



SCPI PRIMOVIE

—— Rapport annuel 2025 ——





SOMMAIRE



■ PRÉSENTATION	4
• Organes de gestion et de contrôle	5
• Chiffres clés	6
• Le marché de l'immobilier de santé	7
• La démarche RSE et ISR de Praemia REIM France	9
• Le label ISR pour la SCPI Primovie	12
• L'article 9 SFDR pour la SCPI Primovie	12



■ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	18
---	-----------



■ LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025	36
--	-----------



■ ANNEXE FINANCIÈRE	40
----------------------------	-----------



■ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	62
---	-----------



■ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	66
--	-----------



■ PROJETS DE RÉSOLUTIONS	72
---------------------------------	-----------



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



Madame, Monsieur,
Chers associés,

En l'espace de cinq ans, les cartes de l'immobilier européen ont été entièrement rebattues. C'est une lame de fond dont les effets sont vraisemblablement amenés à se maintenir dans le cycle de marché qui s'est dessiné peu à peu sur les deux dernières années. L'immobilier de bureau régnait en maître dans les volumes d'investissements et dans la composition du patrimoine immobilier de nombreuses Sociétés de Gestion immobilières. Aujourd'hui, les investissements sont beaucoup plus éclatés et la diversification des patrimoines par l'intégration de typologies immobilières moins tributaires des cycles économiques est la priorité.

Cette diversification accrue des patrimoines répond à une instabilité politique et économique devenue chronique, avec une acuité particulière en France, et à des chocs exogènes qui se sont multipliés sur ces 5 dernières années : la crise sanitaire en premier lieu, les conflits armés dans le monde ayant un impact direct sur la valeur des matières premières et les prix de l'énergie, l'explosion de l'inflation et une remontée des taux tout aussi brutale, ou encore le retour de mesures protectionnistes qui bouleversent les échanges commerciaux et l'équilibre de certains secteurs. Le sujet des négociations commerciales avec les États-Unis a été un élément-clé d'évolution de la conjoncture économique et boursière à partir d'avril 2025. Courant 2025 également, on pensait l'inflation maîtrisée. La Banque Centrale Européenne a abaissé les taux directeurs à partir du mois de juin 2025. À l'heure où nous écrivons, il n'est pas exclu que le conflit au Moyen-Orient et les tensions sur le prix de l'énergie ne remettent le sujet de l'inflation sur le devant de la scène.

Cette transition vers des typologies immobilières faiblement corrélées aux cycles économiques, Praemia REIM France en a intégré le besoin depuis plusieurs années déjà en renforçant de manière intensive la part dédiée aux actifs de santé et d'éducation dans son patrimoine immobilier global.

La SCPI Primovie illustre cette démarche, plus de 80 % du patrimoine reposant sur des actifs de santé et d'éducation, liés par définition à des besoins essentiels. *De facto*, la demande de liquidité de la part des épargnants reste limitée par rapport à d'autres classes d'actifs immobilières. La part d'immobilier de bureau dans le patrimoine de la SCPI continue néanmoins de peser sur la performance, tant sur le plan de la valorisation du patrimoine global de la SCPI que sur le plan des revenus distribuables.

Pour l'année 2026, les axes de gestion prioritaires se situent dans la continuité de ceux de 2025. La SCPI va poursuivre la réalisation de son plan d'arbitrage afin de réduire le taux d'endettement de la SCPI, de maintenir la qualité du portefeuille immobilier en accompagnant les opérateurs dans des programmes de travaux. La désensibilisation du patrimoine à l'immobilier de bureau constitue l'autre projet-clé de la SCPI pour en améliorer les perspectives de performance. Elle se fera dans les meilleures conditions possibles sous réserve de suspendre temporairement la variabilité du capital de la SCPI. C'est la mesure-phare que nous soumettons à votre approbation à l'occasion de cette assemblée générale, convaincus que ce repositionnement de la SCPI est l'occasion unique pour augmenter son potentiel de performance à moyen terme.

Ce rapport annuel détaille les éléments financiers et immobiliers relatifs à la SCPI dont vous êtes associés. Il présente également les transactions, l'activité locative et les travaux significatifs réalisés sur le patrimoine immobilier. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

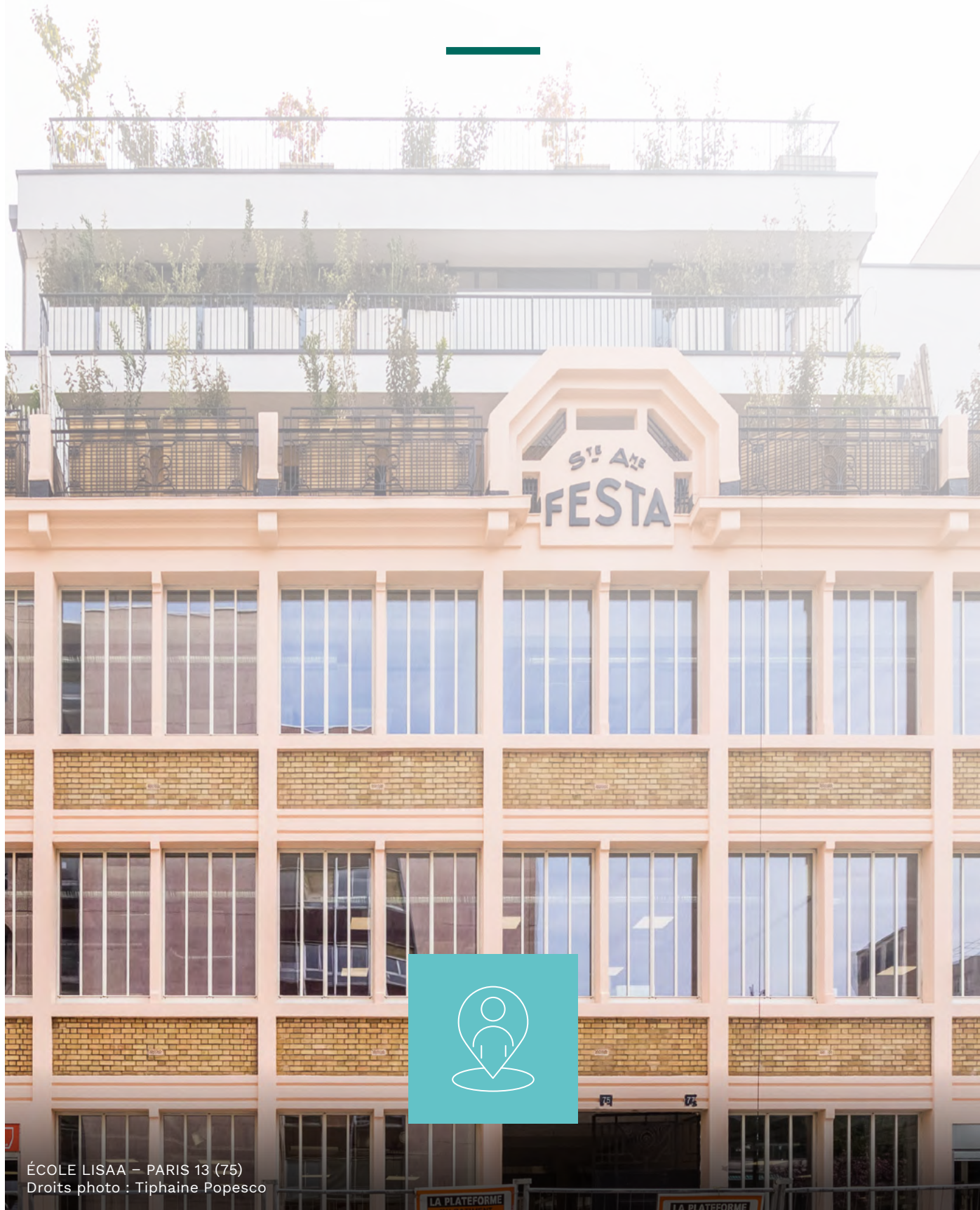
Marc Bertrand

Président du Directoire de Praemia REIM France

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

Source des données chiffrées : Praemia REIM France.

PRÉSENTATION



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



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion Praemia REIM France

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

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

DIRECTOIRE (AU 31/12/2025)

Marc Bertrand, Président
Aurélie Cohen, Directrice Générale
Charles Ragons, Directeur Général
Justine Mougin, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2025)

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

SCPI Primovie

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

Le gérant de Primovie est la Société de Gestion Praemia REIM France.

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mickaël Moiroud, Président
Céline Berlier
Adrien Brunet
SCI STAF INVEST
BPCE VIE
CNP ASSURANCES
MACSF ÉPARGNE RETRAITE
SOGECAP
SPIRICA

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés	Titulaire
BEAS	Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

Cushman & Wakefield Valuation France

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas SA

PROPERTY MANAGER

SEFAL PROPERTY*
CAREIT*
Praemia REPM Germany GmbH*
BNP Paribas Real Estate Property Management Spain SA
BNP Paribas Real Estate Property Management Italy
TERRANAE
THE SYNDIC CAPITAL SAS (WHITE BIRD)

* Sociétés liées au Groupe Praemia REIM.



Tous les montants indiqués dans ce rapport annuel sont exprimés en euros. L'ensemble des données financières de ce rapport proviennent de Praemia REIM France sauf mention contraire.

CHIFFRES CLÉS

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

	31/12/2025	31/12/2024
Nombre d'associés	50 325	49 918
Nombre de parts au capital	25 668 824	25 668 824
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	0	0
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	3 664 633 048,81	3 996 679 769,84
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	4 613 338 506,73	4 951 944 406,07
Valeur comptable	4 476 143 057,55	4 485 076 989,54
Valeur de réalisation	3 313 971 746,33	3 606 429 392,42
Valeur de reconstitution	3 920 736 128,09	4 220 520 229,53
Capitalisation	4 209 687 136,00	4 748 732 440,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	6,88	6,93
Résultat par part ⁽¹⁾	7,34	7,97
Dividende brut au titre de l'année ⁽¹⁾	7,48	8,53
Distribution de dividendes par part au titre de l'année ⁽¹⁾	7,00	7,85
Revenus non récurrents ⁽²⁾	0,05	0,51
Fiscalité étrangère	0,43	0,17
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	1,46	1,12
Surface en m ²	1 713 133	1 719 305
Nombre d'actifs (par transparence)	301	306
Prix de souscription ⁽³⁾	164,00	185,00
Valeur de retrait (prix net vendeur)	149,24	169,74
Nombre de parts en attente de cession ⁽⁴⁾	1 355 899	930 243

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

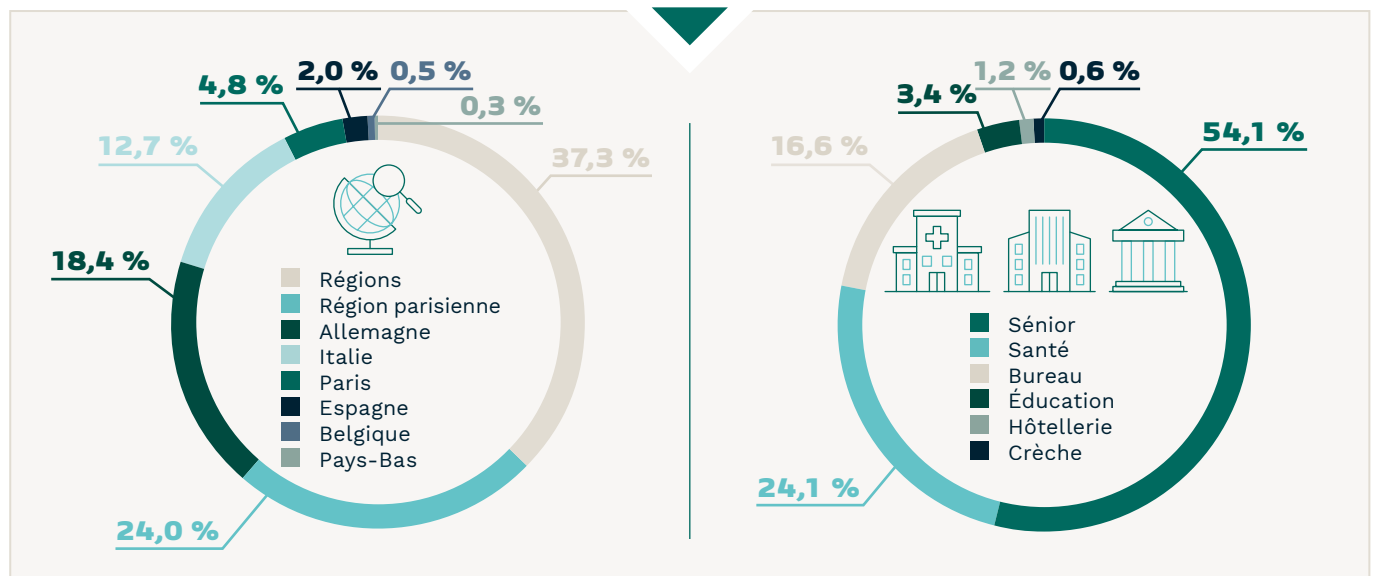
(2) Le revenu non récurrent est composé du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de reset fiscal.

(3) Le 13 février 2024, le prix de souscription a été modifié à 185,00 euros et la valeur de retrait à 169,74 euros. À compter du 21 janvier 2025, le prix de souscription a changé et est désormais de 164,00 euros et la valeur de retrait de 149,24 euros.

(4) Changement de méthode d'affichage des parts en attente de retraits à partir du T2 2025. L'indicateur intègre les parts en attente confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025⁽¹⁾



(1) En % de la valeur vénale.



Le point sur le marché est fourni à titre d'information. Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement ni une garantie sur l'évolution de marché.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ

Environnement économique

Si le marché semblait avoir amorcé une dynamique de reprise en fin d'année 2025 susceptible de se prolonger en 2026, la confiance a été stoppée par les tensions qui ont éclaté au Moyen-Orient. Grâce au cessez-le-feu signé début avril 2026 entre l'Iran et les États-Unis, le choc énergétique lié au conflit pourrait s'atténuer à condition que les hostilités ne redémarrent pas. Toutefois, la situation demeure fragile et les conséquences du conflit pourraient avoir un impact sur plusieurs mois. Pour l'heure, le PIB mondial a été revu à la baisse et devrait progresser de seulement 2,9 % en 2026. Concernant l'inflation, après avoir été considérée comme sous contrôle en 2025, elle est repartie à la hausse en raison du choc pétrolier provoqué par la guerre en Iran, et devrait continuer de progresser portée par les prix de l'énergie et les perturbations liées à l'approvisionnement.

Dans ce contexte international perturbé, la croissance de la zone euro a également été revue à la baisse à 0,8 % pour 2026. La guerre en Iran pourrait provoquer des hausses durables des prix du pétrole et des matières premières, avec un risque accru de maintien d'une inflation élevée en Europe, en raison de sa forte dépendance aux importations énergétiques. Dans ce contexte, la Banque Centrale Européenne pourrait être contrainte d'opter pour une politique monétaire moins accommodante. Malgré ces risques, l'économie européenne fait preuve d'une certaine résilience mais la croissance reste fragile et contrainte par des marges de manœuvre budgétaires limitées. Les investissements dans les infrastructures, la transition énergétique et l'intelligence artificielle constituent néanmoins des facteurs de soutien à moyen terme.

Après une phase de légère compression, les rendements obligataires ont enregistré des pressions à la hausse en raison de l'accroissement des incertitudes. Cette évolution reflète plusieurs dynamiques : une anticipation d'inflation qui est dorénavant considérée comme plus élevée en raison du choc énergétique provoqué par le conflit au Moyen-Orient, la volonté de la BCE de rester restrictive le temps qu'il conviendra pour garantir sa cible d'inflation à 2 % sur le long terme, des déficits budgétaires toujours considérés comme trop élevés et une incertitude globale qui demeure.

Les flux de capitaux ont totalisé plus de 200 milliards d'euros en Europe en 2025, soit un volume légèrement supérieur à 2024 (+4 % sur an). La majeure partie des investissements immobiliers (80 %) s'est portée sur sept pays : le Royaume-Uni (27 %), l'Allemagne (16 %), la France (13 %), la Suède (7 %), l'Espagne (6 %), les Pays-Bas (6 %) et l'Italie (5 %). Les investissements se sont répartis par classe d'actifs de la manière suivante : 36 % pour l'habitat et le serviciel (résidentiel, hôtellerie, santé), 38 % pour la consommation (commerce et logistique) et 26 % pour le secteur des bureaux. Par origine géographique des flux de capitaux, les investisseurs ont privilégié leur marché national (54 %), dominé par les privés (22 %), les institutionnels (20 %), les foncières cotées (6 %) et les utilisateurs (6 %). S'agissant des taux de capitalisation moyens à l'acquisition, le marché présente trois tendances : les actifs en compression (bureaux, santé, résidentiel), pour lesquels les investisseurs sont prêts à payer plus cher sur de l'ultra « prime » ; les actifs stables (commerce, logistique) ; et les actifs en décompression (hôtels), où les investisseurs recherchent un rendement plus élevé. Il demeure cependant fortement polarisé : les actifs « prime »

restent très recherchés dans un contexte de sélectivité accrue, tandis que les biens secondaires subissent des ajustements de valorisation et une liquidité limitée. Selon le « Consensus Indicator » de l'INREV (association européenne regroupant les investisseurs en fonds immobiliers non cotés) de décembre 2025, la confiance des investisseurs se renforce et l'optimisme progresse. L'indice de liquidité des investissements s'améliore, offrant davantage d'opportunités de transactions, tandis que l'indice d'accès au financement reste favorable, soutenant l'activité. Enfin, l'indice économique montre un léger rebond, traduisant un retour progressif de confiance dans l'environnement macroéconomique.

Par conséquent, la dynamique des volumes d'investissements traduit un marché encore sélectif, où les capitaux se dirigent majoritairement vers les actifs de qualité et les zones les plus résilientes. Une polarisation accrue est constatée : la demande reste forte sur les immeubles de qualité, mais les écarts de performance entre actifs « prime » et secondaires tendent à se creuser. Cette sélectivité, conjuguée à la stabilité attendue des taux directeurs et des rendements obligataires en zone euro, devrait continuer à influencer la répartition des flux d'investissements.

Durant sept trimestres consécutifs, la performance totale immobilière européenne est restée en territoire positif. La performance de l'immobilier européen a principalement été portée par la composante locative, dans un contexte de normalisation progressive des conditions macroéconomiques et financières. Toutefois, la dynamique de performance apparaît différenciée selon les classes d'actifs, reflétant des fondamentaux sectoriels hétérogènes, des rythmes de reprise variables et une sélectivité accrue des investisseurs.

Les marchés de bureaux restent confrontés à des fragilités structurelles, liées à une demande des utilisateurs encore inégale, à des niveaux de vacance élevés sur certains marchés et à des exigences accrues en matière de qualité et de durabilité des actifs. Si les actifs « prime » et bien localisés continuent de démontrer une certaine résilience, la performance globale du segment demeure pénalisée par les actifs secondaires délaissés.

Le segment du commerce présente une performance hétérogène. Les actifs bénéficiant de fondamentaux solides et d'un bon positionnement continuent d'afficher une relative résilience, tandis que les actifs secondaires demeurent exposés aux arbitrages de consommation et à des dynamiques d'enseignes plus contrastées. La performance du commerce reste principalement soutenue par les revenus locatifs, avec une reprise en capital encore progressive.

La logistique s'appuie sur des fondamentaux structurellement solides, portés par des moteurs de demande de long terme. Après plusieurs années de forte croissance, le segment entre toutefois dans une phase de stabilisation, caractérisée par une modération de la croissance locative et une normalisation des valeurs. La performance demeure positive, mais à un rythme plus mesuré qu'au cours des cycles précédents.

Le résidentiel conserve un profil défensif et résilient, soutenu par des déséquilibres persistants entre l'offre et la demande et par la relative sécurité des flux locatifs. La performance du segment reste largement portée par la composante locative, tandis que la performance en capital reste corrélée à l'évolution des conditions de financement.



Le secteur de la santé affiche des fondamentaux solides, soutenus par des tendances démographiques favorables et par la nature essentielle des services qu'il accueille. Les actifs de santé bénéficient généralement de baux longs et de revenus sécurisés, conférant au segment un profil défensif. La performance demeure principalement tirée par les revenus, avec une visibilité relativement élevée à moyen terme, bien que la création de valeur en capital reste conditionnée à l'évolution des taux et à la liquidité des marchés.

Enfin, le secteur hôtelier bénéficie de la poursuite de la reprise des flux touristiques et d'une demande globalement soutenue. Le segment conserve un potentiel de création de valeur, sous réserve d'une gestion active des actifs et d'une bonne adaptation aux évolutions de la demande.

Marché de l'immobilier de santé en Europe

L'immobilier de santé (résidences seniors et maisons de retraite médicalisées) en Europe a totalisé 7,5 milliards d'euros en 2025, contre moins de 5 milliards en 2024. En élargissant le périmètre aux autres actifs de santé (hôpitaux, bureaux médicaux, laboratoires et recherche) le volume total d'investissements a atteint 14 milliards d'euros en 2025. La hausse a été essentiellement tirée par l'activité enregistrée au Royaume-Uni qui a vu son volume d'investissements croître de manière considérable tirée par les investissements des foncières cotées américaines telles que Welltower, Omega ou encore Care Trust Reit. Cette hausse marquée a bénéficié à l'ensemble des segments des maisons de retraite, des résidences seniors ainsi que des bureaux médicaux. Il est également à noter la performance des marchés nordiques en particulier en Suède où Public Property Invest (PPI groupe norvégien spécialisé dans des infrastructures sociales et de santé) a acquis auprès de SBB Norden un large portefeuille d'EHPAD et de structures de soins. Alors que l'investissement en Allemagne a atteint 1,2 milliard d'euros, les marchés France, Belgique, Espagne et Pays-Bas affichent des montants investis ne dépassant pas les 500 millions d'euros. L'Italie a enregistré une hausse significative portée par la vente du portefeuille résidences seniors et maisons de retraites médicalisées à BNP REIM portant le volume total pour 2025 à plus de 500 millions d'euros.

Les rendements initiaux « prime » d'une majorité de marchés analysés sont restés stables, compris entre 5,0 % et 5,5 % pour les résidences médicalisées et entre 5,0 % et 6,0 % pour les cliniques.

Le nombre de personnes de plus de 65 ans a continué de progresser en 2025 (+1,3 % sur un an) en zone euro. La croissance de la population des seniors dans tous les pays européens engendre une pression sur l'offre en immobilier de santé pour répondre à la demande des seniors. En France, la population des plus de 75 ans passera de 7,5 millions en 2025 à 8,1 millions en 2030. En Allemagne, les plus de 75 ans passeront de 9,3 millions à 9,8 millions, en Italie de 7,5 millions à 8,0 millions et en Espagne, de 5,0 millions à 5,6 millions. Ces hausses vont créer des pressions sur le système de santé et sur les besoins de lits.

Le parc européen des résidences seniors médicalisées est actuellement d'environ 4 millions de lits. Cependant, l'augmentation du nombre de personnes âgées de plus de 75 ans a déjà un impact évident sur le déficit d'offres. L'Allemagne, la France, l'Italie et l'Espagne font partie des pays qui vont faire face à des besoins massifs pour faire face à l'accroissement des personnes âgées.

En 2025, la consolidation du secteur européen des maisons de retraite et des établissements de santé s'est poursuivie. Le secteur a été marqué par d'importantes opérations de regroupement, désendettement et repositionnement stratégique des grands acteurs. Emeis a poursuivi son programme de cessions d'actifs significatif portant à 2,4 milliards d'euros le volume de cessions réalisées ou sécurisées depuis mi-2022. Parallèlement, des initiatives de levée de capitaux, d'injections d'equity ou de restructuration financière sont observées chez des concurrents comme Clariane, reflétant un marché où les opérateurs cherchent à gagner en taille, efficacité et capacités d'investissements. Enfin, la fusion prévue début 2026 entre Aedifica et Cofinimmo constituera un des leaders européens de l'immobilier de santé avec plus de 10 milliards d'euros d'actifs.

Source des données chiffrées : données PRAEMIA REIM Recherche et Stratégie d'après Allianz, Associations nationales du e-commerce (FEVAD, BEVH, etc.), BCE, BNP, BFS, CBRE, CBS, Codata, Colliers International, CSB, CSO, CZSO, Destatis, DST, DZS, Eurostat, FED, FMI, Green Street, IEIF, Immostat, INE, INE, INSEE, INSEE, INREV, ISTAT, JLL, Knight Frank, KSH, MKG, MSCI, OCDE, OMT, ONS, Oxford Economics, PMA, UN Tourism, RCA, Savills, SCB, SSB, Stat Poland, Statbel, Statista, Statistik Austria, Statistics Finland, Statistics Lithuania, STATEC, STR.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



LA DÉMARCHE RSE ET ISR DE PRAEMIA REIM FRANCE

Responsabilité Sociale de Praemia REIM France

Dès sa création en 2011, Praemia REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissements de ses fonds.

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Praemia REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Praemia REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (« ESG ») dans la prise de décisions d'investissements.

En 2025, Praemia REIM France a mené l'exercice de double matérialité et a redéfini les axes prioritaires de sa stratégie ESG groupe. Sa démarche ESG se structure autour de trois grands enjeux ESG définis pour leur importance stratégique et leur fort potentiel de création de valeur :

- **climat et résilience** : s'engager dans une stratégie bas carbone pour lutter contre le changement climatique et développer la performance et la résilience des bâtiments ;
- **qualité et confort** : développer des lieux de qualité pour répondre aux besoins des usagers et favoriser leur confort ;
- **investisseur responsable** : adopter une approche éthique et transparente dans nos échanges avec nos parties prenantes afin d'assurer une gouvernance exemplaire.

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

Investissement Socialement Responsable

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

Pour Praemia REIM France :

- les investissements sont systématiquement évalués du point de vue :
 - de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Praemia REIM France ;
 - de leur empreinte carbone, notamment au regard de leur positionnement sur la trajectoire 1,5 °C telle que définie par le CRREM⁽¹⁾ ;
 - de leur vulnérabilité aux risques physiques et de transition, en fonction du scénario RCP 4.5 projeté jusqu'à 2100 par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat).
- les nouveaux baux ou renouvellements de baux font l'objet d'une Annexe ESG. Elle comprend entre autres des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs aux critères ESG (Environnement, Société et Gouvernance) ;

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

- les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Praemia REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.).

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

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

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

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

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

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

Prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance dans la gestion des risques

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

Les risques de durabilité sont spécifiquement suivis via une politique dédiée. Conformément au règlement (EU) 2019/2088 (« Disclosure » ou « SFDR »), cette politique repose sur le principe de double matérialité :

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



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

plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissements des FIA gérés par Praemia REIM France.

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

Principaux risques environnementaux

CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	PROBABILITÉ	IMPACT	RISQUE NET
Risque physique	Climatique (vagues de chaleur, inondations...)	Réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO ₂ , dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle.	Déploiement d'outils d'analyse des risques climatiques utilisés en acquisition et en gestion.	Élevée	Faible	
	Perte de biodiversité	Artificialisation des sols.	- Calcul du ratio des surfaces artificialisées sur le foncier total pour tout actif localisé en France. - Sur les acquisitions VEFA et redéveloppement, des efforts sont fournis pour améliorer le coefficient de biotope calculé précisément (toiture et terrasses végétalisées, jardins pleines terres, etc.).	Modérée	Modéré	
Risque de transition	Carbone	Obligation de réaliser des travaux de rénovation thermique afin notamment de prévenir une baisse de la valeur des actifs et maintenir la liquidité des actifs.	Déploiement de la stratégie climat de Praemia REIM France et budgétisation de travaux de rénovation énergie/carbone afin de réduire les émissions carbone associées aux actifs quand cela est possible.	Élevée	Élevé	
	Législatif	- Démultiplication et renforcement des exigences au travers de textes réglementaires européens, en matière d'engagement et de résultats transparents sur les thématiques ESG (SFDR, Taxonomie, CSRD, ART. 29, etc.). - Nouvelles normes de constructions dans le but de réduire les émissions carbone des programmes de constructions puis des immeubles en exploitation, qui pourraient se traduire par un surcoût des dépenses de travaux.	Veille active de l'équipe ESG de Praemia REIM France sur les évolutions réglementaires afférentes au développement durable, tant sur le secteur de la finance que de l'immobilier et de la construction, et prise en compte dans les processus opérationnels.	Modérée	Élevé	
	Technologique	- Stagnation des solutions qui permettraient de réduire les émissions carbone d'un actif (énergies renouvelables, système de chauffage et de climatisation, etc.). - Augmentation du prix de ces nouvelles solutions techniques.	Les équipes de Praemia REIM France comprennent des personnes en charge de déployer les actions nécessaires pour réduire les consommations énergétiques des actifs : les équipes de la direction technique ainsi que le pôle carbone de la direction RSE assurent le suivi sur les nouvelles solutions techniques et savent évaluer leur pertinence et/ou robustesse pour le patrimoine de Praemia REIM France.	Faible	Faible	
	Financement	- Corrélation de l'accord de financements ou refinancements bancaires à l'amélioration d'indicateurs ESG. Mécanisme de malus en cas de non-atteinte des objectifs fixés au moment de la signature. - Refus de financement bancaire dû à une absence de suivi ESG ou d'engagement sur les indicateurs ESG.	Formalisation de <i>frameworks</i> de financement durable afin de se conformer avec les demandes bancaires.	Modérée	Modéré	

Source : Département Développement Durable Praemia REIM France.



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

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	PROBABILITÉ	IMPACT	RISQUE NET
Risque de responsabilité	Réputationnel	- Absence de prise de responsabilité de l'entité sur les enjeux environnementaux, et notamment les émissions carbone liées à son activité. - Retard dans le respect des échéances imposées par les réglementations et les labels ESG.	- Identification des facteurs de risques « substances réglementées » par l'équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif. - Plans d'actions mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles. - Plans d'actions mis en œuvre pour améliorer la qualité de l'air intérieur (sondes CO₂, filtrations anti-microbiennes, etc.).	Faible	Modéré	
Risque social	Santé des usagers des immeubles	- Présence de substances dangereuses (amiante, plomb, etc.) dégradées ou non. - Qualité de l'air intérieur.	- Identification des facteurs de risques « substances réglementées » et plans d'actions mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles. - Plans d'actions mis en œuvre pour améliorer la qualité de l'air intérieur (sondes CO₂, filtrations anti-microbiennes, etc.).	Faible	Élevé	
Risque de gouvernance	Cybersécurité	- Malveillance des prestataires utilisant des données privées de Praemia REIM France. - Piratage des infrastructures de Praemia REIM France ou de ses prestataires. - Adoption de nouvelles technologies, cyberattaques, obsolescence rapide.	- Identification des facteurs de risques « cybersécurité » par l'équipe informatique du Groupe Praemia REIM. - Établissement d'une stratégie anti-piratage et déploiement des plans d'actions matériels et immatériels pour gérer ce risque exogène.	Modérée	Élevé	
	Controverse	Locataire sujet à controverse réputationnelle ou juridique.	- Veille active de l'équipe ESG Praemia REIM France sur tout locataire pouvant être sujet à controverse réputationnelle ou juridique. - Déploiement d'un outil de suivi de controverse sur l'ensemble du patrimoine santé de Praemia REIM France.	Modérée	Modéré	
	Éthique des affaires	Pratique de fraude, corruption, blanchiment des capitaux, par l'un des employés de Praemia REIM France.	- Conformément à la réglementation en vigueur, Praemia REIM France adhère aux associations professionnelles de place (Association Française de la Gestion financière (AFG) et Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)). Ainsi, le code de déontologie s'appuie sur les dispositions et recommandations des Codes de déontologie OPCl et SCPI de l'AFG et de l'ASPIM. - L'ensemble des salariés de Praemia REIM France s'engage ainsi à respecter les principes de bonne conduite édictés dans le Code de déontologie.	Faible	Modéré	
	Directoire	- Absence de sensibilisation de l'équipe dirigeante aux enjeux ESG. - Absence de contre-pouvoirs au sein du conseil d'administration ne permettant pas de défendre les enjeux extra-financiers face aux intérêts financiers.	Présentation récurrente par l'équipe ESG de Praemia REIM France des enjeux ESG auxquels doivent faire face les activités de la Société, à l'équipe dirigeante.	Modérée	Modéré	

Source : Département Développement Durable Praemia REIM France.



LE LABEL ISR POUR LA SCPI PRIMOVIE

Le Label ISR de la SCPI Primovie a été renouvelé en janvier 2025. Ce label, valable pour une durée de 3 ans, a été créé et soutenu par les pouvoirs publics. C'est un outil d'aide pour les épargnants afin d'identifier facilement les produits d'épargne qui contribuent à une économie durable.

La démarche ISR de Primovie implique notamment une intégration complète des enjeux environnementaux, de l'acquisition à la gestion de l'immeuble ; une notation extra-financière de tous les actifs sur la base d'une grille de notation comprenant 50 indicateurs regroupés en 6 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 :

- placer les actifs du fonds sur une trajectoire leur permettant de réduire de 40 % leur consommation d'énergie finale au plus tard en 2029 par rapport à une année de référence prise sur la période 2010-2020 ;
- placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050,

conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015 ;

- réduire la proportion de chambres doubles dans le patrimoine des EHPAD gérés par le fonds ;
- encadrer les marchés travaux significatifs gérés par Praemia REIM France signés dans l'année et supérieurs à 2 millions d'euros HT par une charte chantier responsable Praemia REIM France (ou équivalent) ;
- évaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter nos immeubles et leurs occupants.

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



L'ARTICLE 9 SFDR POUR LA SCPI PRIMOVIE

La SCPI Primovie se déclare « Article 9 » au sens du règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*) dans l'état actuel des définitions de place.

La définition, établie par Praemia REIM France, d'un « investissement durable » au sens de SFDR est la suivante : un investissement est durable dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à

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

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

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

Nom du produit : SCPI Primovie

LEI : 969500ZMBLO50B7GMP41

Objectif d'investissement durable

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



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

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

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

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

Le produit financier a l'objectif principal de réduire les émissions carbone en plaçant les actifs sur la trajectoire 1,5 °C définie par le modèle CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*). Le fonds se fixe ainsi l'objectif de repousser la date de *stranded* (ou « échouage », i.e. à laquelle l'intensité carbone excèdera les niveaux de la trajectoire 1,5 °C) à 2040, pour tout actif qui dévie de la trajectoire d'alignement aux Accords de Paris d'ici à 2030. De plus, chaque année, l'intensité carbone moyenne du fonds ne doit pas dépasser le seuil calculé par le CRREM en kg CO₂eq/m².

L'objectif d'investissement durable n'a pas été atteint dans la mesure où la moyenne de l'intensité carbone du fonds ne dépasse pas le seuil calculé par le CRREM en 2025 : l'intensité carbone était de 30,3 kg CO₂eq/m² et le seuil CRREM (v2) de 29,23 kg CO₂eq/m² pour les actifs de santé en France. La majorité des actifs du fonds étant localisés en France, PREIM France a choisi de comparer l'intensité carbone du fonds avec le seuil CRREM de la France, qui est par ailleurs le plus exigeant des pays principaux dans lequel le fonds est implanté (Allemagne : 41 kg CO₂eq/m² ; Italie : 53 kg CO₂eq/m² ; Espagne : 23 kg CO₂eq/m²).

Par ailleurs, 13 audits énergétiques ont été menés en 2025.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

INDICATEUR CARBONE	RÉSULTAT 2025
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kg CO ₂ eq/m ² /an (dont donnée estimée)	30,3 kg CO ₂ eq/m ² /an
Émissions de GES en kg CO ₂ eq/m ² (donnée réelle uniquement)	32,6 kg CO ₂ eq/m ² /an
Taux de données énergétiques réelles en valeur sous gestion	82 %

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

...et par rapport aux périodes précédentes ?

INDICATEUR CARBONE	RÉSULTAT 2025	RÉSULTAT 2024
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kg CO ₂ eq/m ² /an (dont donnée estimée)	30,3 kg CO ₂ eq/m ² /an	32 kg CO ₂ eq/m ² /an
Émissions de GES en kg CO ₂ eq/m ² (donnée réelle uniquement)	32,6 kg CO ₂ eq/m ² /an	29,8 kg CO ₂ eq/m ² /an
Taux de données énergétiques réelles en valeur sous gestion	82 %	64 %

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

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

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

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

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

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



PAI	RÉSULTAT 2025	RÉSULTAT 2024	EXPLICATION	ACTIONS PRISES, ACTIONS PLANIFIÉES, ET OBJECTIFS FIXÉS POUR LA PROCHAINE PÉRIODE DE REPORTING
Exposition aux combustibles fossiles via les actifs	0 %	0 %	Les actifs immobiliers détenus par le fonds sont tous des actifs de santé qui ne sont pas impliqués dans l'extraction ou le stockage d'énergies fossiles.	N/A – La politique d'investissement du fonds se limite aux actifs immobiliers de santé.
Exposition à des actifs immobiliers inefficients sur le plan énergétique	84 %	51 %	- Donnée disponible sur 75 % des actifs (en valeur de marché des actifs). - Le fonds étant engagé dans une démarche de « Best-in-progress », un grand nombre d'actifs possèdent donc une note DPE inférieure ou égale à C. - Actifs inefficients : 75 % des actifs détenus par le portefeuille pour lesquels la donnée est disponible avec une note DPE C inférieure ou égale à C.	Les équipes de <i>Property Management</i> se sont attachées à collecter les DPE des actifs.
Émissions de CO ₂	64 432,62 tonnes de CO ₂ eq	62 793 tonnes de CO ₂ eq 67 518,83 tonnes de CO ₂ eq à périmètre constant de 2025	Couverture : - données réelles : 75,3 % ; - données estimées : 24,7 %. Les données correspondent aux émissions de gaz à effet de serre des bâtiments détenus par le fonds (donnée réelle comme estimée) incluant les émissions des locataires.	- Le fonds est engagé dans une démarche d'alignement aux Accords de Paris et donc de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre. Les actifs pour lesquels un audit énergétique doit être conduit ont été identifiés en 2023. - Les émissions de gaz à effet de serre ont augmenté de 2,6 % par rapport à 2024. Notamment en raison d'un portefeuille situé en Allemagne qui a des facteurs d'émissions plus importants. - À la suite des audits énergétiques, les efforts de réduction des consommations énergétiques continuent en 2025 via un plan pluriannuel de travaux.

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

Toutes les parties prenantes impliquées dans la sélection et la gestion des actifs adoptent un comportement responsable dans leurs activités, conformément aux lignes directrices de l'OCDE. La Société de Gestion s'assure conformément à ses procédures internes lors de la sélection de ses prestataires de services, y compris la lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption, le travail illégal et les conflits d'intérêts. La Société de Gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.

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

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

- complétude de la grille de notation ESG interne** : 60 questions ;
- évaluation des risques de durabilité** : l'actif est projeté sur la carte des risques de durabilité disponible sur

Deepki : elle aborde 8 risques projetés (scénario GIEC) avec une échelle de 1 à 5 ;

- Trajectoire Carbone CRREM 1,5 °C** : projection de l'actif sur la trajectoire 1,5 °C de l'Accord de Paris sur la base des données disponibles (données estimées, données de consommations réelles, DPE).

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

En effet, la Société dispose du Label ISR Immobilier renouvelé pour 3 ans à la suite de l'audit. Elle met en œuvre une approche dite « en amélioration de note » (*best-in-progress*) en intégrant dans ses processus d'investissement et de gestion des critères extra-financiers Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). 100 % des actifs de la Société, lors de leur acquisition puis chaque année, font l'objet d'une notation d'après une grille de notation établie par la Société de Gestion portant sur 60 critères ESG.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements qui **constituent la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2025 au 31/12/2025.

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



.../...

Le Sémaphore	Bureau	2 %	France
Cotignola	Bureau	2 %	France
Urban Ivry	Bureau	2 %	France
In & Out	Bureau	2 %	France
Green Corner	Bureau	2 %	France
Centre Medico Chirurgical de la Côte d'Opale (CMCO)	Santé	1 %	France
Bercy Lumière	Bureau	1 %	France
Hôpital Privé Claude Galien	Santé	1 %	France
Polyclinique Grand Sud	Santé	1 %	France
Kadence	Bureau	1 %	France
Aph & BW Neustadt	Santé	1 %	Allemagne
Hôpital Privé Les Franciscaines	Santé	1 %	France

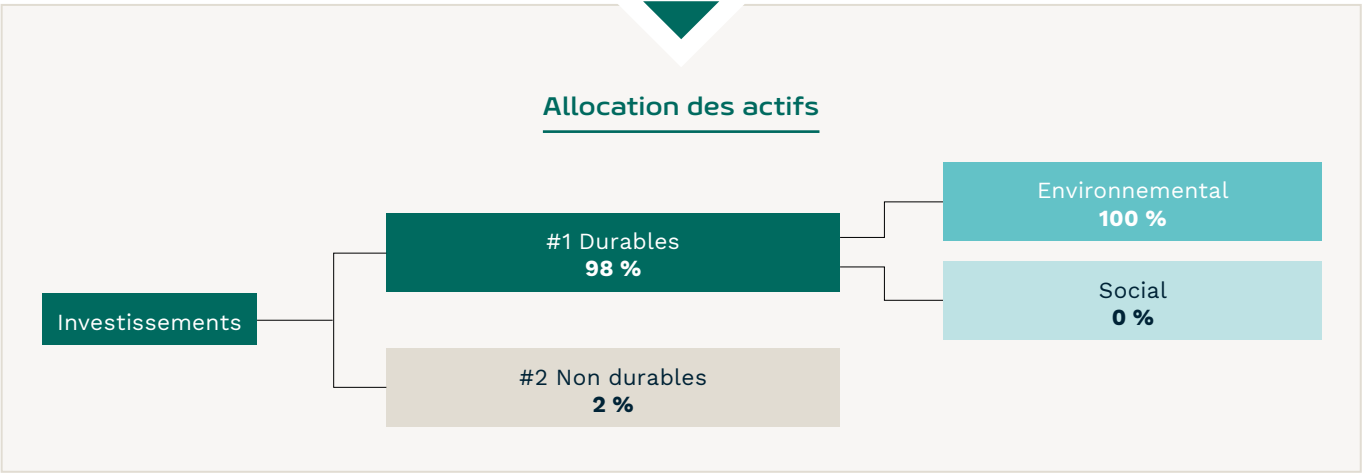
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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

Quelle était l'allocation des actifs ?

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

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



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

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

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

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

Pour l'activité 7.7 Gestion et acquisition des actifs et selon l'objectif taxonomie Atténuation du changement climatique.

Les critères techniques sont les suivants :

- pour les bâtiments construits avant le 31/12/2020, l'actif doit détenir un DPE A ou être dans le Top 15 % de sa classe d'actifs de son pays (Praemia REIM France se

réfère à l'indice Deepki ESG, en l'absence de publication gouvernementale) ;

- pour les bâtiments construits après le 31/12/2020, il doit répondre aux normes NZEB ;
- et dans les deux cas, pour les bâtiments équipés de systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation d'une puissance nominale > 290 kW, un système de gestion de l'énergie doit être mis en place.

En outre, pour être aligné sur la taxonomie de l'UE, l'actif doit également respecter le principe DNSH d'adaptation au climat : une évaluation des risques climatiques doit être réalisée au niveau de l'actif par rapport au scénario GIEC. Si un actif est exposé à un risque climatique avéré, une étude de résilience doit être réalisée afin d'évaluer s'il est résilient face à ce risque. Enfin, les investissements doivent respecter les garanties sociales minimales.

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

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

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

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



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

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

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

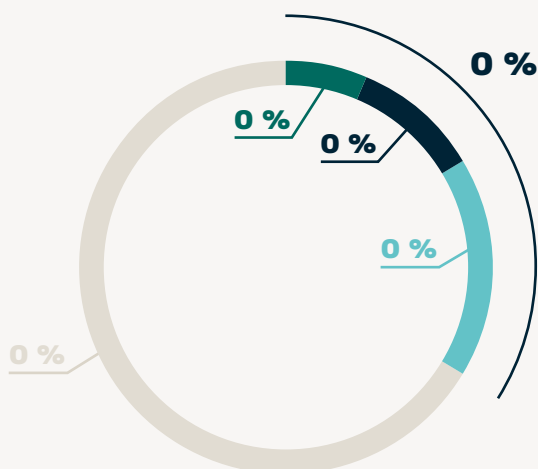
La SCPI Primovie déclare un alignement sur la taxonomie de l'UE de 0 % en 2024 et 2025.

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

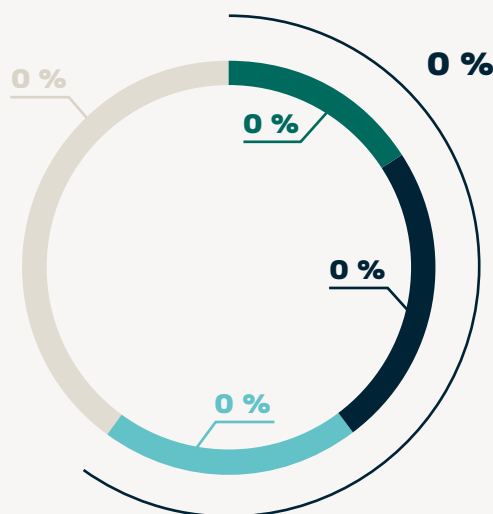
Part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE : 0 %.

Les deux graphiques ci-dessous indiquent en vert le pourcentage minimal d'investissements conformes à la taxonomie de l'UE. Comme il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer la conformité à la taxonomie des obligations souveraines*, le premier graphique montre la conformité à la taxonomie par rapport à l'ensemble des investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique montre la conformité à la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

Alignement taxonomique des investissements, y compris les obligations souveraines*



Alignement taxonomique des investissements, hors obligations souveraines*



- Aligné à la taxonomie : gaz fossile
- Aligné à la taxonomie : nucléaire
- Aligné à la taxonomie (pas de gaz fossile ni de nucléaire)
- Non aligné à la taxonomie

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » englobent l'ensemble des expositions souveraines.



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

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

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

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

Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissements ou de paiements (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société. Cela représente 2 % de la valeur du portefeuille. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

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

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

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

Notation ESG des actifs

Les équipes s'appuient sur un outil de notation ESG dédié. Celui-ci a été revu en 2024 et a évolué pour accompagner le renouvellement du label ISR pour le fonds. Cette grille se compose d'une cinquantaine d'indicateurs.

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

- pour les actifs dont la note est inférieure à 56/100, de définir un plan d'amélioration tel que leur note atteindra au moins 56/100 dans les 3 ans ;

- pour les actifs dont la note est supérieure à 56/100, à maintenir, a minima, leur notation d'origine. La note-seuil pourra évoluer à la hausse dans le temps, à mesure qu'une proportion croissante d'actifs l'auront atteinte. Ainsi, Primovie s'inscrit dans une démarche de progrès global, progressif et structuré de l'ensemble de son portefeuille au niveau de ses indicateurs ESG.

La note ESG moyenne du fonds en 2025 est de 54,8/100 et des plans d'actions sont en cours ou prévus pour plusieurs actifs critiques comprenant l'amélioration de la connaissance de la maintenance, le remplacement d'équipement CVC, l'isolation.

Collecte de la donnée réelle et réduction des consommations

La collecte de données énergétiques s'intensifie et le taux de données réelles sur le portefeuille est de 75 % en 2025 alors qu'il était de 64 % en 2024. Des travaux d'amélioration de la performance énergétique sont identifiés grâce aux audits énergétiques et, quand cela est possible, budgétés dans le cadre des plans pluriannuels de travaux.

Des comités ESG sont organisés avec les locataires et principaux opérateurs (82 % sur les actifs de bureaux et 40 % pour les actifs de santé en 2025) afin d'échanger sur des plans d'actions conjoints visant à améliorer les actifs.

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



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



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Au 31 décembre 2025, la capitalisation de Primovie est de 4 209 687 136 euros et 1 355 899 parts confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client) sont en attente de cession.

Depuis janvier 2020, la SCPI Primovie de Primonial REIM France, qui investit dans l'immobilier de santé et d'éducation, participe au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker – Enfants malades : chaque souscription de nouvelles parts de Primovie permet à la Société de Gestion de faire un don à l'hôpital. À ce titre, un montant de 378,13 euros a été versé par Praemia REIM France pour l'exercice 2025.

En 2025, la SCPI Primovie n'a pas réalisé d'acquisition mais a cédé 4 actifs pour un prix total de cession net des frais de 70,79 millions d'euros. Par ailleurs, une école détenue au travers d'une participation dans un OPCI a également été cédée.

Au 31 décembre 2025, le patrimoine immobilier de Primovie compte 301 actifs (directs et indirects), localisés en zone euro (hors France) à hauteur de 33,9 %. Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ de Primovie s'élève à 94,7 %. La vacance financière de la SCPI Primovie porte principalement sur des actifs de bureaux.

La SCPI Primovie termine l'année 2025 avec un résultat de 7,34 euros par part. La distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée, soit 7,48 euros par part, correspond à un taux de distribution⁽¹⁾ pour l'année 2025 de 4,04 %. La performance globale annuelle (PGA) qui est un nouvel indicateur défini par l'ASPIM et qui correspond à la somme du taux de distribution de l'année et de la variation entre le prix de souscription au 1^{er} janvier N+1 et celui au 1^{er} janvier N est de -7,31 %.

Comme indiqué plus haut, votre SCPI connaît un niveau de demandes de retraits qui excède les souscriptions ; au 31 décembre 2025, plus de 5 % des parts composant le capital social sont en attente de retrait. Sans reprise de la collecte le seuil des 10 % sera naturellement dépassé à termes, obligeant la Société de Gestion à prendre des mesures de rétablissement de la liquidité des parts lorsque 10 % des parts seront en attente de retrait depuis plus de 12 mois. Un fonds de remboursement a été créé l'année dernière mais la dotation pour faire face au nombre de parts en attente de retrait nécessiterait un plan de cession très important qui impacterait fortement la valeur de réalisation et entraînerait une baisse de la valeur de part et une intensification des demandes de retrait. En conséquence Praemia REIM France vous propose de doter la SCPI d'un nouvel outil de gestion de la liquidité.

Il est donc proposé à l'assemblée générale d'adopter une modification des statuts de la SCPI qui permettrait de suspendre temporairement la variabilité du capital dans certaines conditions objectivement définies, sous la responsabilité de la Société de Gestion. Si ces conditions ne sont pas remplies, elle pourrait également proposer à l'assemblée générale extraordinaire de décider souverainement de suspendre cette variabilité.

La suspension de la variabilité du capital pourrait être mise en œuvre par la Société de Gestion dès lors qu'elle constaterait que des demandes de retrait demeuraient non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins trois (3) mois et que la dotation du fonds de remboursement ne permettrait pas d'honorer ces demandes de retrait. Il s'agirait d'une faculté, et non d'une obligation, que la Société de Gestion exercerait dans l'esprit de la réglementation, de sorte que sa mise en œuvre pourrait être différée ; la Société de Gestion communiquerait alors aux associés la date à compter de laquelle commenceraient les confrontations sur le marché secondaire. Alternativement, la Société de Gestion pourrait proposer à l'assemblée générale extraordinaire de suspendre la variabilité du capital en toutes circonstances.

La suspension de variabilité du capital aurait pour effet (i) d'interrompre les souscriptions et les retraits, (ii) de purger le registre des demandes de retraits (annulation) et (iii) de déclencher la mise en œuvre d'un marché secondaire organisé par la Société de Gestion auquel prendraient part les associés qui en exprimeraient la volonté (étant précisé que le registre des retraits ne peut légalement pas être « transféré » automatiquement sur le marché secondaire, chaque associé devant faire connaître le prix auquel il accepterait de céder ses parts) ; aucune augmentation de capital ne pourrait être décidée dans ces circonstances.

Ce faisant, les associés dont les demandes de retraits étaient bloquées recouvreraient une possibilité de liquidité par la confrontation de l'offre et de la demande sur le marché secondaire, ce que la Société de Gestion estime être dans leur intérêt. Il est cependant rappelé que ni la SCPI ni la Société de Gestion ne garantissent la revente des parts, ni le prix auquel cette vente peut intervenir dans la mesure où il résulte de la rencontre de l'offre et de la demande.

La suspension serait décidée pour une durée de 2 exercices au plus, sous réserve le cas échéant d'un visa de l'AMF en vue de la reprise de variabilité et sauf à ce que la suspension soit renouvelée par l'assemblée générale avant cette échéance.

Lorsque les conditions pour une suspension de la variabilité du capital ne seraient plus réunies, le capital retrouverait sa variabilité, et les souscriptions et retraits reprendraient comme précédemment, selon le processus existant décrit dans la note d'information.

La Société de Gestion pourrait à tout moment procéder au rétablissement de la variabilité du capital dès lors qu'elle constate que lors de quatre (4) confrontations mensuelles consécutives, le prix d'exécution constaté (commissions et droits inclus) s'inscrirait dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier. Elle y serait obligée après huit (8) confrontations mensuelles consécutives.

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



La Société de Gestion aurait enfin la faculté, en dehors de ces conditions et délais, de décider d'un rétablissement de la variabilité du capital moyennant l'obtention préalable d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers dans le cas où les prix de souscription et/ou de retrait s'inscriraient en dehors des normes usuelles. Outre l'intérêt que présente un tel mécanisme du point de vue de la liquidité des parts pour leurs porteurs grâce à la mise en place d'un marché secondaire, la suspension de la variabilité du capital permet *de facto* de préserver le patrimoine de la SCPI, qui ne serait, notamment, pas contrainte de vendre des actifs dans des conditions de marché et de valorisation potentiellement dégradées pour alimenter un fonds de remboursement qui permettrait les retraits. Toutes choses égales par ailleurs (c'est-à-dire notamment hors fluctuation des valeurs d'expertise résultant de l'état du marché), cette relative protection permettrait à la SCPI de défendre sa valeur en concentrant ses moyens sur l'amélioration de son patrimoine et la maîtrise de son endettement, et donc, *in fine*, de son rendement à moyen et long terme (les performances passées ne préjugent toutefois pas des performances futures).

Par ailleurs, la Société de Gestion propose une réduction du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et des frais de transfert et de mutation à titre gratuit. Outre cette réduction, les frais en cas de succession sont désormais appliqués par dossier (qui peut comprendre plusieurs héritiers) et non plus par héritier.

Ensuite, il est présenté à l'assemblée générale une modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier. L'expert est désormais désigné par la Société de Gestion sans validation de candidature par l'assemblée, pour 6 ans (au lieu de 5), et la fréquence d'expertise est portée à 3 ans (au lieu de 5), l'actualisation ayant toujours lieu semestriellement pour cette SCPI.

Observation faite, généralement, qu'aucun membre du Conseil de Surveillance ne se porte candidat aux fonctions de secrétaire du Conseil, il est demandé à l'assemblée d'assouplir et d'élargir les conditions de sa désignation en la rendant facultative d'une part, et attribuable à une personne en dehors du Conseil d'autre part (un salarié de la Société de Gestion, par exemple). Cela n'enlève rien à l'indépendance, au rôle et aux compétences du Conseil de Surveillance.

Enfin, en conséquence de la transposition à venir en droit français de la Directive 2024/927/UE dite « AIFM 2 », il s'avère nécessaire de préciser dans les statuts que, pour servir d'outil de gestion de la liquidité conforme à cette réglementation, un fonds de remboursement doté doit réunir au moins deux des caractéristiques de gestion de la liquidité visées par cette Directive. C'est l'objet de la dernière résolution substantielle présentée aux associés.

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.

Enfin, si vous ne souhaitez pas ou ne pouvez pas vous rendre à l'assemblée générale, nous vous invitons à nous renvoyer votre formulaire de vote dûment rempli, daté et signé ou à donner pouvoir selon les modalités décrites dans le formulaire de vote.

La Société de Gestion

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



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primovie détient, au 31 décembre 2025, 301 actifs dont 107 détenus indirectement via des prises de participations dans des sociétés immobilières. Le patrimoine de Primovie développe une surface totale de 1 713 133 m².

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2025)

	SÉNIOR	SANTÉ	BUREAU	ÉDUCATION	CRÈCHE	HÔTELLERIE	TOTAL
Paris	1,3 %	0,3 %	2,4 %	0,7 %	0,1 %	0,0 %	4,8 %
Région parisienne	5,3 %	1,8 %	14,1 %	1,4 %	0,2 %	1,2 %	24,0 %
Régions	20,8 %	15,9 %	0,1 %	0,5 %	0,0 %	0,0 %	37,3 %
Allemagne	18,1 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	18,4 %
Espagne	1,4 %	0,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,0 %
Italie	6,7 %	5,2 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %	12,7 %
Pays-Bas	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %	0,0 %	0,3 %
Belgique	0,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,5 %
TOTAL	54,1 %	24,1 %	16,6 %	3,4 %	0,6 %	1,2 %	100 %

Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Primovie, déterminée par l'expert indépendant Cushman & Wakefield Valuation France et mise en concurrence par Praemia REIM France, s'élève au 31 décembre 2025 pour les actifs détenus en direct à 2 756 590 311,00 euros et à 908 042 737,81 euros pour la valeur nette réévaluée des prises de participation. La valeur en transparence pour l'ensemble du patrimoine (direct + indirect) est de 4 613 338 506,73 euros. À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2025 et acquis entre 2012 et 2024, les valeurs d'expertise s'inscrivent en baisse de 5,28 %.

Situation locative

Le revenu locatif de la SCPI en 2025 s'établit à 176 547 431,93 euros. Primovie compte 461 baux (par transparence) au 31 décembre 2025.

Top 10

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	SURFACE EN M²*	NOMBRE DE SITES	% DES LOYERS ANNUELS*
Groupe Colisée	Sénior	200 815	52	14,0 %
Groupe Clariane	Sénior	219 591	50	12,0 %
Groupe Vivalto Santé	Santé	113 981	8	6,5 %
Groupe Elsan	Santé	95 590	8	5,4 %
Charleston	Sénior	105 383	24	4,8 %
Groupe Zaffiro	Sénior	107 191	16	4,3 %
Advita	Sénior	99 345	23	3,4 %
OCDE	Finance	14 385	1	2,9 %
GVM – Gruppo Villa Maria	Santé	38 224	4	2,8 %
Dana	Sénior	52 544	9	2,5 %
TOTAL		1 047 049	195	58,7 %

* Par transparence et en quote-part de détention.

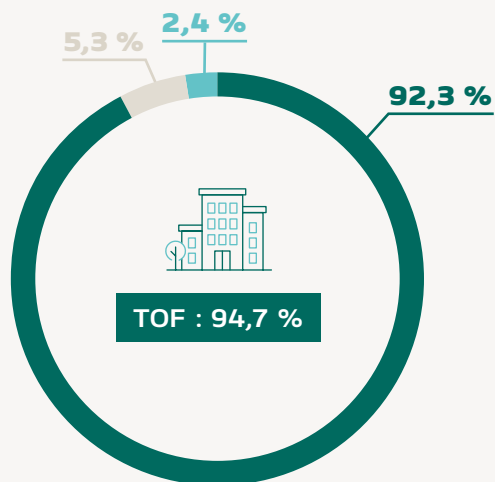
Les locataires actuels ne présagent pas des locataires futurs.

Le taux d'occupation financier ⁽¹⁾ s'élève à 94,7 % au 31 décembre 2025. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2025 selon cette méthode est de 95,3 %.

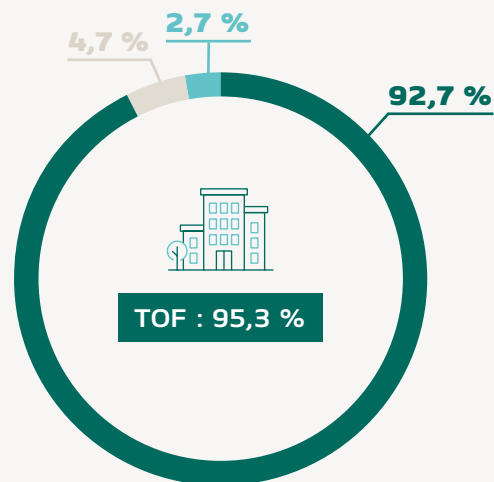
(1) La définition du taux d'occupation financier figure en fin de rapport dans le glossaire.



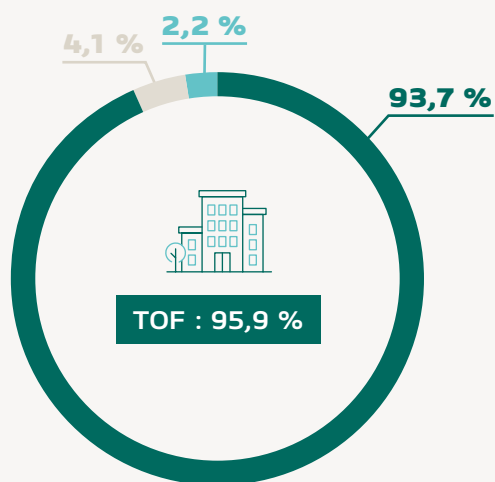
Taux d'Occupation Financier* (TOF) au 4^e trimestre 2025



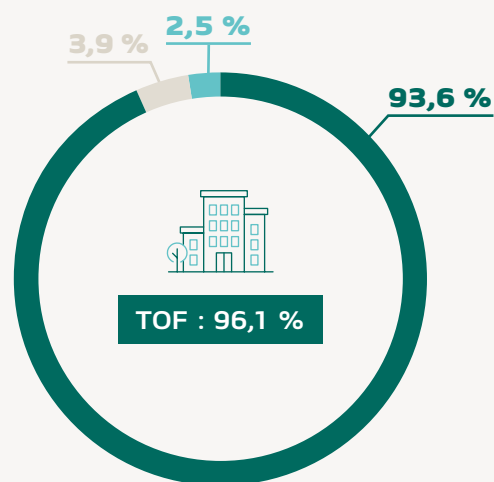
Taux d'Occupation Financier* (TOF) annuel moyen 2025



Taux d'Occupation Financier* (TOF) au 4^e trimestre 2024



Taux d'Occupation Financier* (TOF) annuel moyen 2024



- Locaux vacants en recherche de locataire
- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

} **Taux d'Occupation Financier* (TOF)**

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



En termes de surfaces, sur les 1 713 133 m² du patrimoine immobilier de Primovie, 75 038 m² étaient vacants au 31 décembre 2025, soit un taux d’occupation physique de 95,6 %⁽¹⁾.

Surfaces vacantes au 31/12/2025

ACTIF	VILLE	ADRESSE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	TYPLOGIE	SURFACE EN M²*	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	13,4 %	Bureau	5 995	3 098 134
Clever 1	Gennevilliers (92)	34-40, rue Henri Barbusse	50,0 %	Bureau	9 256	1 967 124
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	58,0 %	Bureau	6 662	1 792 788
Créteil Enesco	Créteil (94)	12, rue Georges Enesco	100,0 %	Bureau	9 680	1 617 451
Urban Ivry	Ivry-sur-Seine (94)	12, quai Marcel Boyer	100,0 %	Mixte	6 151	1 514 844
Optima	Ivry-sur-Seine (94)	27-35, rue Victor Hugo	100,0 %	Bureau	6 266	1 333 752
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	46-47, quai Jean Compagnon	100,0 %	Bureau	5 283	1 196 560
Urban Cap	Bordeaux (33)	124-134, rue Lucien Faure	100,0 %	Éducation	5 565	1 196 503
Chemnitz Curata	Chemnitz (Allemagne)	86, Straße der Nationen	100,0 %	Sénior	6 032	998 854
Jardins d'Iroise	Pau (64)	Avenue Federico Garcia Lorca	100,0 %	Sénior	3 620	763 177
Aliénor	Angers (49)	159, rue de la Barre Angers	100,0 %	Sénior	7 084	759 000
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	6,8 %	Bureau	1 358	639 133
Green Corner	Saint-Denis (93)	5, avenue du Stade de France	100,0 %	Bureau	1 680	507 276
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	22,4 %	Bureau	174	79 225
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	10,4 %	Bureau	140	61 266
Kadence	Paris (75)	86, rue Regnault	34,6 %	Bureau	92	15 657
TOTAL					75 038	17 540 745

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

22 nouveaux baux ont été finalisés au cours de l’exercice 2025 et ont permis de louer ou relouer 6 257 m² et 15 renouvellements de baux ont été conclus pour 20 620 m².

Actions commerciales – Commercialisations et relocations 2025

ACTIF	VILLE	ADRESSE	PRENEUR	TYPLOGIE	SURFACE EN M²*	LOYER ANNUEL*	PRISE D'EFFET
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	BIBLIOTHÈQUE PUBLIQUE D'INFORMATION (BPI)	Bureau	746	421 360	01/01/2025
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	MATMUT	Bureau	336	190 023	01/08/2025
Cenon Dumune	Cenon (33)	8 rue de Dumune	DIACONAT	Santé	2 562	180 000	01/01/2025
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	ALBEA	Bureau	313	179 677	01/08/2025
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	SAUR	Bureau	338	167 185	01/04/2025
Optima	Ivry-sur-Seine (94)	27-35, rue Victor Hugo	HANWHA VISION EUROPE LIMITED	Bureau	495	134 775	01/07/2025
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	REPUTATIONAL INTELLIGENCE FRANCE	Bureau	213	122 110	15/01/2025
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	SMI	Bureau	227	121 348	01/01/2025
PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS					5 231	1 516 478	
AUTRES COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS					1 027	439 128	
TOTAL DES COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS					6 257	1 955 606	

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

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



Actions commerciales – Renouvellements et renégociations 2025

ACTIF	VILLE	ADRESSE	PRENEUR	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² **	LOYER ANNUEL*	PRISE D'EFFET
Milan Darwin	Milan (Italie)	Via Darwin 17	GROUPE KOS	Santé	4 460	882 805	01/01/2025
Ophéliades	Fontaines-Saint-Martin (69)	Montée de la Ruelle	CLARIANE	Sénior	3 583	750 944	18/03/2025
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	COLGATE PALMOLIVE SERVICES	Bureau	2 422	574 304	01/07/2025
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	SOFTATHOME	Bureau	2 257	559 563	01/02/2025
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	SAUR	Bureau	617	290 159	01/01/2025
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	NATIONAL INSTRUMENTS	Bureau	520	222 103	07/03/2025
Villa d'Azon	Saint-Clément (30)	18, rue Jean Mermoz	COLISÉE	Santé	3 640	193 645	01/07/2025
5 Bernier	Joinville-le-Pont (94)	5, rue Bernier	LES PETITES CANAILLES	Crèche	750	163 466	01/01/2025
PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS					18 249	3 636 989	
AUTRES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS					2 371	672 374	
TOTAL DES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS					20 620	4 309 363	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Au cours de l'année 2025, 29 812 m² ont été libérés et 6 congés portant sur 2 797 m², soit 0,16 % de la surface en exploitation, ont été reçus pour l'année 2026.

Congés 2025

ACTIF	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE SORTANT	TYPOLOGIE	SURFACE LIBÉRÉE EN M ² **	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	PRISE D'EFFET
Créteil Enesco	Créteil (94)	12, rue Georges Enesco	RECTORAT	Bureau	6 637	1 300 442	30/09/2025
Urban Ivry	Ivry-sur-Seine (94)	12, quai Marcel Boyer	LA GIRANDIÈRE	Sénior	4 986	1 234 905	31/03/2025
Aliénor	Angers (49)	159, rue de la Barre Angers	HEURUS	Sénior	7 084	796 564	16/07/2025
Jardins d'Iroise	Pau (64)	Avenue Federico Garcia Lorca	LES JARDINS D'IROISE DE PAU	Sénior	3 620	763 177	31/03/2025
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	ADECCO	Bureau	669	555 532	30/11/2025
Urban Cap	Bordeaux (33)	124-134, rue Lucien Faure	CCI (COMPÉTENCES	Bureau	2 340	532 324	31/12/2025
Urban Cap	Bordeaux (33)	124-134, rue Lucien Faure	INST. D'OSTÉOPATHIE	Bureau	1 340	292 415	31/12/2025
Créteil Enesco	Créteil (94)	12, rue Georges Enesco	GIP-FCIP	Bureau	932	240 474	30/09/2025
PRINCIPAUX CONGÉS					27 608	5 715 834	
AUTRES CONGÉS					2 204	666 822	
TOTAL DES CONGÉS					29 812	6 382 655	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Praemia REIM France.

Libérations à venir

ACTIF	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE SORTANT	TYPOLOGIE	SURFACE LIBÉRÉE EN M ² **	LOYER ANNUEL*	PRISE D'EFFET
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	COMET WORKPLACE	Bureau	182	94 422	01/01/2026
Clever 1	Gennevilliers (92)	34-40, rue Henri Barbusse	PANASONIC FRANCE	Bureau	1 775	565 467	31/03/2026
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	NOVELIS	Bureau	47	28 369	09/05/2026
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	INTERPARKING	Parking	-	29 897	12/06/2026
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	INTERPARKING	Parking	-	27 697	12/06/2026
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	46-47, quai Jean Compagnon	FISKARS FRANCE	Bureau	793	273 689	23/07/2026
TOTAL					2 797	1 019 542	

* Par transparence et en quote-part de détention.



Acquisition de l'année

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de l'exercice 2025.

Cessions de l'année

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS*	QUOTE-PART DE DÉTENTION
27/02/2025	29/09/2016	Meudon Tybilles	Meudon (92)	1, rue des Tybilles	Sénior	4 435	20 150 025	100,00 %
16/09/2025	14/02/2017	Paris 2 Cousins	Paris (75)	6-8, impasse des Deux Cousins	Éducation	2 259	13 739 370	100,00 %
23/09/2025	06/06/2018	Clinique Béthanie	Talence (33)	144, avenue Roul	Santé	6 813	19 156 586	100,00 %
01/10/2025	02/01/2020	Clinique Kiel	Kiel (Allemagne)	Lindenstrasse 21-23	Santé	3 524	17 743 490	100,00 %
TOTAL						17 031	70 789 471	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Par ailleurs, une école située 95 avenue Parmentier à Paris (75) et détenue au travers d'une participation dans l'OPCI Parmentier a été cédée au cours de l'exercice 2025. Suite à cette cession, Primovie détient toujours une participation de 28,2 % dans cet OPCI.

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellements d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remises en état locatif, entretien courant...);
- le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2025.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	18 497 994,26
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2025	1 651 102,33

Sur l'exercice 2025, les travaux les plus significatifs sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Clinique CMCO – Saint-Martin-Boulogne (62)	3 988 945,31
Essen – Essen (Allemagne)	1 359 441,54
Clinique PLN – Rillieux-la-Pape (69)	1 286 555,10
Bad Schussenried – Bad Schussenried (Allemagne)	1 165 736,07
Ivry Cap de Seine – Ivry-sur-Seine (94)	901 233,63
Hôpital Privé les Franciscaines – Nîmes (30)	785 804,33
Fontaines-Saint-Martin Ophéliades – Fontaines-Saint-Martin (69)	733 682,21
Clinique Saint-Joseph – Angoulême (16)	699 828,02
Lübeck – Lübeck (Allemagne)	645 052,82
Colombes West Plaza – Colombes (92)	568 603,29
Mulheim – Mulheim (Allemagne)	560 236,40
Zweiflingen – Zweiflingen (Allemagne)	533 098,83
Ivry Optima – Ivry-sur-Seine (94)	519 812,23
Bakum – Bakum (Allemagne)	349 665,02
Paris 146 Picpus – Paris (75)	303 670,00
Stadland – Stadland (Allemagne)	210 196,06
Urban Ivry – Ivry-sur-Seine (94)	208 628,51
Ulm – Ulm (Allemagne)	207 846,58
TOTAL	15 028 035,95



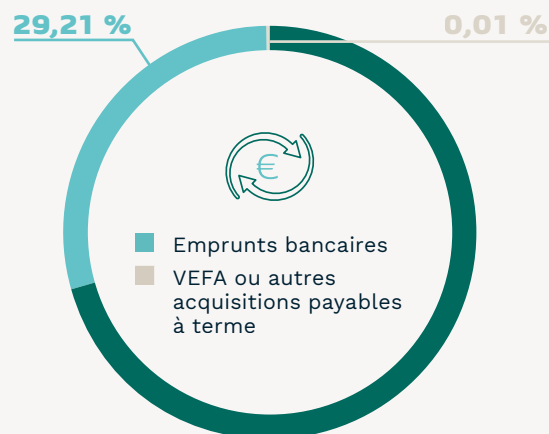
Ratio d'endettement au 31 décembre 2025

RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	40 %
Valeur d'expertise au 31/12/2025*	4 613 338 507
Dette au 31/12/2025**	1 368 041 917
Ratio d'endettement 2025	29,65 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,5

* 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 : 29,22 %

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Les TRI⁽¹⁾ (taux de rendement interne) sur 5 ans (2021-2025) et sur 10 ans (2016-2025) ressortent respectivement à -1,19 % et 2,84 %. La SCPI Primovie a terminé l'exercice 2025 avec un résultat, par part en jouissance, de 7,34 euros. Le dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fond pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, s'élève à 7,48 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution⁽¹⁾ de 4,04 %. La performance globale annuelle qui correspond à la somme du taux de distribution et de la variation entre le prix de souscription au 1^{er} janvier N+1 et celui au 1^{er} janvier N est de -7,31 % pour 2025.

TRI⁽¹⁾ 5 ans et 10 ans

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2021-2025)	-1,19 %
TRI ⁽¹⁾ 10 ans (2016-2025)	2,84 %

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

Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	203,00	203,00	203,00	203,00	185,00
Résultat ⁽²⁾	8,39	8,40	7,90	7,97	7,34
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽²⁾	9,35	9,15	8,54	8,53	7,48
Dont pourcentage de revenus non récurrents	9,09 %	8,59 %	13,07 %	6,01 %	0,62 %
Dont pourcentage de fiscalité étrangère ⁽³⁾	2,33 %	1,83 %	2,39 %	2,02 %	5,80 %
Taux de distribution ^{(2)*}	4,60 %	4,50 %	4,21 %	4,20 %	4,04 %
Performance globale annuelle ⁽⁴⁾	4,60 %	4,50 %	4,21 %	(4,67 %)	(7,31 %)
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁵⁾	0,19	0,40	1,06	1,12	1,46

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

(2) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier 2025.

(3) Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

(4) Performance globale annuelle (PGA) : la performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de souscription au 1^{er} janvier N+1 et celui au 1^{er} janvier N.

(5) Report à nouveau après affectation du résultat.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primovie compte 50 325 associés au 31 décembre 2025. Au cours de l'exercice, 6 584 nouvelles parts ont été souscrites, dont 6 584 parts ont permis de compenser des retraits. Au 31 décembre 2025, 1 355 899 parts confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client) sont en attente de cession soit 5,28 % du nombre de parts à cette date. Avec 25 668 824 parts au 31 décembre 2025, la capitalisation de Primovie s'élève à 4 209 687 136 euros.

Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE ⁽¹⁾	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE) ⁽²⁾	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽³⁾
2021	3 339 280 000,00	840 286 629,00	20 870 500	38 948	78 500 672,48	203,00
2022	3 909 519 520,00	723 491 391,00	24 434 497	45 850	71 551 706,46	203,00
2023	4 107 011 840,00	250 568 381,00	25 668 824	49 245	33 430 372,96	203,00
2024	4 107 011 840,00	0,00	25 668 824	49 918	3 227 379,28	185,00
2025	25 668 824,00	0,00	25 668 824	50 325	48 921,48	164,00

(1) Le 07 juillet 2025, l'assemblée générale extraordinaire décide de réduire la valeur nominale de chaque part de 159 euros pour la ramener de 160 euros à 1 euro. Le produit de la réduction de capital est affecté au compte de prime d'émission.

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

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

Le prix de souscription a changé le 21 janvier 2025 et a été fixé à 164,00 euros et la valeur de retrait de à 149,24 euros.

Primovie est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, il doit se situer à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (152,74 euros au 31 décembre 2025).

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS ⁽¹⁾	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2021	157 355	0,94 %	0	1 mois	0
2022	352 353	1,69 %	0	1 mois	0
2023	595 469	2,44 %	452 587	1 mois	0
2024	206 439	0,80 %	930 243	6 mois	0
2025	6 584	0,03 %	1 355 899	20 mois	0

(1) À partir de 2025, le nombre de demande de cessions ou de retraits en suspens intègre les parts en attente confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client).

Le délai moyen d'exécution est une donnée calculée sur la moyenne des retraits observés sur l'exercice passé. Il n'est pas garanti à l'associé de voir son retrait exécuté dans ce délai. Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente des parts, ni le retrait. Pour plus de détails merci de vous référer à la note d'information de la SCPI.



ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2021		2022		2023		2024		2025	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	7,18	67,17 %	6,79	64,94 %	6,86	64,24 %	6,93	64,17 %	6,88	65,71 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,31	2,89 %	0,54	5,17 %	0,78	7,27 %	0,68	6,27 %	0,62	5,94 %
Produits divers	3,20	29,94 %	3,12	29,89 %	3,04	28,48 %	3,19	29,56 %	2,97	28,35 %
TOTAL DES REVENUS	10,69	100,00 %	10,45	100,00 %	10,67	100,00 %	10,80	100,00 %	10,47	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	0,99	9,23 %	1,04	9,92 %	1,11	10,43 %	1,09	10,12 %	1,11	10,56 %
Autres frais de gestion*	0,57	5,32 %	0,49	4,71 %	0,92	8,63 %	1,02	9,43 %	1,10	10,49 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,04	0,38 %	0,06	0,55 %	0,05	0,50 %	0,04	0,40 %	0,07	0,65 %
Charges immobilières non récupérées	0,56	5,27 %	0,50	4,80 %	0,52	4,92 %	0,47	4,40 %	0,60	5,71 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	2,16	20,19 %	2,09	19,98 %	2,61	24,48 %	2,63	24,35 %	2,87	27,42 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,03	0,28 %	0,03	0,26 %	0,05	0,43 %	0,06	0,52 %	0,05	0,51 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien ⁽¹⁾	0,01	0,09 %	(0,00)	(0,03 %)	0,00	0,03 %	0,01	0,13 %	0,01	0,07 %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,10	0,94 %	(0,06)	(0,55 %)	0,11	1,02 %	0,13	1,23 %	0,19	1,86 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,14	1,31 %	(0,03)	(0,32 %)	0,16	1,47 %	0,20	1,88 %	0,25	2,43 %
TOTAL DES CHARGES	2,30	21,50 %	2,06	19,66 %	2,77	25,96 %	2,83	26,23 %	3,12	29,85 %
RÉSULTAT	8,39	78,50 %	8,40	80,34 %	7,90	74,04 %	7,97	73,77 %	7,34	70,15 %
Report à nouveau	0,19	1,74 %	0,40	3,80 %	1,06	9,93 %	1,12	10,40 %	1,46	13,97 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	8,28	77,48 %	8,20	78,45 %	7,22	67,64 %	7,85	72,70 %	7,00	66,87 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	7,97	74,61 %	7,84	75,01 %	6,77	63,44 %	7,47	69,22 %	6,61	63,14 %

* 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 10,47 euros par part en pleine jouissance dont 6,88 euros au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 3,12 euros par part, soit 29,85 % du total des revenus.

Le résultat par part de la SCPI s'établit à 7,34 euros par part en pleine jouissance pour l'exercice 2025. La distribution de dividendes est de 7,00 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et le report à nouveau est, au 31 décembre 2025, de 1,46 euro par part en pleine jouissance sur l'année.



VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2025

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 immobilier détenu en direct résultant des expertises réalisées et des actifs nets réévalués des participations immobilières augmentée de la valeur des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	TOTAL	PAR PART	EN % DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur immobilisée des acquisitions	3 437 565 709,73		
Participations financières	1 390 697 821,80		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(352 120 473,98)		
Valeur comptable	4 476 143 057,55	174,38	
Valeur des immeubles « actuelle »	2 756 590 311,00		
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	908 042 737,81		
Valeur des instruments de trésorerie « actuelle »	1 110 182,00		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(351 771 484,48)		
Valeur de réalisation	3 313 971 746,33	129,10	
Valeur de réalisation	3 313 971 746,33	129,10	84,52 %
Droits d'enregistrement	226 732 582,21	8,83	5,78 %
Frais d'acquisition des immeubles ⁽¹⁾	27 165 548,03	1,06	0,69 %
Commissions de souscription ⁽²⁾	352 866 251,53	13,75	9,00 %
Valeur de reconstitution	3 920 736 128,09	152,74	100,00 %

(1) Depuis 2023, la valeur de reconstitution est augmentée du taux moyen de frais d'acquisitions (autres que les droits d'enregistrement et frais de notaire) constatés depuis l'origine sur l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Au 31 décembre 2025, celui-ci ressort à 0,675 % de la valeur vénale des actifs.

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

EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	5 120 118 299,20	0,00	5 120 118 299,20
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	4 966 341,85	(18 196 572,22)	(13 230 230,37)
Moins-values renouvellements d'immobilisations	(4 931 184,12)	444 063,49	(4 487 120,63)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(4 881 339 078,55)	47 167 443,89	(4 834 171 634,66)
Comptes courants	(321 606 081,10)	1 943 422,32	(319 662 658,78)
Indemnités d'immobilisation versées	0,00	0,00	0,00
Frais d'acquisition des immobilisations	(198 799 673,67)	(27 561,94)	(198 827 235,61)
Commissions de souscription	(461 015 648,51)	48 272,86	(460 967 375,65)
Reconstitution du report à nouveau	(3 988 199,68)	0,00	(3 988 199,68)
Frais de constitution	(11 300,00)	0,00	(11 300,00)
Frais de caution	(6 175,00)	0,00	(6 175,00)
Emprunts	736 000 000,00	(27 000 000,00)	709 000 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	(10 612 699,58)	4 379 068,40	(6 233 631,18)

* 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 2025, 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)		32 122,10	50 156,92	(2 151,89)	(52 354,47)	27 772,66
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,04 %	0,07 %	(0,00 %)	(0,07 %)	0,04 %
% 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)		9 736 869,65			15 908 233,72	25 645 103,37
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		3,07 %			5,02 %	8,09 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

CHANGEMENT SUBSTANTIEL DU FIA DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Afin de redonner de la liquidité aux associés qui le souhaitent, la Société de Gestion a proposé aux associés de mettre en place un fonds de remboursement. À cet effet, une assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2025 a décidé la création d'un fonds de remboursement et autorisé la Société de Gestion à procéder à sa dotation, en une ou plusieurs fois et de façon renouvelable, dans la limite maximum cumulée de cent millions d'euros (100 000 000 €). L'assemblée générale a également fixé les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement lesquels sont détaillés dans la note d'information de la SCPI.



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

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

Transparisation : actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	SANTÉ ET ÉDUCATION	BUREAU	HÔTELLERIE	ALTERNATIFS	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	1 480 221	202 038	9 764	21 109	1 713 133
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	3 905 810 518,55	1 380 048 919,44	41 555 144,26	112 351 544,16	5 439 766 126,40
Valeurs estimées du patrimoine	3 742 574 760,21	762 798 746,53	24 965 000,00	83 000 000,00	4 613 338 506,73

Transparisation : financements mis en place

TYPE D'ACTIFS	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	329 000 000,00	658 499 928,03	987 499 928,03
Emprunts affectés à l'exploitation	380 000 000,00	-	380 000 000,00
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	2025			2024			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT IMMOBILIER	158 938 032,32	110 474 153,07	269 412 185,39	166 942 164,89	103 394 541,55	270 336 706,44	(924 521,05)
Produits immobiliers	177 250 620,33	120 414 110,66	297 664 730,99	181 432 691,30	113 955 653,94	295 388 345,24	2 276 385,75
Loyers	176 764 467,25	120 414 110,66	297 178 577,91	181 256 449,28	113 955 653,94	295 212 103,22	1 966 474,69
Reprises provision pour gros entretien	486 153,08	0,00	486 153,08	176 242,02	0,00	176 242,02	309 911,06
Charges immobilières	(18 312 588,01)	(9 939 957,58)	(28 252 545,59)	(14 490 526,41)	(10 561 112,38)	(25 051 638,79)	(3 200 906,80)
Charges non récupérables	(15 893 459,79)	(9 792 307,83)	(25 685 767,62)	(12 826 994,44)	(10 366 894,83)	(23 193 889,27)	(2 491 878,35)
Travaux non récupérables et gros entretien	(1 758 083,76)	(114 750,18)	(1 872 833,94)	(1 116 642,00)	(162 099,11)	(1 278 741,11)	(594 092,83)
Dotations aux provisions pour gros entretien	(661 044,46)	(32 899,57)	(693 944,03)	(546 889,97)	(32 118,44)	(579 008,41)	(114 935,62)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(33 468 716,87)	(3 839 215,31)	(37 307 932,18)	(29 964 704,48)	(6 751 690,59)	(36 716 395,07)	(591 537,12)
Produits d'exploitation	7 674 360,19	3 736 471,06	11 410 831,25	7 657 484,34	1 719 508,26	9 376 992,60	2 033 838,65
Autres produits d'exploitations	6 226 333,72	3 716 018,32	9 942 352,04	5 209 877,62	1 671 705,80	6 881 583,42	3 060 768,62
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 448 026,47	20 452,74	1 468 479,21	2 447 606,72	47 802,46	2 495 409,18	(1 026 929,97)
Reprises de provisions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges d'exploitation	(41 143 077,06)	(7 575 686,37)	(48 718 763,43)	(37 622 188,82)	(8 471 198,85)	(46 093 387,67)	(2 625 375,77)
Commission de gestion de la SGP (dont TVA non déductible)	(28 408 689,67)	(3 453 716,29)	(31 862 405,96)	(27 956 571,21)	(3 594 942,39)	(31 551 513,60)	(310 892,35)
Autres charges d'exploitation	(5 218 630,68)	(3 323 102,82)	(8 541 733,50)	(2 398 335,09)	(4 434 507,07)	(6 832 842,16)	(1 708 891,33)
Dotations aux créances douteuses	(6 143 154,22)	(671 792,89)	(6 814 947,11)	(5 832 984,61)	(54 379,71)	(5 887 364,32)	(927 582,79)
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	(127 074,38)	(127 074,38)	0,00	(387 369,67)	(387 369,67)	260 295,29
Dotations aux amortissements des immobilisations	(1 372 602,49)	0,00	(1 372 602,49)	(1 434 297,91)	0,00	(1 434 297,91)	61 695,42



.../...

	2025			2024			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT FINANCIER	(20 533 474,36)	(15 085 993,46)	(35 619 467,82)	(19 543 211,96)	(12 609 736,59)	(32 152 948,55)	(3 466 519,28)
Produits financiers	2 152 999,16	938 116,50	3 091 115,66	3 415 999,95	2 226 916,53	5 642 916,48	(2 551 800,82)
Intérêts des comptes courants (reçus)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres produits financiers	2 152 999,16	938 116,50	3 091 115,66	3 415 999,95	2 226 916,53	5 642 916,48	(2 551 800,82)
Reprises de provision des charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges financières	(22 686 473,52)	(16 024 109,96)	(38 710 583,48)	(22 959 211,91)	(14 836 653,12)	(37 795 865,03)	(914 718,45)
Intérêts des emprunts	(22 273 395,46)	(15 707 628,63)	(37 981 024,09)	(22 821 483,89)	(14 252 294,91)	(37 073 778,80)	(907 245,29)
Intérêts des comptes courants (versés)	0,00	108 170,93	108 170,93	0,00	(272 120,79)	(272 120,79)	380 291,72
Autres charges financières	(120 190,89)	(168 030,16)	(288 221,05)	(137 728,02)	(165 718,48)	(303 446,50)	15 225,45
Dépréciations des charges financières	(292 887,17)	(256 622,10)	(549 509,27)	0,00	(146 518,94)	(146 518,94)	(402 990,34)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	147 895,67	197 508,96	345 404,63	755 109,54	249 375,29	1 004 484,83	(659 080,19)
Produits exceptionnels	147 895,67	284 604,95	432 500,62	769 700,36	249 801,72	1 019 502,08	(587 001,46)
Charges exceptionnelles	0,00	(87 095,98)	(87 095,98)	(14 590,82)	(426,43)	(15 017,25)	(72 078,73)
RÉSULTATS DE L'EXERCICE COMBINÉS	105 083 736,76	91 746 453,26	196 830 190,02	118 189 357,99	84 282 489,66	202 471 847,65	(5 641 657,64)
Différentiel cash-flow immobilier / distributions versées à la SCPI (prélevées (+) ou conservées (-) dans les réserves des filiales)			(8 353 935,24)			1 356 941,61	(9 710 876,85)
Écart relevant des différences de traitements Plans Comptables SCPI/PCG (autre que les éléments de cash-trap)			0,00			18 614,96	(18 614,96)
RÉSULTAT COMPTABLE DE LA SCPI			188 476 254,78			203 847 404,22	(15 371 149,44)

PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Primovie est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 40 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est de 1,80. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,5 au 31 décembre 2025. 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 2025, 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 2025, 1 355 899 parts confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client) sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primovie est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

En 2025, 33 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

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

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

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





ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2025

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Praemia REIM France à ses collaborateurs a représenté 20 851 963 euros pour un effectif moyen de 237,46 ETP. Praemia REIM France a consacré un budget de 32 % (79 % en rémunération fixe et 21 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2025
Salaires fixes	18 589
% du total des rémunérations	89 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 263
% du total des rémunérations	11 %
dont rémunérations variables non différées	2 263
dont rémunérations variables différées	0
TOTAL	20 852
ETP moyen	237,46

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissement ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2025
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	4 017
%	61 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 561
%	39 %
TOTAL	6 578
Dont salaires fixes	79 %
Dont rémunération variable	21 %

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations,

de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Praemia REIM France est également en charge du contrôle des risques de second niveau. Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de Praemia REIM France. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques ;

- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Praemia REIM.

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



CLINIQUE LES CYPRÈS – MONTFAVET, AVIGNON (84)
Droits photo : Georges Flayols

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025



PÔLE SANTÉ LÉONARD DE VINCI – CHAMBRAY-LÈS-TOURS (37)
Droits photo : Praemia REIM



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	3 437 565 709,73	2 756 590 311,00	3 494 428 630,78	2 954 588 416,00
Terrains et constructions locatives	3 403 027 903,53	2 751 382 300,00	3 453 554 243,54	2 940 962 394,00
Constructions sur sol d'autrui	3 188 312,84	1 240 000,00	3 188 312,84	2 030 000,00
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	(1 395 649,80)		(930 433,20)	
Immobilisations en cours	29 987 474,94	3 968 011,00	35 557 920,18	11 596 022,00
Agencements, aménagements, installations	7 270 121,55		6 663 654,86	
Amortissements des aménagements et installations	(4 512 453,33)		(3 605 067,44)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 651 102,33)	0,00	(1 476 210,95)	0,00
Gros entretien	(1 651 102,33)		(1 476 210,95)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	1 390 697 821,80	908 042 737,81	1 382 374 947,13	1 042 091 353,84
Immobilisations financières contrôlées	1 390 697 821,80	908 042 737,81	1 382 374 947,13	1 042 091 353,84
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	4 826 612 429,20	3 664 633 048,81	4 875 327 366,96	3 996 679 769,84
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	326 308 169,92	326 308 169,92	327 641 870,96	327 641 870,96
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	326 308 169,92	326 308 169,92	327 641 870,96	327 641 870,96
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	326 308 169,92	326 308 169,92	327 641 870,96	327 641 870,96
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	99 902,77	99 902,77	78 995,63	78 995,63
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	99 902,77	99 902,77	78 995,63	78 995,63
Créances	65 305 593,91	65 305 593,91	76 815 409,04	76 815 409,04
Locataires et comptes rattachés	28 558 442,49	28 558 442,49	25 042 348,53	25 042 348,53
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(13 112 681,47)	(13 112 681,47)	(8 417 553,71)	(8 417 553,71)
Créances fiscales	6 013 766,02	6 013 766,02	6 919 511,11	6 919 511,11
Fournisseurs et comptes rattachés	1 050 828,07	1 050 828,07	530 160,77	530 160,77
Autres créances	42 795 238,80	42 795 238,80	52 740 942,34	52 740 942,34
Valeurs de placement et disponibilités	80 585 324,48	80 393 393,65	51 212 923,17	51 212 923,17
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie	1 302 112,83	1 110 182,00		
Disponibilités	64 283 211,65	64 283 211,65	51 212 923,17	51 212 923,17
Fonds de remboursement	15 000 000,00	15 000 000,00		
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	145 990 821,16	145 798 890,33	128 107 327,84	128 107 327,84
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(176 587,00)	(176 587,00)	(176 587,00)	(176 587,00)
Dettes	(822 628 127,86)	(822 628 127,86)	(845 760 270,19)	(845 760 270,19)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(9 609 743,71)	(9 609 743,71)	(10 287 683,73)	(10 287 683,73)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(711 048 801,06)	(711 048 801,06)	(737 075 651,12)	(737 075 651,12)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(107 509,34)	(107 509,34)	(136 500,81)	(136 500,81)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(7 122 027,72)	(7 122 027,72)	(7 745 833,07)	(7 745 833,07)
– Locataires et comptes rattachés	(3 949 430,68)	(3 949 430,68)	(4 047 213,87)	(4 047 213,87)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(5 941 652,56)	(5 941 652,56)	(9 148 622,89)	(9 148 622,89)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(2 900 275,62)	(2 900 275,62)	(9 213 204,56)	(9 213 204,56)
– Associés à régulariser	(2 059 443,46)	(2 059 443,46)	(2 068 446,80)	(2 068 446,80)
– Associés dividendes à payer	(63 339 625,52)	(63 339 625,52)	(46 107 357,88)	(46 107 357,88)
– Autres dettes diverses	(16 549 618,19)	(16 549 618,19)	(19 929 755,46)	(19 929 755,46)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(822 804 714,86)	(822 804 714,86)	(845 936 857,19)	(845 936 857,19)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	47 277,89	47 277,89	32 688,82	32 688,82
Produits constatés d'avance	(10 925,76)	(10 925,76)	(95 407,85)	(95 407,85)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	36 352,13	36 352,13	(62 719,03)	(62 719,03)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	4 476 143 057,55		4 485 076 989,54	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		3 313 971 746,33		3 606 429 392,42

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.



TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

DU 1^{ER} JANVIER 2025 AU 31 DÉCEMBRE 2025

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2025	AFFECTATION 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2025 ⁽¹⁾
Capital	4 107 011 840,00		(4 081 343 016,00)	25 668 824,00
Capital souscrit	4 107 011 840,00		(4 081 343 016,00)	25 668 824,00
Primes d'émission et de fusion	349 285 462,34		4 081 363 726,92	4 430 649 189,26
Primes d'émission ou de fusion	1 013 106 459,20		4 081 343 016,00	5 094 449 475,20
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(460 764 682,32)		48 272,86	(460 716 409,46)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire	(6 175,00)			(6 175,00)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(198 799 673,67)		(27 561,94)	(198 827 235,61)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(3 988 199,68)			(3 988 199,68)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution	(11 300,00)			(11 300,00)
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable	(250 966,19)			(250 966,19)
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	35 157,73		(17 752 508,73)	(17 717 351,00)
Réserves				
Report à nouveau	25 773 592,23	2 970 937,24	(0,00)	28 744 529,47
Résultat de l'exercice	2 970 937,24	(2 970 937,24)	8 797 865,82	8 797 865,82
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	203 847 404,22	(203 847 404,22)	188 476 254,78	188 476 254,78
Acomptes sur distribution	(200 876 466,98)	200 876 466,98	(179 678 388,96)	(179 678 388,96)
TOTAL GÉNÉRAL	4 485 076 989,54		(8 933 931,99)	4 476 143 057,55

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025

	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	176 547 431,93	177 315 277,73
Charges facturées	11 542 367,35	12 070 384,99
Produits des participations contrôlées	69 575 079,69	71 747 866,24
Produits annexes	6 355 321,64	9 151 026,09
Reprises de provisions pour gros entretien	486 153,08	176 242,02
Transferts de charges immobilières		2 794 447,24
TOTAL I : Produits immobiliers	264 506 353,69	273 255 244,31
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	11 542 367,35	12 070 384,99
Travaux de gros entretien	153 566,08	182 437,21
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 604 517,68	934 204,79
Dotations aux provisions pour gros entretien	661 044,46	546 889,97
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	15 893 459,79	15 621 441,68
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	29 854 955,36	29 355 358,64
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	234 651 398,33	243 899 885,67
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		4 762 899,71
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 448 026,47	2 447 606,72
Autres produits d'exploitation	88 047,40	23,08
QP des subventions d'investissements virées au compte de résultat		
TOTAL I : Produits d'exploitation	1 536 073,87	7 210 529,51
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	28 376 010,46	27 956 571,21
Commissions de souscription		3 227 379,28
Charges d'exploitation de la Société		1 535 520,43
Diverses charges d'exploitation	5 251 309,89	2 398 335,09
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 372 602,49	1 434 297,91
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	6 143 154,22	5 832 984,61
TOTAL II : Charges d'exploitation	41 143 077,06	42 385 088,53
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(39 607 003,19)	(35 174 559,02)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	13 817 438,33	13 910 179,99
Autres produits financiers	2 152 999,16	3 415 999,95
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	15 970 437,49	17 326 179,94
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	22 273 395,46	22 821 483,89
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	120 190,89	137 728,02
Dépréciations	292 887,17	
Total II : Charges financières	22 686 473,52	22 959 211,91
Résultat financier C = (I - II)	(6 716 036,03)	(5 633 031,97)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	147 895,67	769 700,36
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	147 895,67	769 700,36
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		14 590,82
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0,00	14 590,82
Résultat exceptionnel D = (I - II)	147 895,67	755 109,54
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	188 476 254,78	203 847 404,22

ANNEXE FINANCIÈRE



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



PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Informations d'importance significative nécessaires à la bonne compréhension des comptes annuels.

Environnement international⁽¹⁾ : les incertitudes globales se sont renforcées en raison du conflit au Moyen-Orient

La guerre en Iran et l'instabilité consécutive au Moyen-Orient conduisent à s'interroger sur les perspectives économiques. Pour l'heure, le scénario central reste celui d'une perturbation énergétique temporaire, avec un impact macroéconomique et immobilier limité. Cette hypothèse est, à ce stade, celle qui recueille le plus large consensus. Les principaux points de vigilance sont les suivants : la durée du conflit, une éventuelle fermeture prolongée du détroit d'Ormuz et la vulnérabilité particulière du marché du gaz. Dans l'état actuel, les marchés et les économistes privilégient un choc transitoire, tout en reconnaissant que les risques extrêmes ont augmenté. Deux scénarios dominent. Le premier est le scénario central, avec une perturbation temporaire des flux énergétiques sans blocage complet du détroit. Les conséquences attendues seraient des ralentissements logistiques, une volatilité accrue des marchés et un impact économique limité. Le deuxième scénario est plus négatif et correspond à un scénario extrême. Il conduirait à une fermeture durable du détroit d'Ormuz ou à la destruction d'infrastructures énergétiques. Ce scénario aurait pour conséquences possibles un prix du pétrole supérieur à 100 dollars par baril, un choc inflationniste mondial et un ralentissement significatif de la croissance. Ce scénario extrême est une possibilité dont la probabilité se renforce. Pour l'heure, les économistes continuent de privilégier un impact macroéconomique modéré, à condition que la crise reste temporaire. Dans ce cas, le PIB mondial pourrait perdre environ 0,1 à 0,2 point de croissance, tandis que l'inflation serait légèrement plus élevée via les prix de l'énergie. Le principal canal de transmission serait l'augmentation des coûts énergétiques, qui pèserait sur le pouvoir d'achat et les marges des entreprises.

Pour l'heure, les dernières prévisions indiquent que le PIB mondial devrait progresser de 3,3 % en 2026 et de 3,2 % en 2027. Il convient de noter que ces prévisions sont susceptibles d'évoluer en fonction de la situation géopolitique au Moyen-Orient. Le dynamisme du secteur technologique et les capacités d'adaptation des économies contrebalancent en partie les effets défavorables des politiques commerciales.

La croissance devrait résister à nouveau mais restera timide en zone euro en 2026 en raison des tensions liées au contexte international. À moyen terme, le PIB de la zone euro devrait bénéficier de nouvelles mesures budgétaires, notamment les investissements publics en infrastructures et en défense, surtout en Allemagne.

Contexte économique de la France⁽¹⁾

En 2025, la croissance du PIB atteindrait 0,9 %, révisée à la hausse à la suite de surprises favorables sur l'activité, notamment au troisième trimestre. Cette résilience s'explique principalement par le dynamisme des exportations, en particulier dans les matériels de transport, par une consommation publique soutenue et par un investissement des entreprises plus robuste qu'anticipé. Le marché du travail a joué un rôle d'amortisseur, permettant une progression continue des salaires réels. L'inflation est restée très

contenue en 2025 (0,9 %), sous l'effet de la baisse des prix de l'énergie, ce qui a soutenu le pouvoir d'achat des ménages (+0,7 %). Toutefois, la consommation est demeurée modérée en raison de l'effort d'épargne renforcé, reflet d'une inquiétude face aux perspectives économiques.

Contexte immobilier Européen

Les flux de capitaux ont totalisé plus de 200 milliards d'euros en Europe en 2025, soit un volume légèrement supérieur à 2024 (+4 % sur an). La majeure partie des investissements immobiliers (80 %) s'est portée sur sept pays : le Royaume-Uni (27 %), l'Allemagne (16 %), la France (13 %), la Suède (7 %), l'Espagne (6 %), les Pays-Bas (6 %) et l'Italie (5 %). Les investissements se sont répartis par classe d'actifs de la manière suivante : 36 % pour l'habitat et le serviciel (résidentiel, hôtellerie, santé), 38 % pour la consommation (commerce et logistique) et 26 % pour le secteur des bureaux. S'agissant des taux de capitalisation moyens à l'acquisition, le marché présente trois tendances : les actifs en compression (bureaux, santé, résidentiel), pour lesquels les investisseurs sont prêts à payer plus cher sur de l'ultra « prime » ; les actifs stables (commerce, logistique) ; et les actifs en décompression (hôtels), où les investisseurs recherchent un rendement plus élevé. Il demeure cependant fortement polarisé : les actifs « prime » restent très recherchés dans un contexte de sélectivité accrue, tandis que les biens secondaires subissent des ajustements de valorisation et une liquidité limitée.

Bureaux

Sur l'ensemble de l'année 2025, la demande placée en Île-de-France devrait être stable sur un an avec un volume de 1,7 million de m² placés, quasi identique à 2024. Toutefois, les dynamiques diffèrent selon les marchés. La première couronne a vu sa dynamique s'inverser en milieu d'année pour connaître une croissance en fin d'année alors que Paris commence à connaître un essoufflement voire des baisses dans certains sous-marchés.

La vacance moyenne est toujours très élevée en première Couronne et demeure faible dans Paris, principalement dans le QCA.

Les bureaux *prime* ou bien localisés ont été les actifs les plus recherchés en 2025.

Résidentiel

Les ventes entre particuliers sont attendues en hausse de plus de 10 % en 2025 en France, signe d'une nette amélioration du marché. Toutefois, le niveau des coûts de financement rend l'achat moins abordable que par le passé et la part du revenu consacrée au logement est nettement supérieure à 25 %.

Les formats alternatifs au résidentiel conventionnel gagnent en attractivité auprès des investisseurs (habitat partagé, appartements avec services, résidences seniors).

Santé

L'immobilier de santé (résidences seniors et maisons de retraite médicalisées) en Europe devrait être en hausse en 2025 comparativement à 2024.

Le nombre de personnes de plus de 65 ans est en hausse en 2025. Cette croissance de la population des seniors en

(1) Sources des données macroéconomiques : FMI, Banque de France, BCE, Oxford Economics au 05/01/2026.



France et en Europe génère, dans le même temps, une pression pour répondre à la demande en immobilier de santé.

Commerce

Le commerce en pied d'immeuble demeure attractif et soutenu par le luxe dans les artères les plus prestigieuses. Les centres commerciaux et les parcs commerciaux redeviennent attractifs pour les investisseurs grâce à la revalorisation et à des rendements élevés.

Toutefois, les actifs secondaires restent vulnérables et peu attractifs pour les investisseurs.

Hôtellerie et loisirs

Attractivité de l'Europe de l'Ouest, les nuitées demeurent dynamiques pour les destinations vedettes.

L'hôtellerie reste dynamique mais plus cyclique. La classe d'actifs est exposée aux variations de pouvoir d'achat et de taux de change.

À la date d'arrêté des comptes, ces éléments n'ont pas affecté de manière significative l'activité de la Société ni ses perspectives de continuité d'exploitation.

Faits significatifs 2025

Prix de souscription et valeur de retrait

Le 21 janvier 2025, le prix de souscription des parts de la SCPI Primovie est passé de 185,00 euros à 164,00 euros. La valeur de retrait est passée de 169,74 euros à 149,24 euros.

Création d'un fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retraits, l'assemblée générale ordinaire du 26 juin 2025 a décidé de créer un fonds de remboursement et d'autoriser la Société de Gestion à procéder à la dotation de ce dernier en une ou plusieurs fois et de façon renouvelable, dans la limite maximum cumulée de 100 000 000 euros par affectation du produit de cessions d'éléments du patrimoine.

Réduction du capital social

Le 07 juillet 2025, l'assemblée générale extraordinaire décide de réduire le capital social de la SCPI. La valeur nominale de chaque part sociale de la Société est réduite de 159 euros pour la ramener de 160 euros à 1 euro.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes généraux prévus par le 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 conventions générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- image fidèle ;
- comparabilité et continuité d'activité ;
- régularité et sincérité ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sous réserve des précisions ci-dessous ;
- indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le présent exercice social porte sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées pour les différents postes de bilan et de compte de résultat sont décrites ci-dessous.

Changements comptables

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Selon l'article 111-2 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, les SCPI doivent appliquer les dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, concernant le plan comptable général, sous réserve des adaptations spécifiques prévues par le règlement 2016-03.

Le règlement ANC n° 2014-03 a été modifié par le règlement ANC n° 2022-06 applicable de façon prospective pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- les comptes de transferts de charges sont supprimés ;
- la notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel
 - les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement ;
 - les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires).

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

La structure des états financiers des SCPI, définie par le règlement 2016-03, ne peut être modifiée sans modification préalable du règlement. En conséquence :

- le cadre du compte de résultat reste inchangé par rapport à celui appliqué au 31 décembre 2024 ; notamment, la ligne libellée « transfert de charges » reste présente au compte de résultat, ainsi que les différents éléments de détail des produits et charges exceptionnels ;
- les données au 31 décembre 2024 restent présentées de manière identique, sur les lignes concernées, donc sans reclassement ;
- les données 2025, comptabilisées selon les nouvelles dispositions dérivant de l'application du plan comptable général, sont présentées conformément à cette comptabilisation.

Immobilisations locatives

Droits réels

Selon l'article 131-10, les éléments constitutifs de droits réels détenus par une SCPI définis à l'article R214-155-1 du Code monétaire et financier font partie des placements immobiliers de la SCPI.



L'article 131-13 prévoit que les droits réels sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle ou légale pour chaque droit réel même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice. Les plus et moins-values réalisées à l'occasion de la cession de droits réels ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves (article 131-36).

Construction sur sol d'autrui et concessions

Selon l'article 131-20, les constructions sur sol d'autrui et concessions sont amorties sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle ou légale pour chaque construction sur sol d'autrui ou concession même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice.

Terrains et constructions 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.

Selon l'article 131-32, les subventions d'investissements perçues en vue de la rénovation lourde d'immeubles sont comptabilisées au compte 2192 « Subventions d'investissements ».

Les subventions d'investissements ne sont pas rapportées au résultat. Elles viennent en déduction du coût d'entrée des immeubles rénovés dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Agencements, Aménagements et installations

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

Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans.

Remplacement d'éléments d'un actif

Selon l'article 131.35, 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.

Immeubles acquis en VEFA

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisations en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisations en cours est transféré en compte d'immobilisations. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels de fonds (conformité par exemple) sont en attente dans le compte fournisseurs d'immobilisations. 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.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

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 R214-157-1 du Code monétaire et financier.

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

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

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

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en 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 droits et hors frais ;
- la méthode par évaluation des *cash-flows* (DCF).

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

Entretien des immeubles

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

Selon l'article 141-22 du règlement ANC n° 2016-03 : « Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretien, 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. »

Les principes décrits ci-dessus ont été appliqués pour la détermination de la provision pour gros entretien dans les comptes de la SCPI.

Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit :



- des parts de sociétés de personnes remplissant les critères définis à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI définies au 3° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ; et
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ; et
 - les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

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 et sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

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

L'actif net réévalué des participations détenues correspond aux capitaux propres des participations :

- majorés de la juste valeur des différents actifs (immeubles, instruments financiers, etc.) et diminués de la valeur nette comptable des actifs comptabilisés ;
- minorés de la juste valeur des passifs ;
- excluant les non valeurs comptabilisées au bilan (frais d'émission d'emprunt étalés, franchises de loyers étalés, etc.).

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

Créances clients

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des immeubles.

Elles sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées, en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables. Dès lors que des créances locataires présentent une antériorité supérieure à 3 mois, une provision à hauteur de 100 % de la créance totale HT diminuée des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de Gestion, est constatée dans les comptes de la SCPI.

Risque de taux

L'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier prévoit que les SCPI peuvent détenir des instruments financiers à terme, en vue de la couverture du risque de change ou de taux. Des instruments de couverture, de type CAP (plafond) ou SWAP (option pour un taux fixe) peuvent être souscrits.

Ces instruments financiers font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine dans la colonne « Valeurs bilantielles » pour le montant de la prime nette amortie.

En contrepartie, une rémunération de la prime est comptabilisée au compte de résultat, en produits financiers.

La juste valeur des instruments financiers est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Capitaux propres

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

La SCPI verse à la Société de Gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI.

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

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

Jusqu'au 31 décembre 2024, elles étaient prélevées par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2025 et la suppression des comptes de transfert de charges, les prélèvements sont comptabilisés au crédit du compte 6579 « commissions de souscription » et remontent dans le poste « commissions de souscription » au compte de résultat.

Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Jusqu'au 31 décembre 2024, ils étaient prélevés par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2025 et la suppression des comptes de transfert de charges, les prélèvements sont comptabilisés au crédit du compte 6519 « frais d'acquisition » et remontent dans le poste « charges d'exploitation de la Société » au compte de résultat.

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.

Fonds de remboursement

Selon l'article 134-30, les sommes affectées au fonds de remboursement sont destinées uniquement au remboursement des associés sortants. Ce fonds permet alors de contribuer à la liquidité du marché des parts.

La création, la dotation et l'utilisation de ce fonds de remboursement sont décidées par l'assemblée générale des associés de la SCPI.

Conformément aux articles 422-231 à 422-233 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, ce fonds peut être constitué et doté de deux façons différentes :

- soit par affectation du produit des cessions des placements immobiliers (immeubles ou titres financiers contrôlés) ;
- soit par affectation de tout ou partie du résultat décidée lors de l'approbation des comptes annuels.

Dans la première hypothèse, c'est le produit net de la vente (c'est-à-dire le prix de vente moins les frais liés à cette vente) que l'assemblée générale des associés peut décider d'affecter en tout ou partie au fonds de remboursement.

Plus ou moins-values de cessions

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



Le résultat des cessions dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions nets de terrains et constructions locatives nets de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.

Les plus-values réalisées sont imposées immédiatement au moment de chaque cession.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat.

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

Cette distribution correspondra, pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers. Le montant de la distribution est prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

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

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

Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière

Frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt sont comptabilisés en charges.

Commission de gestion

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

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI dont par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (à majorer de la TVA, la Société de Gestion y ayant opté), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (à majorer de la TVA, la Société de Gestion y ayant opté) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management*. Les produits de participations payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Property Management

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

La SCPI refacture, chaque trimestre à la Société de Gestion, les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à

la SCPI et aux sociétés dans lesquelles 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.

Provisions pour risques et charges

Afin de couvrir les risques encourus dans le cadre des litiges judiciaires, il peut être doté une provision pour risque dans les comptes de la SCPI. Cette provision vise à couvrir le risque financier dans l'attente d'une décision définitive (jugement par exemple). Le montant est déterminé par appréciation du risque encouru et sur la base d'éléments tels qu'une évaluation ou expertise judiciaire, indemnité visant à réparer le préjudice et coûts accessoires estimés.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRAEMIA REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de souscription (HT)	48 921,48
Commissions de gestion (HT)	28 376 010,46
Commissions de cession d'actifs immobiliers (HT)	1 011 237,74
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	6 138 286,32

FONDS	AVANCES EN COMPTES COURANT	INTÉRÊTS COURUS	DIVIDENDES
SCI 5 rue Bernier	0,00	0,00	127 951,24
SCI Alcobendas	0,00	0,00	1 000 206,23
SCI A2P Donzère	2 468 391,45	26 753,31	50 000,00
SCI Ardeko	0,00	0,00	0,00
SCI Bagneux de Briand	11 840 000,00	258 442,87	1 085 529,90
SCI Bahia Santé	0,00	0,00	838 942,75
SCI Bonnefon-Carnot	3 318 511,99	35 213,25	1 729 896,68
SCI Boulogne Le Gallo	0,00	0,00	3 582 351,42
SCI Clamart Vie	0,00	0,00	1 982 404,62
SCI Clipad Santé	6 691 813,24	72 528,26	7 623 007,20
SCI Club Santé Ornano	24 987 253,34	270 820,75	1 142 939,00
SCI Court Saint-Étienne	11 660 000,00	126 963,02	662 541,12
SCI Corton Santé	95 140 000,00	2 076 710,71	19 842 795,00
SCI Créteil Enesco	0,00	0,00	200 785,98
SCI Dutch Childcare Centers	3 943 000,00	31 008,18	704 136,58
SCI Noda	0,00	0,00	540 027,32
SCI Regnault Kadence	0,00	0,00	2 407 272,62
SCI Primosalud 1	16 000 000,00	144 376,99	1 011 105,95
SCI Primosalute Immobiliare	26 800 000,00	862 607,57	2 613 447,12
SCI Primosanté	0,00	0,00	5 001 148,08
OPCI Preim Lumière	16 962 306,86	1 017 980,67	0,00
TOTAL	219 811 276,88	4 923 405,58	52 146 488,81

Autres opérations non inscrites au bilan

Les engagements hors bilan sont détaillés dans le présent rapport annuel.



Événements post clôture

Cessions

Le 18 décembre 2025, une promesse de vente de 6 700 000,00 euros a été signée pour l'actif Paris 146 Picpus.

Le 16 janvier 2026, une promesse de vente de 927 500,00 euros a été signée pour l'actif Champigny Jean Jaurès. Un avenant à

la promesse a été signé le 16 mars 2026 pour une réitération jusqu'au 10 juin 2026 au plus tard.

Le 16 janvier 2026, une promesse de vente de 1 482 500,00 euros a été signée pour l'actif Fréjus Perce Pierre. La réitération a eu lieu le 16 mars 2026.

Le 16 janvier 2026, une promesse de vente de 1 462 500,00 euros a été signée pour l'actif Versailles LPC. La réitération a eu lieu le 16 mars 2026.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2025	2024
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	282 160 760,72	298 561 654,12
dont loyers	176 547 431,93	177 315 277,73
Total des charges	93 684 505,94	94 714 249,90
Résultat	188 476 254,78	203 847 404,22
Dividende	179 678 388,96	200 876 466,98
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	25 668 824,00	4 107 011 840,00
Total des capitaux propres	4 476 143 057,55	4 485 076 989,54
Immobilisations locatives	3 437 565 709,73	3 494 428 630,78
Titres, parts et actions des entités contrôlées	1 390 697 821,80	1 382 374 947,13
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	326 308 169,92	327 641 870,96
	GLOBAL 2025	PAR PART 2025
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	188 476 254,78	7,34*
Dividende	179 678 388,96	7,00*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	3 664 633 048,81	142,77
Valeur comptable	4 476 143 057,55	174,38
Valeur de réalisation	3 313 971 746,33	129,10
Valeur de reconstitution	3 920 736 128,09	152,74

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureau	722 188 726,43	340 174 800,00	722 309 342,35	407 041 600,00
Crèche	15 795 197,51	15 462 500,00	15 845 198,51	15 355 000,00
Éducation	100 102 734,51	94 760 000,00	116 478 015,10	114 510 000,00
Hôtellerie	41 555 144,26	24 965 000,00	41 555 144,26	32 710 000,00
Santé	768 897 759,52	718 930 000,00	784 143 830,80	752 250 000,00
Sénior	1 646 687 128,40	1 475 330 000,00	1 666 192 385,42	1 531 975 794,00
Mixte	112 351 544,16	83 000 000,00	112 346 794,16	89 150 000,00
TOTAL	3 407 578 234,79	2 752 622 300,00	3 458 870 710,60	2 942 992 394,00



.../...

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Bureau	1 693 797,06	0,00	506 023,46	0,00
Crèche	0,00	0,00	0,00	0,00
Éducation	261 846,65	0,00	468 034,04	0,00
Hôtellerie	0,00	0,00	0,00	0,00
Santé	3 970 743,71	0,00	11 873 151,06	7 990 000,00
Sénior	24 007 101,90	3 968 011,00	22 688 211,62	3 606 022,00
Mixte	53 985,62	0,00	22 500,00	0,00
TOTAL	29 987 474,94	3 968 011,00	35 557 920,18	11 596 022,00

PARTICIPATIONS FINANCIÈRES – TITRES DE PARTICIPATIONS				
SCI 5 rue Bernier	2 460 618,86	2 504 537,26	2 460 618,86	2 139 416,83
SCI Alcobendas	8 026 900,00	1 004 956,76	8 026 900,00	1 998 467,20
SCI Ardeko	16 322 300,00	6 729 282,83	15 626 400,00	6 944 585,07
SCI Bagneux 2 Briand	12 514 784,11	11 885 527,97	12 514 784,11	11 277 439,00
SCI Boulogne le Gallo	113 689 177,13	1 930 194,93	113 689 183,34	52 117 312,04
SCI Clamart Vie	52 567 561,36	31 094 783,68	52 567 561,36	46 452 059,20
SCI Heart of la Défense**	108 510 906,70	27 304 044,19	108 510 906,70	34 683 819,23
SCI Créteil Enesco	17 568 709,18	7 135 200,06	16 768 709,18	6 872 174,78
SCI Noda	29 918 000,00	16 355 174,90	28 588 000,00	17 296 938,36
Care Italy**	89 874 744,20	108 781 540,57	89 874 744,20	106 841 257,71
SCI Primosanté	87 103 178,24	82 335 715,31	87 116 743,39	85 990 723,06
SCI Regnault Kadence	40 919 871,71	23 937 240,65	40 919 871,71	27 604 820,54
OPCI MCF 95 Parmentier**	4 241 026,03	5 720 940,91	4 175 391,85	5 260 299,79
Italian Healthcare Fund**	208 675 540,12	203 542 519,98	208 675 540,12	197 820 632,19
OPCI Preim Lumière	31 519 900,10	11 979 634,82	30 157 900,10	12 282 551,20
SCI Club Santé Ornano	24 074 347,26	14 620 814,96	24 074 347,26	15 975 473,95
SCI A2P Donzère	6 839 435,53	5 310 246,42	6 839 435,53	6 025 156,37
SCI Court Saint-Étienne	23 004 900,00	11 987 776,02	23 004 900,00	12 080 802,17
SCI Bonnefon-Carnot	19 399 396,94	17 878 125,52	19 399 396,94	18 889 960,13
SCI Corton Santé	225 570 684,40	85 435 193,57	225 570 684,40	139 356 089,93
SCI Dutch Childcare Centers	5 185 100,00	3 055 395,99	5 185 100,00	2 865 328,31
SCI Primosalud 1	17 523 500,00	12 820 886,84	17 523 500,00	13 425 283,89
SCI Clipad Santé	136 019 336,84	107 446 246,65	136 019 624,99	116 906 291,98
SCI Primosalute Immobiliare	69 359 000,00	69 768 720,84	69 359 000,00	67 753 898,26
IHF Sicaf S.p.A**	31 799 903,09	31 173 466,82	27 716 703,09	26 455 765,57
SCI Bahia Santé	8 009 000,00	6 304 569,36	8 009 000,00	6 774 807,08
TOTAL	1 390 697 821,80	908 042 737,81	1 382 374 947,13	1 042 091 353,84

TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS **4 828 263 531,53** **3 664 633 048,81** **4 876 803 577,91** **3 996 679 769,84**

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS				
SCI Bagneux de Briand	12 098 442,87	12 098 442,87	11 947 705,18	11 947 705,18
SCI Heart of la Défense**	54 964 621,59	54 964 621,59	54 352 299,76	54 352 299,76
SCI A2P Donzère	2 495 144,76	2 495 144,76	2 501 710,69	2 501 710,69
OPCI Preim Lumière	17 980 287,53	17 980 287,53	18 324 306,86	18 324 306,86
SCI Club Santé Ornano	25 258 074,09	25 258 074,09	25 324 540,30	25 324 540,30
SCI Court Saint-Étienne	11 786 963,02	11 786 963,02	11 786 616,13	11 786 616,13
SCI Bonnefon-Carnot	3 353 725,24	3 353 725,24	2 957 907,12	2 957 907,12
SCI Corton Santé	97 216 710,71	97 216 710,71	97 801 736,46	97 801 736,46
SCI Dutch Childcare Centers	3 974 008,18	3 974 008,18	3 973 923,46	3 973 923,46
Italian Healthcare Fund**	46 608 865,87	46 608 865,87	46 608 865,87	46 608 865,87
SCI Primosalud 1	16 144 376,99	16 144 376,99	16 143 982,51	16 143 982,51
SCI Primosalute Immobiliare	27 662 607,57	27 662 607,57	27 109 992,79	27 109 992,79
SCI Clipad Santé	6 764 341,50	6 764 341,50	6 782 141,75	6 782 141,75
SCI Bahia Santé	0,00	0,00	2 026 142,08	2 026 142,08
TOTAL	326 308 169,92	326 308 169,92	327 641 870,96	327 641 870,96

TOTAL GÉNÉRAL **5 154 571 701,45** **3 990 941 218,73** **5 204 445 448,87** **4 324 321 640,80**

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

** Sociétés non gérées par Praemia REIM France.



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
TYPOLOGIE : ÉDUCATION									
Bordeaux (33)	Urban Cap – 124, rue Lucien Faure	100,00 %	30/12/2014	5 495	15 616 180,96	799 367,00	203 469,92	(754 480,00)	14 265 803,88
Saint-Cloud (92)	3-5, avenue Caroline	100,00 %	09/07/2015	600	2 244 887,67	144 887,67			2 100 000,00
Milan (Italie)	20 Baranzate	100,00 %	21/03/2016	12 200	36 529 541,52	2 151 701,52	399 208,72		34 777 048,72
Paris (75)	146-148, rue de Picpus	100,00 %	07/07/2016	1 500	5 901 294,43	720 044,43	255 478,56		5 436 728,56
Paris (75)	73-75-77, rue Pascal	100,00 %	21/06/2019	2 710	30 962 536,80	77 536,80			30 885 000,00
Nîmes (30)	8, avenue de la Méditerranée	100,00 %	21/07/2022	5 550	13 389 186,20	489 186,20			12 900 000,00
TYPOLOGIE : BUREAU									
Lyon (69)	Le Virgile – 219, rue Marcel Mérieux	100,00 %	21/01/2013	98	521 399,00	13 640,00			507 759,00
Saint-Herblain (44)	3, rue Aronnax	100,00 %	27/05/2014	1 126	2 760 072,90	148 072,90			2 612 000,00
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
Paris (75)	162, rue Bagnolet	100,00 %	08/06/2016	131	458 831,43	9 255,43			449 576,00
Gennevilliers (92)	Le Clever – 34-40, rue Henri Barbusse	50,00 %	16/05/2017	11 407	58 973 548,00	3 889 959,00	1 778 978,40		56 862 567,40
Colombes (92)	West Plaza Parkings – 339, rue d'Estienne d'Orves	58,00 %	11/07/2017	-	507 015,98	10 660,99			496 354,99
Colombes (92)	West Plaza – 9-11, rue du Débarcadère	58,00 %	11/07/2017	17 063	111 813 590,05	1 564 391,74	887 760,70	(5 416,62)	111 131 542,39
Ivry-sur-Seine (94)	Cap de Seine – 46-47, quai Jean Compagnon	100,00 %	05/12/2017	29 421	180 125 524,98	13 101 872,78	899 888,39		167 923 540,59
Ivry-sur-Seine (94)	Optima – 27-35, rue Victor Hugo	100,00 %	07/12/2017	12 390	58 204 778,09	4 204 778,09	5 566 812,44		59 566 812,44
Saint-Denis (93)	Green Corner – 5, avenue du Stade de France	100,00 %	05/09/2019	20 817	173 890 667,26	3 890 667,26	1 369 305,68		171 369 305,68
Levallois-Perret (92)	Le Sémaphore – 54, quai Charles Pasqua	100,00 %	08/10/2019	11 996	146 148 803,77	3 685 738,77			142 463 065,00
TYPOLOGIE : CRÈCHE									
Mulhouse (68)	Le Trident – 32, rue Paul 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	193 326,51		1 947 267,51
Champigny-sur-Marne (94)	30, rue Jean Jaurès	100,00 %	09/12/2013	392	827 990,55	35 990,55			792 000,00
Versailles (78)	2, rue Madame	100,00 %	08/06/2016	115	488 347,54	8 233,54			480 114,00
Montreuil (93)	19-21, rue Stalingrad	100,00 %	26/01/2017	349	1 352 626,61	77 626,61			1 275 000,00
Plaisir (78)	288, avenue du 19 Mars 1962	100,00 %	13/03/2017	295	1 116 787,61	36 787,61			1 080 000,00
Palaiseau (91)	15, rue Pierre-Gilles de Gennes	100,00 %	13/03/2017	434	1 554 406,18	34 406,18			1 520 000,00
Paris (75)	69, rue des Orteaux	100,00 %	29/06/2018	96	927 399,73	19 092,73			908 307,00
Fréjus (83)	Perce Pierre – 1849, route du Gargalon	100,00 %	17/11/2017	383	1 355 584,21	31 546,21			1 324 038,00
Versailles (78)	15, rue de l'Orient	100,00 %	19/12/2017	352	1 642 881,02	29 150,02			1 613 731,00
Paris (75)	54, rue St-Charles	100,00 %	11/02/2021	220	2 503 244,00	193 244,00			2 310 000,00



VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
TYPOLOGIE : SANTÉ									
Montfauvet (84)	190, rue André-Jean Boudoy	100,00 %	26/06/2013	6 759	21 900 805,24	26 274,24	60 144,00		21 934 675,00
Cenon (33)	8, rue de Dumune	100,00 %	28/02/2014	2 562	8 604 864,00	489 864,00			8 115 000,00
Macon (71)	Polyclinique du Val de Saône – 44, rue Ambroise Paré	100,00 %	22/12/2014	15 579	26 070 638,29	1 615 639,29			24 454 999,00
Aressy (64)	2, rue du Village	100,00 %	16/04/2015	10 235	7 950 611,02	818 385,02	1 954 751,87		9 086 977,87
Paris (75)	6-6, bis rue Bachaumont	100,00 %	08/06/2016	626	7 342 769,00	-			7 342 769,00
Berlin (Allemagne)	Fasanenstrasse 77	100,00 %	25/08/2016	3 711	15 883 881,95	1 633 881,95	239 209,79		14 489 209,79
Meudon (92)	Bellevue – 8, av. du 11 Novembre 1918	100,00 %	29/09/2016	3 977	22 301 140,71	1 529 016,71	2 570 742,01		23 342 866,01
Cunardo (Italie)	Casa di Cura Privata le Terrazze	100,00 %	15/02/2017	13 187	42 638 588,30	2 433 451,30			40 205 137,00
Paris (75)	5-7, bis rue Georgette Agutte	100,00 %	30/05/2017	1 491	6 651 010,70	501 010,70			6 150 000,00
Barcelone (Espagne)	Clinica Sant Antoni – 6-8 Carrer de Sant Eloi	100,00 %	10/07/2017	15 863	21 271 809,80	871 809,80			20 400 000,00
Chambray-les-Tours (37)	1, av. Alexandre Minkowski	100,00 %	21/03/2018	42 748	96 986 775,08	619 188,40			96 367 586,68
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
Angoulins (17)	Av. des Ormeaux	100,00 %	19/12/2019	4 632	12 446 627,25	209 756,44			12 236 870,81
Saint-Martin de Seignanx (40)	Zac de Northon	100,00 %	19/12/2019	4 478	12 069 706,79	204 456,79			11 865 250,00
La Chaussée-Saint-Victor (41)	2, rue du Professeur Philippe Maupas	100,00 %	26/11/2021	7 200	23 054 730,02	1 854 730,02			21 200 000,00
Nîmes (30)	3, rue Jean Bouin	100,00 %	23/11/2021	14 883	49 473 311,93	1 193 311,93	1 864 890,44		50 144 890,44
Nîmes (30)	455, avenue Saint-André de Codols	100,00 %	23/11/2021	15 131	56 211 107,26	1 474 599,32	2 889 711,97		57 626 219,91
Chinon (37)	Route de Tours	100,00 %	03/02/2022	5 985	11 555 398,66	132 398,66			11 423 000,00
Avignon (84)	23, bd. Gambetta	100,00 %	28/06/2022	3 150	21 150 995,37	1 656 146,37			19 494 849,00
Chaumont (52)	17, avenue des États-Unis	100,00 %	28/06/2022	9 140	18 608 838,02	1 493 372,02	130 531,02		17 245 997,02
Beaupuy (31)	Domaine d'Artaud lieudit Rembeau	100,00 %	28/06/2022	7 812	9 920 297,50	934 861,50			8 985 436,00
La Seyne-sur-Mer (83)	1364, avenue des Anciens Combattants d'Indochine	100,00 %	28/06/2022	6 677	37 124 373,91	2 561 209,91	274 538,66		34 837 702,66
Saint-Aubin-sur-Scie (76)	1328, av. de la Maison Blanche	100,00 %	09/12/2022	12 647	27 985 045,56	642 712,56	119 999,04		27 462 332,04
Angoulême (16)	51, avenue du Président Wilson	100,00 %	09/12/2022	7 229	21 920 093,46	514 768,46	699 828,02		22 105 153,02
Avranches (50)	1, avenue du Quesnoy	100,00 %	28/02/2023	15 240	42 520 077,10	3 001 756,99			39 518 320,11
Rillieux-La-Pape (69)	65, rue des Contamines	100,00 %	04/04/2023	16 039	42 189 263,74	2 982 225,25	1 268 707,20		40 475 745,69
Saint-Martin-Boulogne (62)	173, route de Desvres	100,00 %	04/04/2023	18 041	83 657 421,23	5 727 350,36	3 988 945,31		81 919 016,18
Le Coudray (28)	6, rue Claude Bernard	100,00 %	30/05/2023	5 758	20 129 400,00	440 900,00			19 688 500,00
TYPOLOGIE : SÉNIOR									
Barjols (86)	Quartier les Laus	100,00 %	15/05/2013	3 011	4 496 005,94	275 005,94			4 221 000,00
Chalon-sur-Saone (71)	7-9, allée de Saint-Jean des Vignes	100,00 %	05/02/2014	3 520	7 900 063,00	462 063,00			7 438 000,00
Mougins (06)	886, avenue de Tournany	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



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
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)	Millésime – 10, rue Henri Salmide	100,00 %	30/12/2015	178	685 826,00	17 850,00			667 976,00
Biederitz (Allemagne)	Breitscheidstrasse 8	100,00 %	15/05/2016	6 202	7 494 531,53	629 531,53	208 968,50		7 073 968,50
Amiens (80)	Samarobriva – 30, rue Saint-Germain	100,00 %	29/09/2016	3 872	10 470 520,13	715 302,13			9 755 218,00
Pau (64)	Jardins d'Iroise – 45, av. Federico García Lorca	100,00 %	29/09/2016	3 620	12 171 460,05	860 407,05			11 311 053,00
Marseille (13)	40, traverse de la Baume Loubière	100,00 %	29/09/2016	4 254	15 728 466,95	1 076 953,95	24 102,92		14 675 615,92
Fontaines-Saint-Martin (69)	Ophéliades – Montée de la Ruelle	100,00 %	29/09/2016	3 583	8 672 323,94	591 619,94	6 231 751,47		14 312 455,47
Vernaison (69)	Saint-François – 145, chemin du Pelet	100,00 %	29/09/2016	5 408	14 014 227,58	943 015,58			13 071 212,00
Montbéliard (25)	Doubs Rivage – 7, av. Georges Pompidou	100,00 %	29/09/2016	4 545	12 584 272,70	860 690,70	5 000,00		11 728 582,00
Reims (51)	Place Royale – 10, rue de Cérès	100,00 %	29/09/2016	4 985	13 093 386,45	895 708,45			12 197 678,00
Laxou (54)	Le Gentilé – 8, rue de la Saône	100,00 %	29/09/2016	7 301	19 089 073,53	1 298 983,53	98 710,04		17 888 800,04
Gemenos (13)	Mas des Aïnés – Chemin du Puits	100,00 %	29/09/2016	3 475	5 746 945,47	389 055,47			5 357 890,00
Rocheftort (17)	Bégonias – 4, impasse Germain Etourneau	100,00 %	29/09/2016	3 030	6 813 604,96	463 773,96			6 349 831,00
Lyon (69)	Les Annabelles – 1, rue du Diapason	100,00 %	29/09/2016	4 049	15 848 387,01	1 085 733,01			14 762 654,00
Guyancourt (78)	Les Saules – 11, rue Henri de Toulouse Lautrec	100,00 %	29/09/2016	3 005	15 315 591,47	840 203,47			14 475 388,00
Changé (72)	Artemis – 8, av. Jean Jaurès	100,00 %	29/09/2016	4 458	5 614 376,93	381 288,93	262 477,43		5 495 565,43
Dijon (21)	Les Cassissines – 15, rue Jean Giono	100,00 %	29/09/2016	4 159	11 340 877,81	775 167,81			10 565 710,00
Saint-Clément (89)	Villa d'Azon – 18, rue Jean Mermoz	100,00 %	29/09/2016	3 640	7 592 388,04	517 340,04			7 075 048,00
Chambray-les-Tours (37)	9, rue du Mail de la Papoterie	100,00 %	29/09/2016	3 643	11 312 606,50	774 203,50			10 538 403,00
Marseille (13)	Mistral – 83, traverse Charles Susini	100,00 %	29/09/2016	3 495	9 584 981,33	652 976,33			8 932 005,00
Marcq-en-Barœul (59)	Marquises – 68, rue Nationale	100,00 %	29/09/2016	4 226	10 981 263,29	740 727,29			10 240 536,00
Le Mans (72)	Pontlieue – 19, place Adrien Tironneau	100,00 %	29/09/2016	8 692	10 507 025,99	717 813,99			9 789 212,00
L'Huisserie (53)	Le Castelli – Rue des Lauriers	100,00 %	29/09/2016	3 602	5 844 507,73	397 117,73	25 000,00		5 472 390,00
Nogent-le-Rotrou (28)	Les Temps Bleus – 8, rue de la Touche	100,00 %	29/09/2016	2 896	8 406 204,80	573 315,80	255 091,94		8 087 980,94
Layrac (47)	Maison Saint-Martin – 2, rue du Docteur Cassius	100,00 %	16/12/2016	3 556	10 117 366,92	82 366,92	10 715,00		10 045 715,00
Brême (Allemagne)	Heukampendamm 54	100,00 %	24/02/2017	3 908	13 266 204,55	752 941,55			12 513 263,00
Biblis (Allemagne)	Am Grossen Weichweg 8-12	100,00 %	16/05/2018	2 460	5 681 352,30	547 016,80			5 134 335,50
Solms (Allemagne)	Stadionstrasse 24	100,00 %	16/05/2018	4 200	9 122 388,02	857 518,40			8 264 869,62
Ehringshausen (Allemagne)	Neustadt strasse 2	100,00 %	16/05/2018	2 200	3 766 746,17	365 426,33			3 401 319,84
Ulrichstein (Allemagne)	Erlenweg 8	100,00 %	16/05/2018	4 000	10 122 396,55	925 048,70	46 648,04		9 243 995,89



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Barmstedt (Allemagne)	Moltkestrasse 15	100,00 %	16/05/2018	4 100	10 567 793,11	1 021 059,21	35 878,60		9 582 612,50
Bétera (Espagne)	Calle les Masses 21	100,00 %	30/01/2018	3 981	7 451 303,24	307 352,24			7 143 951,00
El Puig (Espagne)	Calle Almenares sn y cno Cebolla	100,00 %	30/01/2018	5 666	8 447 803,29	403 790,29			8 044 013,00
Pablo de Vallbona (Espagne)	Conarda – Calle Jaen 24	100,00 %	30/01/2018	2 091	4 906 077,71	210 627,71			4 695 450,00
Ontinyent (Espagne)	Avenida Vicente Girones Mora 4	100,00 %	30/01/2018	2 933	8 185 440,33	338 664,33			7 846 776,00
Castellon de la Plana (Espagne)	Magdalena – Poligono 2 Parcelas 109-111	100,00 %	30/01/2018	9 836	6 373 263,23	272 939,23			6 100 324,00
Chiva (Espagne)	Calicanto – Avenida Buenos Aires 393	100,00 %	30/01/2018	944	1 188 642,58	53 226,58			1 135 416,00
Beausoleil (06)	Fontdivina – Chemin Romain	100,00 %	02/05/2018	5 775	31 268 019,30	33 019,30			31 235 000,00
Heidesee (Allemagne)	An der Dahmebrücke Priors	100,00 %	30/09/2021	6 180	18 612 732,81	1 767 758,81	26 775,00		16 871 749,00
Meynes (30)	57, rue Henri Pitot	100,00 %	06/03/2019	3 100	10 268 086,19	718 086,19			9 550 000,00
Leipzig (Allemagne)	Olbrichtstrasse 6C	100,00 %	28/06/2019	3 774	15 726 013,60	702 216,60			15 023 797,00
Altenberg (Allemagne)	Am Bahnhof	100,00 %	27/06/2019	4 122	9 877 827,71	480 374,71			9 397 453,00
Weinbohl (Allemagne)	Forstrasse 66	100,00 %	11/07/2019	7 971	9 050 260,28	450 565,28			8 599 695,00
Riesa (Allemagne)	Magdeburger Strasse 3	100,00 %	28/06/2019	3 064	7 186 993,32	390 772,32			6 796 221,00
Neschwitz (Allemagne)	Parkstrasse 12	100,00 %	12/07/2019	2 279	4 692 584,12	290 344,12			4 402 240,00
Gotha (Allemagne)	Eckhofplatz 1	100,00 %	16/10/2019	6 158	14 232 982,92	1 008 548,92			13 224 434,00
Köthen (Allemagne)	Linderstrasse 12-13	100,00 %	11/06/2020	2 524	5 468 552,46	405 180,46			5 063 372,00
Mühlhausen (Allemagne)	Karl Marx Strasse 9	100,00 %	29/04/2021	8 217	17 958 741,91	1 373 185,91			16 585 556,00
Chemnitz (Allemagne)	Reichsstrasse 11	100,00 %	02/07/2021	5 230	14 651 569,93	758 569,93			13 893 000,00
Eisenach (Allemagne)	Markt 16	100,00 %	24/12/2020	4 063	9 851 656,42	798 978,42			9 052 678,00
Apolda (Allemagne)	Bahnhofstrasse 46	100,00 %	26/08/2020	4 022	9 921 772,56	787 039,56	126 479,15		9 261 212,15
Gorlitz (Allemagne)	Bahnhofstrasse 75	100,00 %	11/06/2020	3 214	7 212 878,22	395 308,22			6 817 570,00
Chemnitz (Allemagne)	86 Straße der Nationen	100,00 %	30/11/2021	6 440	20 291 291,17	1 329 623,17			18 961 668,00
Martigues (13)	Avenue Jean Paul Marat	100,00 %	26/06/2019	4 400	12 420 610,09	820 610,09			11 600 000,00
Pfastatt (68)	Rue des Étoffes	100,00 %	12/07/2019	4 878	11 887 566,85	247 929,75			11 639 637,10
Aubervilliers (93)	81-83, rue du Port	100,00 %	31/07/2019	4 622	23 493 530,05	612 130,05			22 881 400,00
Pontault-Combault (77)	EHPAD Les Roses – 95, rue des Prés Saint-Martin	100,00 %	01/08/2019	3 028	9 407 255,37	707 255,37			8 700 000,00
Chasseneuil-du-Poitou (86)	EHPAD Clairières aux Chênes – 6, place du Centre	100,00 %	01/08/2019	4 058	8 601 473,92	603 474,92			7 997 999,00
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	10 777 798,99		21 851 363,99
Ulm (Allemagne)	Michelsbergstrasse 12-14	100,00 %	08/11/2019	7 105	27 664 004,95	1 147 529,07	1 059 450,28		27 575 926,16
Stadland (Allemagne)	Am Friesenhof 1	100,00 %	05/12/2019	3 726	9 088 079,66	631 225,66	200 505,45		8 657 359,45
Nordenham (Allemagne)	Braker Strasse 6	100,00 %	08/11/2019	3 947	12 303 914,03	781 213,03	76 225,29		11 598 926,29



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Brake (Allemagne)	Kiebitzring 38	100,00 %	08/11/2019	4 837	9 260 656,20	646 893,02	105 703,24		8 719 466,42
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	127 616,39		9 128 464,39
Schwanwede (Allemagne)	Blumenthaler Strasse 80	100,00 %	08/11/2019	2 444	6 821 877,03	526 276,03	30 632,17		6 326 233,17
Bakum (Allemagne)	Widukindstrasse 2	100,00 %	08/11/2019	2 867	7 045 374,02	537 109,02	376 626,70		6 884 891,70
Breme (Allemagne)	Blauholzmühle 32	100,00 %	08/11/2019	2 149	4 991 713,93	427 466,93	102 622,25		4 666 869,25
Zweiflingen (Allemagne)	Vogelsangstrasse 23-27	100,00 %	08/11/2019	6 600	10 433 304,43	702 078,43	1 381 514,79		11 112 740,79
Bad Camberg (Allemagne)	Pommernstrasse 13	100,00 %	08/11/2019	5 285	15 464 558,21	1 095 547,21			14 369 011,00
Gilserberg (Allemagne)	Bornfeldstrasse 3	100,00 %	05/12/2019	4 900	9 011 417,13	703 396,15			8 308 020,98
Gutersloh (Allemagne)	Neuenkirchener Strasse 12	100,00 %	08/11/2019	8 980	24 191 411,41	1 691 656,41	82 705,17		22 582 460,17
Welver (Allemagne)	Im Klostergarten 10	100,00 %	08/11/2019	13 083	30 629 362,65	2 113 509,65			28 515 853,00
Paderborn (Allemagne)	Von-Ketteler-Strasse 14	100,00 %	05/12/2019	7 224	19 300 198,94	1 388 921,94			17 911 277,00
Brilon (Allemagne)	Gudenhagener Allee 1A	100,00 %	07/12/2019	1 930	3 686 753,24	421 298,24			3 265 455,00
Essen (Allemagne)	Volkeingstrasse 15	100,00 %	07/12/2019	12 663	22 269 942,12	1 744 407,12	1 748 733,11		22 274 268,11
Mulheim (Allemagne)	Hingbergstrasse 61-69	100,00 %	08/11/2019	12 907	30 084 072,27	2 060 556,27	881 228,76		28 904 744,76
Le Raincy (93)	62, avenue de la Résistance	100,00 %	22/10/2019	4 071	17 883 592,78	374 772,05			17 508 820,73
Hanovre (Allemagne)	Lister Meile 28-30	100,00 %	01/07/2020	3 662	21 908 902,93	1 223 902,93			20 685 000,00
Hanovre (Allemagne)	Fridastraße 21-22	100,00 %	01/07/2020	2 667	10 953 258,00	1 103 258,00			9 850 000,00
Isernhagen (Allemagne)	Am Ortfelde 28	100,00 %	01/07/2020	4 197	14 550 689,49	1 040 689,49			13 510 000,00
Bad Schwartau (Allemagne)	Wiesengrund 3	100,00 %	01/07/2020	5 855	13 731 189,49	1 186 189,49			12 545 000,00
Appen (Allemagne)	Schäferhofweg 10	100,00 %	01/07/2020	4 806	13 729 989,48	1 184 989,48			12 545 000,00
Plön (Allemagne)	Fünf-Seen-Allee 2	100,00 %	01/07/2020	6 758	16 841 214,51	1 401 214,51			15 440 000,00
Neustadt in Holstein (Allemagne)	Am Kiebitzberg 7	100,00 %	01/07/2020	17 682	46 306 175,46	3 466 175,46			42 840 000,00
Bad Pyrmont (Allemagne)	Brunnenstrasse 15	100,00 %	01/07/2020	6 917	9 522 154,46	337 154,46			9 185 000,00
Savigny-le-Temple (77)	Avenue Jules Vallès	100,00 %	17/07/2020	3 478	15 447 094,88	305 494,88			15 141 600,00
Villepinte (93)	4, av. du Général Delestraint	100,00 %	24/07/2020	4 483	15 344 695,70	304 845,70			15 039 850,00
Montélimar (26)	Rue Louis Rabatel	100,00 %	29/07/2020	4 998	11 106 362,40	233 012,40			10 873 350,00
Montargis (45)	Avenue de la Gare Montargis	100,00 %	04/11/2020	3 713	10 209 073,50	204 298,50			10 004 775,00
Angers (49)	RSS Aliénor – 159, rue de la Barre	100,00 %	21/12/2020	7 084	17 534 131,61	379 971,97			17 154 159,64
Saint-Alban (31)	2, rue Léon Blum	100,00 %	22/12/2020	4 077	10 356 928,40	939 703,40			9 417 225,00
Albi (81)	Rue Jacques Chaban-Delmas	100,00 %	22/12/2020	4 668	10 681 982,79	208 107,79			10 473 875,00
Saint-Jory (31)	Route de Paris Saint-Jory	100,00 %	30/06/2021	3 703	9 511 729,67	186 729,67			9 325 000,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Lübeck (Allemagne)	Karlsruher Straße Schlutup	100,00 %	01/11/2021	3 802	9 320 189,04	985 189,04	905 835,57		9 240 835,57
Arles (13)	Route de Barbegal	100,00 %	30/11/2021	1 810	2 241 858,06	449 195,02			1 792 663,04
Sète (34)	Avenue du Maréchal Juin	100,00 %	26/04/2022	7 087	18 206 252,69	312 348,22			17 893 904,47
Annaberg-Buchholz (Allemagne)	32 Herzog-Georg-Ring	100,00 %	15/07/2022	5 253	20 210 867,42	1 149 958,42			19 060 909,00
Flöha (Allemagne)	Kohlenstraße Flöha	100,00 %	26/08/2022	1 920	4 935 781,52	309 086,52			4 626 695,00
Kreischa (Allemagne)	Am Mühlgraben Kreischa	100,00 %	19/04/2022	5 242	23 370 836,47	1 314 054,29			22 056 782,18
Wilsdruff (Allemagne)	5 Am Markt	100,00 %	29/07/2022	3 654	16 198 358,61	893 903,61			15 304 455,00
Ehrenfriedersdorf (Allemagne)	Annaberger Straße Ehrenfriedersdorf	100,00 %	15/07/2022	5 813	11 639 106,92	750 835,93	39 396,87		10 927 667,86
Neustadt an der Weinstraße (Allemagne)	Speyerdorfer Straße Neustadt an der Weinstraße	100,00 %	10/10/2023	4 459	23 548 719,98	3 609 800,70			19 938 919,28
Celle (Allemagne)	Münzstraße Celle	100,00 %	01/09/2022	3 075	11 039 390,15	889 390,15			10 150 000,00
Le Thor (84)	Route de Velleron	100,00 %	27/06/2022	5 786	21 561 157,01	278 859,37			21 282 297,64
Rochemaure (07)	Impasse Échaudun	100,00 %	27/06/2022	6 001	21 408 383,30	274 786,62			21 133 596,68
Noisy-le-Sec (93)	2, rue de la Chasse	100,00 %	17/06/2022	3 260	14 952 285,61	258 285,61			14 694 000,00
Pernes (62)	101, rue de Blaringhem	100,00 %	30/06/2022	3 715	9 496 039,72	170 039,72	179 100,00		9 505 100,00
Saint-Avoid (57)	43, rue Barthélémy Crusem	100,00 %	30/06/2022	4 585	17 242 009,54	206 009,54	94 484,92		17 130 484,92
Saint-Parres-aux-Tertres (10)	Mail Paul Gauguin Saint-Parres-aux-Tertres	100,00 %	30/06/2022	4 340	25 633 896,89	246 896,89	155 000,00		25 542 000,00
Évreux (27)	Rue du Docteur Roux Évreux	100,00 %	30/06/2022	5 236	24 209 344,65	238 344,65	152 467,76		24 123 467,76
Le Havre (76)	28, rue Pierre Guinard	100,00 %	30/06/2022	4 887	32 187 311,00	277 311,00	244 079,11		32 154 079,11
Glauchau (Allemagne)	Am Feierabendheim Glauchau	100,00 %	21/09/2022	6 280	20 671 929,13	1 871 929,13			18 800 000,00
Fraureuth (Allemagne)	Werdauer Straße Fraureuth	100,00 %	14/02/2023	6 280	20 294 684,32	1 494 684,32			18 800 000,00
Berlin (Allemagne)	Ernst-Bumm-Weg Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	100,00 %	28/02/2023	12 742	36 318 447,99	998 747,99			35 319 700,00
Kloster Lehnin (Allemagne)	Görnseestraße Grebs	100,00 %	28/02/2023	3 902	9 453 436,47	693 605,47			8 759 831,00
Halle (Saale) (Allemagne)	Franz-Maye-Straße Stadtbezirk Ost	100,00 %	28/02/2023	6 314	18 158 176,83	1 041 833,83			17 116 343,00
Magdeburg (Allemagne)	Am Krökentor Altstadt	100,00 %	28/02/2023	17 702	36 142 573,63	2 403 263,63			33 739 310,00
Berlin (Allemagne)	Hauptstraße Neuenhagen – Neuenhagen bei Berlin	100,00 %	28/02/2023	3 011	6 465 063,89	440 310,89			6 024 753,00
Senftenberg (Allemagne)	Kranichstraße Senftenberg	100,00 %	28/02/2023	1 867	6 325 737,74	1 119 290,74			5 206 447,00
Senftenberg (Allemagne)	Seeadlerstraße Senftenberg	100,00 %	28/02/2023	6 010	14 159 504,87	680 795,87			13 478 709,00
Zossen (Allemagne)	Ernst-Henecke-Ring Nächst Neuendorf	100,00 %	28/02/2023	12 806	18 056 821,42	1 537 075,42			16 519 746,00
Neuenhagen bei Berlin (Allemagne)	Ebereschenallee Neuenhagen	100,00 %	28/02/2023	1 680	4 778 578,46	525 594,46			4 252 984,00
Roquefort-la-Bédoule (13)	Boulevard Anatole France Roquefort-la-Bédoule	100,00 %	24/11/2022	2 281	6 534 239,00	79 117,48			6 455 121,52



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Bourg-lès-Valence (26)	18, avenue Pierre Benoît	100,00 %	24/11/2022	VEFA		45 441,08	4 899 196,05		4 899 196,05
Roubaix (59)	34, rue Saint-Jean	100,00 %	30/11/2022	8 898	17 212 155,43	186 060,43			17 026 095,00
Muret (36)	4, rue du Col d'Aspin	100,00 %	21/12/2022	5 783	14 205 975,26	246 875,26			13 959 100,00
TYPOLOGIE : HÔTELLERIE									
Roissy-en-France (95)	241, rue de la Belle Étoile	50,00 %	21/03/2018	9 764	42 279 988,02	724 843,76			41 555 144,26
TYPOLOGIE : MIXTE									
Ivry-sur-Seine (94)	12-15, Quai Marcel Boyer	100,00 %	29/06/2020	21 109	114 699 344,36	2 347 800,20	53 985,62		112 405 529,78
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				1 111 394	3 554 246 200,34	174 614 770,30	58 648 735,23	(759 896,62)	3 437 565 709,73

TYPOLOGIE : CRÈCHE									
Joinville-le-Pont (94)	SCI 5 rue Bernier	100,00 %	22/12/2016	750	2 460 618,86				2 460 618,86
Pays-Bas	SCI Dutch Childcare Centers	100,00 %	16/03/2021	4 840	5 185 100,00				5 185 100,00
TYPOLOGIE : ÉDUCATION									
Espagne	SCI Alcobendas	50,00 %	28/06/2018	-	8 026 900,00				8 026 900,00
Bagneux (92)	SCI Bagneux 2 Briand	100,00 %	27/12/2016	6 430	12 514 784,11				12 514 784,11
Paris (75)	OPCI MCF 95 Parmentier*	28,21 %	05/04/2019	-	4 241 026,03				4 241 026,03
TYPOLOGIE : BUREAU									
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Ardeko	10,36 %	29/09/2015	2 082	16 322 300,00				16 322 300,00
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Boulogne Le Gallo	41,27 %	29/09/2017	14 384	113 689 177,13				113 689 177,13
Courbevoie (92)	SCI Heart of La Défense*	13,36 %	30/10/2017	24 407	108 510 906,70				108 510 906,70
Créteil (94)	SCI Créteil Enesco	100,00 %	27/07/2017	9 600	17 568 709,18				17 568 709,18
Clamart (92)	SCI Clamart Vie	100,00 %	13/05/2016	12 870	52 567 561,36				52 567 561,36
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Noda	22,35 %	15/10/2015	4 651	29 918 000,00				29 918 000,00
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	31 519 900,10				31 519 900,10
TYPOLOGIE : SANTÉ									
Italie – 4 localisations	Care Italy*	73,35 %	20/04/2017	38 223	89 874 744,20				89 874 744,20
Alès (30)	SCI Bonnefon-Carnot	100,00 %	23/11/2021	12 600	19 399 396,94				19 399 396,94
Boulogne-sur-Mer (62)	SCI Bahia Santé	99,99 %	03/04/2023	3 284	8 009 000,00				8 009 000,00
TYPOLOGIE : SÉNIOR									
Paris – Île-de-France – 6 localisations	SCI Primosanté	98,99 %	01/07/2016	28 048	87 103 178,24				87 103 178,24
Paris (75)	SCI Club Santé Ornano	100,00 %	31/07/2019	5 318	24 074 347,26				24 074 347,26
Donzère (26)	SCI A2P Donzère	100,00 %	30/12/2019	2 593	6 839 435,53				6 839 435,53
Belgique	SCI Court St-Étienne	100,00 %	22/07/2020	8 251	23 004 900,00				23 004 900,00
Espagne	SCI Primosalud 1	100,00 %	26/04/2021	34 213	17 523 500,00				17 523 500,00
Paris (75)	SCI Corton santé	100,00 %	29/11/2021	126 093	225 570 684,40				225 570 684,40
Italie	IHF Sicaf S.p.A*	100,00 %		11 565	31 799 903,09				31 799 903,09
TYPOLOGIE : MIXTE SANTÉ / SÉNIOR									
Italie	SCI Primosalute Immobiliare	100,00 %	23/02/2022	41 335	69 359 000,00				69 359 000,00
Italie	Italian Healthcare Fund*	100,00 %	28/06/2019	114 619	208 675 540,12				208 675 540,12
Paris (75)	SCI Clipad Santé	100,00 %	27/10/2022	78 658	136 019 336,84				136 019 336,84
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)				601 738	1 390 697 821,80	-	-	-	1 390 697 821,80



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
	SCI Heart of La Défense*	13,36 %			54 964 621,59				54 964 621,59
	SCI Court Saint-Étienne	100,00 %			11 786 963,02				11 786 963,02
	SCI A2P Donzère	100,00 %			2 495 144,76				2 495 144,76
	SCI Club Santé Ornano	100,00 %			25 258 074,09				25 258 074,09
	OPCI Preim Lumière	6,81 %			17 980 287,53				17 980 287,53
	SCI Bonnefon-Carnot	100,00 %			3 353 725,24				3 353 725,24
	SCI Corton Santé	100,00 %			97 216 710,71				97 216 710,71
	SCI Dutch Childcare Centers	100,00 %			3 974 008,18				3 974 008,18
	SCI Primosalud 1	100,00 %			16 144 376,99				16 144 376,99
	Italian Healthcare Fund*	100,00 %			46 608 865,87				46 608 865,87
	SCI Clipad Santé	100,00 %			6 764 341,50				6 764 341,50
	SCI Primosalute Immobiliare	100,00 %			27 662 607,57				27 662 607,57
	SCI Bahia Santé	99,99 %			-				0,00
	SCI Bagneux de Briand	100,00 %			12 098 442,87				12 098 442,87
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)				-	326 308 169,92	-	-	-	326 308 169,92
TOTAL GÉNÉRAL				1 713 133	5 271 252 192,06	174 614 770,30	58 648 735,23	(759 896,62)	5 154 571 701,45

* Sociétés non gérées par Praemia REIM France.

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

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

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI 5 rue Bernier	2 460 618,86	2 504 537,26	348 738,00	82 348,67	1 051 776,49	100,00 %
SCI Alcobendas	8 026 900,00	1 004 956,76	1 604 180,00	13 391,59	2 009 913,53	50,00 %
SCI Ardeko	16 322 300,00	6 729 282,83	15 762 020,00	(8 891 352,44)	64 890 863,31	10,36 %
SCI Bagneux 2 Briand	12 514 784,11	11 885 527,97	119 289,00	(216 113,28)	5 487 268,20	100,00 %
SCI Boulogne Le Gallo	113 689 177,13	1 930 194,93	27 545 996,00	(112 919 520,56)	4 676 703,82	41,27 %
SCI Clamart Vie	52 567 561,36	31 094 783,68	3 155 190,00	1 215 305,87	18 012 094,83	100,00 %
SCI Heart of La Défense*	108 510 906,70	27 304 044,19	154 481 357,25	(67 317 423,22)	234 045 040,53	13,36 %
SCI Créteil Enesco	17 568 709,18	7 135 200,06	1 186 094,00	(336 188,74)	7 135 200,06	100,00 %
SCI Noda	29 918 000,00	16 355 174,90	13 385 100,00	(7 613 538,48)	73 306 291,85	22,35 %
Care Italy*	89 874 744,20	108 781 540,57	119 619 750,00	12 621 153,51		73,35 %
SCI Primosanté	87 103 178,24	82 335 715,31	6 472 050,00	4 513 764,08	19 727 401,81	98,99 %
SCI Regnault Kadence	40 919 871,71	23 937 240,65	11 820 315,00	(3 640 032,30)	69 135 782,25	34,62 %
OPCI MCF 95 Parmentier*	4 241 026,03	5 720 940,91	19 508 102,00	484 811,00	20 278 318,00	28,21 %
Italian Healthcare Fund*	208 675 540,12	203 542 519,98	200 937 243,03	17 211 211,06		100,00 %
OPCI Preim Lumière	31 519 900,10	11 979 634,82	175 831 574,61	80 831,06	175 912 405,67	6,81 %
SCI Club Santé Ornano	24 074 347,26	14 620 814,96	801 500,00	600 450,79	3 450 776,00	100,00 %
SCI A2P Donzère	6 839 435,53	5 310 246,42	1 000 000,00	(213 470,02)	2 155 953,58	100,00 %
SCI Court Saint-Étienne	23 004 900,00	11 987 776,02	2 300 500,00	569 517,45	11 987 828,13	100,00 %
SCI Bonnefon-Carnot	19 399 396,94	17 878 125,52	4 425 420,00	556 958,36	5 728 332,16	100,00 %

* Sociétés non gérées par Praemia REIM France.



.../...

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
SCI Corton Santé	225 570 684,40	85 435 193,57	22 497 600,00	(26 823 281,33)	68 943 640,62	100,00 %
SCI Dutch Childcare Centers	5 185 100,00	3 055 395,99	518 520,00	497 814,32	2 357 376,18	100,00 %
SCI Primosalud 1	17 523 500,00	12 820 886,84	1 752 360,00	323 548,39	11 138 956,97	100,00 %
SCI Clipad Santé	136 019 336,84	107 446 246,65	39 213 000,00	1 309 590,38	94 048 026,56	100,00 %
SCI Primosalute Immobiliare	69 359 000,00	69 768 720,84	6 936 000,00	552 563,20	56 384 960,16	100,00 %
IHF Sicaf S.p.A*	31 799 903,09	31 173 466,82	5 229 000,00	1 762 671,36	31 173 466,82	100,00 %
SCI Bahia Santé	8 009 000,00	6 304 569,36	801 000,00	257 842,73	6 147 481,33	99,99 %
TOTAL	1 390 697 821,80	908 042 737,81				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Bagneux de Briand	12 098 442,87	12 098 442,87				
SCI Heart of La Défense*	54 964 621,59	54 964 621,59				
SCI A2P Donzère	2 495 144,76	2 495 144,76				
OPCI Preim Lumière	17 980 287,53	17 980 287,53				
SCI Club Santé Ornano	25 258 074,09	25 258 074,09				
SCI Court Saint-Étienne	11 786 963,02	11 786 963,02				
SCI Bonnefon-Carnot	3 353 725,24	3 353 725,24				
SCI Corton Santé	97 216 710,71	97 216 710,71				
SCI Dutch Childcare Centers	3 974 008,18	3 974 008,18				
Italian Healthcare Fund*	46 608 865,87	46 608 865,87				
SCI Primosalud 1	16 144 376,99	16 144 376,99				
SCI Primosalute Immobiliare	27 662 607,57	27 662 607,57				
SCI Clipad Santé	6 764 341,50	6 764 341,50				
TOTAL	326 308 169,92	326 308 169,92				

* Sociétés non gérées par Praemia REIM France.

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2025 ET LE 31 DÉCEMBRE 2025

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2025	3 454 308 723,54
Cessions de l'exercice	
Meudon Les Tybilles – Meudon (92)	(24 910 920,00)
Paris 2 Cousins – Paris (75)	(17 000 000,00)
Clinique Béthanie – Talence (33)	(21 068 258,97)
EHPAD Clairière aux Chênes (Parcelle 265 m²) – Chasseneuil-du-Poitou (86)	(1,00)
Kiel – Kiel (Allemagne)	(19 000 000,00)
Travaux immobilisés	
Bordeaux Urban Cap – Bordeaux (33)	1 200,00
École Ise Via Maggio – Novate Milanese (Italie)	197 432,55
Fontaines-Saint-Martin Ophéliades – Fontaines-Saint-Martin (69)	732 402,21
Le Terrazze – Cunardo (Italie)	205 137,00
Gennevilliers Le Clever – Gennevilliers (92)	9 199,39
Ivry Cap de Seine – Ivry-sur-Seine (94)	333 598,72
École Rue Pascal – Paris (75)	(165 000,00)
Urban Ivry – Ivry-sur-Seine (94)	4 750,00
RSS Uniti Sète – Sète (34)	(71 845,53)
RSS Uniti Noisy-le-Sec – Noisy-le-Sec (93)	9 600,00
Roubaix DomusVi – Roubaix (59)	19 902,00
Clinique Saint-Joseph – Angoulême (16)	699 828,02
RSS Uniti Muret – Muret (31)	5 825,00

Clinique PLN – Rillieux-la-Pape (69)	1 268 707,20
Clinique CMCO – Saint-Martin-Boulogne (62)	3 132 840,89
SMR Le Coudray – Le Coudray (28)	19 688 500,00
Renouvellements d'immobilisations	-
Sorties d'immobilisations (renouvellements)	(267 681,36)
Acquisitions de l'exercice	-
Réaffectations (compte à compte)	
Ivry Cap de Seine – Ivry sur Seine (94)	154 511,23
Fontaines-Saint-Martin Ophéliades – Fontaines- Saint-Martin (69)	5 499 349,26
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2025	3 403 787 800,15

CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI	
Solde au 01/01/2025	3 188 312,84
Comptabilisations de l'exercice	-
TOTAL DES CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI AU 31/12/2025	3 188 312,84

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2025	(754 480,00)
Comptabilisations de l'exercice	-
Cessions de l'exercice	-
SOLDE DES GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2025	(754 480,00)



.../...

SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS	
Solde au 01/01/2025	-
Comptabilisation de l'exercice	
Colombes West Plaza – Colombes (92)	(5 416,62)
Cessions de l'exercice	-
SOLDE DES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS AU 31/12/2025	(5 416,62)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2025	6 663 654,86
Comptabilisations de l'exercice	
Paris 146 Picpus – Paris (75)	300 000,00
Ivry Cap de Seine – Ivry-sur-Seine (94)	230 673,59
Cessions de l'exercice	-
Réaffectation (compte à compte)	
Ivry Cap de Seine – Ivry-sur-Seine (94)	75 793,10
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2025	7 270 121,55

AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI	
Solde au 01/01/2025	(930 433,20)
Comptabilisation de l'exercice	
Arles – Arles (13)	(465 216,60)
TOTAL DES AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI AU 31/12/2025	(1 395 649,80)

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2025	(3 605 067,44)
Comptabilisations de l'exercice	
Vélizy Morane Saulnier – Vélizy-Villacoublay (78)	(50 001,00)
Paris 146 Picpus – Paris (75)	(44 521,44)
Green Corner – Saint-Denis (93)	(316 673,00)
Gennevilliers Le Clever – Gennevilliers (92)	(66 668,00)
Ivry Cap de Seine – Ivry-sur-Seine (94)	(155 054,78)
Colombes West Plaza – Colombes (92)	(71 547,53)
Ivry Optima – Ivry-sur-Seine (94)	(30 094,72)
Clinique Cap d'Or – La Seyne-sur-Mer (83)	(91 266,49)
Polyclinique Grand Sud – Nîmes (30)	(81 558,93)
Cessions de l'exercice	-
TOTAL DES AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2025	(4 512 453,33)

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2025	35 557 920,18
Comptabilisations de l'exercice	
Bordeaux Urban Cap – Bordeaux (33)	65 627,56
Roubaix DomusVi – Roubaix (59)	(43 733,00)
École Ise Via Maggio – Novate Milanese (Italie)	58 376,73
Paris 146 Picpus – Paris (75)	300 000,00
Clinique Esthétique – Berlin (Allemagne)	48 633,84
Biederitz – Biederitz (Allemagne)	78 486,91
Marseille La Loubière – Marseille (13)	24 102,92
Fontaines-Saint-Martin Ophéliades – Fontaines-Saint-Martin (69)	732 402,21
Montbelliard Doubs Rivage – Montbelliard (25)	5 000,00
Laxou Le Gentile – Laxou (54)	98 710,04
Change Artemis – Change (72)	7 500,00
Chambray-les-Tours Papoterie – Chambray-les-Tours (37)	33 552,48
Le Mans Pontlieue – Le Mans (72)	133 526,00

L'Huisserie Le Castelli – Huisserie (53)	25 000,00
Nogent-le-Rotrou – Nogent-le-Rotrou (28)	23 550,54
Paris 2 Cousins – Paris (75)	3 000,00
Gennevilliers Le Clever – Gennevilliers (92)	7 500,00
Colombes West Plaza – Colombes (92)	517 382,76
Ivry Cap de Seine – Ivry-sur-Seine (94)	882 220,12
Ivry Optima – Ivry-sur-Seine (94)	511 449,73
Ulrichstein – Ulrichstein (Allemagne)	46 648,04
DSR Seniorenzentrum Heidesee – Heidesee (Allemagne)	115 924,02
Advita Eisenach – Eisenach (Allemagne)	(42 200,28)
Advita Apolda – Apolda (Allemagne)	97 026,65
Bad Schussenried – Bad Schussenried (Allemagne)	1 162 007,93
Ulm – Ulm (Allemagne)	198 411,71
Stadland – Stadland (Allemagne)	200 505,45
Nordenham – Nordenham (Allemagne)	76 225,29
Brake – Brake (Allemagne)	105 703,24
Rotenburg – Rotenburg (Allemagne)	31 190,32
Seehof – Seehof (Allemagne)	44 666,18
Ottersberg – Ottersberg (Allemagne)	127 616,39
Schwanwede – Schwanwede (Allemagne)	30 632,17
Bakum – Bakum (Allemagne)	371 866,70
Breme – Breme (Allemagne)	102 622,25
Zweiflingen – Zweiflingen (Allemagne)	512 789,54
Bad Camberg – Bad Camberg (Allemagne)	(17 802,80)
Gutersloh – Gutersloh (Allemagne)	82 705,17
Paderborn – Paderborn (Allemagne)	(5 673,28)
Essen – Essen (Allemagne)	1 345 327,68
Mulheim – Mulheim (Allemagne)	538 926,53
Green Corner – Saint-Denis (93)	182 470,63
Sémaphore – Levallois-Perret (92)	(14 580,00)
Urban Ivry – Ivry-sur-Seine (94)	31 485,62
Lübeck – Lübeck (Allemagne)	630 835,57
Hôpital Privé les Fransiscaines – Nîmes (30)	785 804,33
Nussknacker – Ehrenfriedersdorf (Allemagne)	39 396,87
Clinique Chaumont Le Bois – Chaumont (52)	130 531,02
Villa Saint-Nicolas – Le Havre (76)	51 470,21
RSS Bourg lès Valence – Bourg-lès-Valence (26)	541 989,10
Clinique Mégival CME – Saint-Aubin-sur-Scie (76)	119 999,04
Clinique Saint-Joseph – Angoulême (16)	699 828,02
Clinique PLN – Rillieux-la-Pape (69)	1 268 707,20
Clinique CMCO – Saint-Martin-Boulogne (62)	3 988 945,31
SSR Le Coudray – Le Coudray (28)	9 943 020,00
Livraisons d'immobilisations en cours	
Paris 146 Picpus – Paris (75)	(300 000,00)
Fontaines-Saint-Martin Ophéliades – Fontaines-Saint-Martin (69)	(6 231 751,47)
Ivry Cap de Seine – Ivry-sur-Seine (94)	(794 576,64)
Sémaphore – Levallois-Perret (92)	(60 360,00)
Clinique Saint-Joseph – Angoulême (16)	(699 828,02)
Clinique PLN – Rillieux-la-Pape (69)	(1 268 707,20)
Clinique CMCO – Saint-Martin-Boulogne (62)	(3 132 840,89)
SSR Le Coudray – Le Coudray (28)	(19 786 500,00)
Cession de l'exercice	
Paris 2 Cousins – Paris (75)	(333 191,68)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2025	29 987 474,94

TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2025

3 437 571 126,35



.../...

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2025	1 382 374 947,13
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Créteil Enesco	800 000,00
OPCI Preim Lumière	1 362 000,00
OPCI MCF 95 Parmentier	65 634,18
SCI Primosanté	(13 565,15)
IHF Sicaf S.p.A	4 083 200,00
SCI Ardeko	695 900,00
SCI Boulogne le Gallo	(6,21)
SCI Noda	1 330 000,00
SCI Clipad Santé	(288,15)
Cessions de l'exercice	-
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2025	1 390 697 821,80

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2025	327 641 870,96
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Heart of La Défense	612 321,83
SCI A2P Donzère	(6 565,93)

OPCI Preim Lumière	(344 019,33)
SCI Club Santé Ornano	(66 466,21)
SCI Court Saint-Étienne	346,89
SCI Bonnefont-Carnot	395 818,12
SCI Corton Santé	(585 025,75)
SCI Dutch Childcare Centers	84,72
SCI Primosalud 1	394,48
SCI Clipad Santé	(17 800,25)
SCI Primosalute Immobiliare	552 614,78
SCI Bahia Santé	(2 026 142,08)
SCI Bagneux de Briand	150 737,69

SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2025

326 308 169,92

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2025	78 995,63
Fonds de roulements et dépôts versés aux syndicats	20 907,14
Fonds de roulements et dépôts restitués par les syndicats	-
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2025	99 902,77

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

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL PLUS OU MOINS-VALUES COMPTABLES SUR CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte des plus ou moins-values au 01/01/2025					4 966 341,85
Régularisations <i>reset</i> fiscaux (cessions antérieures)					6 062,65
Travaux complémentaires (cessions antérieures)					(355 519,44)
Meudon Tybilles – Meudon (92)	29/09/2016	27/02/2025	20 150 025,46	25 528 644,85	(5 378 619,39)
Paris 2 Cousins – Paris (75)	14/02/2017	16/09/2025	13 739 370,01	17 427 211,67	(3 687 841,66)
Clinique Béthanie – Talence (33)	06/06/2018	23/09/2025	19 156 586,27	19 852 977,97	(696 391,70)
Kiel – Kiel (Allemagne)	02/01/2020	01/10/2025	17 743 489,67	19 000 000,00	(1 256 510,33)
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (résolution d'AG n° 6)					(6 827 752,35)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2025					(13 230 230,37)

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2025	DOTATIONS 2025	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2025
Constructions sur sol d'autrui	7,92 ans	930 433,20	465 216,60	1 395 649,80
Agencements, aménagements et installations*	6 ans	3 605 067,44	907 385,89	4 512 453,33
TOTAL		4 535 500,64	1 372 602,49	5 908 103,13

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



RELEVÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS

	DURÉE	VALEUR DES CAP AU 01/01/2025	SOUSCRIPTIONS 2025	DOTATIONS 2025	VALEUR DES CAP AU 31/12/2025
Instruments financiers (CAP)	5 ans	0,00	1 595 000,00	292 887,17	1 302 112,83
TOTAL		0,00	1 595 000,00	292 887,17	1 302 112,83

RELEVÉ DES PROVISIONS

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2024	DOTATIONS 2025	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2025
Pour gros entretien	1 476 210,95	661 044,46	(486 153,08)	1 651 102,33
Pour créances douteuses	8 417 553,71	6 143 154,22	(1 448 026,47)	13 112 681,47
Pour risques et charges	176 587,00	-	-	176 587,00
TOTAL	10 070 351,66	6 804 198,68	(1 934 179,55)	14 940 370,80

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	9 736 869,65
Locataires : factures à établir	2 913 339,12
Locataires : créances douteuses	15 908 233,72
TOTAL	28 558 442,49

DÉTAIL DES CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

EHPAD Aubervilliers – assurance AON	3 148,08
Gemenos Mas Des Aines – redevance bail à construction	963,78
Licence Sesamm	19 780,26
École Ise Via Maggio – taxes / bail	21 851,52
Allemagne – commissions sur emprunts	1 534,25
TOTAL	47 277,89

DÉTAIL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Taxes sur le bail	
École Ise Via Maggio (taxes / bail)	10 925,76
TOTAL	10 925,76

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	6 799 169,48
Locataires – avoirs à établir	319 493,52
État – charges à payer	1 063 948,21
Emprunts – intérêts courus à payer	2 048 801,06
Banque – intérêts courus à payer	107 509,34
Autres charges à payer	3 364,10
TOTAL	10 342 285,71

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	2 913 339,12
Fournisseurs – avoirs à recevoir	915 939,08
Comptes courants – intérêts courus	6 645 511,14
Banque – intérêts courus	451 933,84
État – produits à recevoir	2 025 618,34
TOTAL	12 952 341,52

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels de provisions syndics	(1 838,64)
Entretien et réparations	22 947,22
Primes d'assurances	544 267,32
Frais d'actes et de contentieux	852,18
Taxes sur les bureaux	827 003,43
Taxes de stationnements	72 097,85
Taxes foncières	7 928 156,62
Taxes d'ordures ménagères	1 449 421,74
Autres taxes immobilières	31 031,00
Taxes sur le bail (Italie)	26 648,28
Honoraires d'audit de dégrèvement	10 950,62
Honoraires de gestion	630 829,73
TOTAL	11 542 367,35



.../...

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	2 394 766,66
Décret Tertiaire	304 581,16
Mission de mètre	2 770,00
Missions de certifications	43 589,02
Loyer bail à construction	12 984,28
Assurances	430 523,85
Frais d'actes et de contentieux	62 477,00
Taxes sur les bureaux	370 256,42
Taxes de stationnements	30 171,79
Taxes foncières	1 986 629,90
Taxes d'ordures ménagères	225 404,78
Autres taxes immobilières	31 795,92
Honoraires d'audit de dégrèvement	11 376,54
Impôt société étranger	4 049 002,73
Honoraires de gestion	4 057 803,93
Honoraires d'avocats	459 420,30
Honoraires de relocation	158 349,53
Honoraires divers	112 131,93
Honoraires d'arbitrages*	0,00
Honoraires d'expertises	389 226,11
Indemnités versées	691 980,00
Redevance location immobilière	68 217,94
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	15 893 459,79

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

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion SCPI	30 031 493,65
Commissions de gestion par transparence (filiales)	(3 626 396,73)
Commissions de gestion HT	26 405 096,92
Commissions de gestion soumises à TVA*	19 740 921,81
Prorata TVA NR 48,87 %	1 888 465,96
TVA NR commissions de gérance Espagne	82 447,59
Commissions de gestion exonérées de TVA	6 664 175,11
TOTAL	28 376 010,47

* Depuis le 01/01/2022, la commission de gestion est assujettie à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires des commissaires aux comptes	134 039,10
Honoraires des experts-comptables	32 679,21
Honoraires du dépositaire	97 861,13
Honoraires d'assistance fiscale	132 577,59
Honoraires divers	222 988,62
Frais d'actes et de contentieux	772 389,12
Honoraires des conseils fiscaux	10 977,44
Information des associés (BT, rapport annuel)	360 849,32
Publications et annonces légales	4 239,13

Frais de conseil	1 399,73
Frais bancaires	36 203,66
Commissions sur emprunts	1 565 687,46
Cotisation AMF	33 900,44
Taxes diverses – CVAE – CET	1 014 243,20
Charges diverses de gestion	28,31
Amendes et pénalités	40 496,39
Pertes sur locataires	790 750,04
TOTAL	5 251 309,89

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	22 273 395,46
Intérêts bancaires	2 475,60
Commissions de non-utilisation	117 715,29
Dotations aux provisions financières (CAP)	292 887,17
TOTAL	22 686 473,52

PRODUITS FINANCIERS

Revenus de placements de trésorerie	369 503,23
Intérêts des comptes courants	13 817 438,33
Autres produits financiers	1 783 495,93
TOTAL	15 970 437,49

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCI 5 rue Bernier	127 951,24
Dividendes perçus SCI Alcobendas	1 000 206,23
Dividendes perçus SCI Bagneux 2 Briand	1 085 529,90
Dividendes perçus SCI Boulogne Le Gallo	3 582 351,42
Dividendes perçus SCI Clamart Vie	1 982 404,62
Dividendes perçus SCI Heart of La Défense*	0,00
Dividendes perçus SCI Créteil Enesco	200 785,98
Dividendes perçus SCI Noda	540 027,32
Dividendes perçus Care Italy*	4 614 213,46
Dividendes perçus SCI Primosanté	5 001 148,08
Dividendes perçus OPCI MCF 95 Parmentier*	0,00
Dividendes perçus SCI Club Santé Ornano	1 142 939,00
Dividendes perçus IHF Sicaf S.p.A*	1 128 170,11
Dividendes perçus Italian Healthcare Fund*	11 686 207,31
Dividendes perçus SCI A2P Donzere	50 000,00
Dividendes perçus SCI Primosalud 1	1 011 105,95
Dividendes perçus SCI Dutch Childcare Centers	704 136,58
Dividendes perçus SCI Corton Santé	19 842 795,00
Dividendes perçus SCI Court Saint-Étienne	662 541,12
Dividendes perçus SCI Bonnefon-Carnot	1 729 896,68
Dividendes perçus SCI Primosalute Immobiliare	2 613 447,12
Dividendes perçus SCI Regnault Kadence	2 407 272,62
Dividendes perçus SCI Bahia Santé	838 942,75
Dividendes perçus SCI Clipad Santé	7 623 007,20
TOTAL	69 575 079,69

* Sociétés non gérées par Praemia REIM France.



.../...

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Il n'y a pas de charge exceptionnelle au 31 décembre 2025.

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Produits à recevoir bail à construction	147 895,67
TOTAL	147 895,67

FONDS DE REMBOURSEMENT

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 26 juin 2025 et afin de pouvoir satisfaire les demandes de retraits, il a été décidé de créer un fonds de remboursement et d'autoriser la Société de Gestion à procéder à la dotation de ce dernier en une ou plusieurs fois et de façon renouvelable, dans la limite maximum cumulée de 100 000 000 euros par affectation du produit des cessions d'éléments du patrimoine.

Solde disponible au 01/01/2025	0,00
Dotations au cours de l'exercice	15 000 000,00
Remboursements au cours de l'exercice	0,00
Frais bancaires et intérêts créditeurs	0,00
SOLDE DISPONIBLE AU 31/12/2025	15 000 000,00

EMPRUNTS

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	(1-5 ANS)	> 5 ANS	TOTAL
Emprunts « in fine »	377 000 000,00	332 000 000,00		709 000 000,00
TOTAL	377 000 000,00	332 000 000,00	0,00	709 000 000,00

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

TYPE DE PRÊTS	NOMINAL	VALEUR DES ACTIFS HYPOTHÉQUÉS
Prêts hypothécaires	329 000 000,00	734 040 000,00
TOTAL	329 000 000,00	734 040 000,00

RATIOS FINANCIERS

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

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 63 831 277,81 euros au 31 décembre 2025.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine et chez BNP Paribas SA sur les comptes de la SCPI font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Les « instruments de trésorerie » correspondent à des instruments de couverture de type CAP détenues par la SCPI en vue de la couverture du risque de change ou de taux. Ils s'élèvent à 1 302 112,83 euros au 31 décembre 2025.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2025 est de 107 509,34 euros.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) s'élève à 451 933,84 euros sur ces placements au 31 décembre 2025.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2024

Résultat 2024	203 847 404,22
Report à nouveau antérieur	25 773 592,23
TOTAL DISTRIBUABLE	229 620 996,45
Distributions 2024	200 876 466,98
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	200 876 466,98
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	28 744 529,47

NANTISSEMENT DE TITRES

Nantissement de parts sociales : 27 304 044 euros (QP valeur ANR SCI Hold).

ACQUISITIONS EN VEFA

■ Le 24/11/2022, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Bourg-lès-Valence situé 18, avenue Pierre Benoit, pour un montant total de 6 503 869,20 euros TTC. Au 31/12/2025, 5 853 482,28 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 650 386,92 euros TTC à verser.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025, conformément aux statuts de notre Société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

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

Au 31 décembre 2025, la capitalisation de Primovie est de 4 209 687 136 euros. À la même date, 1 355 899 parts confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client) sont en attente de retrait soit 5,3 % du nombre total de parts.

En 2025, la SCPI Primovie n'a pas réalisé d'acquisition mais a cédé 4 actifs pour un prix total de cession net des frais de 70,79 millions d'euros. Par ailleurs, une école détenue au travers d'une participation dans un OPCI a également été cédée.

La SCPI Primovie termine l'année 2025 avec un résultat de 7,34 euros par part. La distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée, soit 7,48 euros par part, correspond à un taux de distribution ⁽¹⁾ pour l'année 2025 de 4,04 %. La performance globale annuelle (PGA) qui est un nouvel indicateur défini par l'ASPIM et qui correspond à la somme du taux de distribution de l'année et de la variation entre le prix de souscription au 1^{er} janvier N+1 et celui au 1^{er} janvier N est de -7,31 %.

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

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.

Les membres de votre Conseil de Surveillance ont été informés des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions seront détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.

Le Conseil de Surveillance constate que la SCPI continue de faire face à des demandes de retraits qui ne peuvent être compensées par les volumes de collecte et, à date, les parts en attente de retrait représentent plus de 5 % des parts de la SCPI.

Face à un éventuel risque de dégradation de la SCPI liée notamment à la contribution négative de la poche bureaux qui représente 17 % de la capitalisation à fin 2025, la Société de Gestion estime qu'il est nécessaire de mettre en place de manière anticipée un nouvel outil de gestion de la liquidité de notre SCPI conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier et nous propose donc, au cours de cette assemblée, de procéder à une modification des statuts de notre SCPI afin de lui permettre de suspendre temporairement la variabilité du capital dans certaines conditions objectivement définies mais également de faire prendre cette décision par l'assemblée générale extraordinaire, quand ces conditions ne sont pas remplies.

Le détail des modalités et des conséquences de cette suspension de variabilité de capital de notre SCPI figure dans la 14^e résolution soumise au vote de l'assemblée générale du 23 juin prochain.

Cette suspension, qui durerait 2 exercices au plus selon la Société de Gestion Praemia REIM aurait pour objectif essentiel de permettre l'ouverture d'un marché secondaire qui permettrait aux associés qui le souhaitent de proposer des parts à la vente, lesquelles pourraient trouver acquéreur à un prix de marché établi par une confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente reçus par la Société de Gestion.

Le Conseil de Surveillance observe toutefois que la durée annoncée constitue une estimation, dont la réalisation dépendra étroitement des conditions de marché et pourrait, le cas échéant, s'inscrire dans un horizon plus long.

En parallèle, votre Conseil de Surveillance prend acte de la nécessité d'une modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier. La candidature de l'expert n'a plus à être validée par l'assemblée ; l'expert est désormais désigné par la Société de Gestion pour 6 ans (au lieu de 5), et la fréquence d'expertise est portée à 3 ans (au lieu de 5), l'actualisation ayant toujours lieu semestriellement pour notre SCPI.

Comme la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance constate que la fonction de secrétaire du Conseil attire rarement des candidatures, aussi il est favorable à l'assouplissement et l'élargissement des conditions de désignation du secrétaire en rendant cette désignation facultative d'une part, et attribuable à une personne en dehors du Conseil d'autre part.

Votre Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de réduction du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et des frais de transfert et de mutation à titre gratuit, et à leur application par dossier (qui peut comprendre plusieurs héritiers) et non plus par héritier.

Par ailleurs, votre Conseil de Surveillance prend acte du besoin réglementaire de préciser les usages du fonds de remboursement en tant qu'outil de gestion de la liquidité, dicté par la transposition de la Directive 2024/927/UE dite « AIFM 2 ». Pour être utilisé comme tel, ainsi que l'impose désormais la réglementation, un fonds de remboursement doit avoir au moins deux des trois caractéristiques suivantes : des frais de remboursement, une mesure de



plafonnement des remboursements, et une prolongation des délais de préavis.

Le Conseil de Surveillance remercie les équipes de gestion pour la conduite de notre SCPI au cours de l'exercice 2025 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.

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

Concernant l'approbation des comptes de l'exercice, votre Conseil de Surveillance émet un avis favorable, comme sur la plupart des résolutions qui vous sont soumises.

Cependant, concernant spécifiquement la 14e résolution relative à la suspension de la variabilité du capital de la SCPI, compte tenu son impact, votre Conseil de Surveillance a estimé qu'il appartenait à chaque associé de se prononcer en toute connaissance de cause.

Si vous ne pouvez assister à l'assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.

***Pour le Conseil de Surveillance,
Son Président, M. Mickaël MOIROUD***



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

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



CLINICA SANT ANTONI – BARCELONE (ESPAGNE)
Droits photo : Praemia REIM



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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 2026 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant de l'annexe relatif aux incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans la note « Changements comptables ».

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe « 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. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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 04 juin 2026
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 2025

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Conventions conclues avec la Société de Gestion Praemia REIM France

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

- **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 (à majorer de la TVA, la Société de Gestion y ayant opté), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;

- 5 % HT maximum (à majorer de la TVA, la Société de Gestion y ayant opté) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), 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*.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2025 s'élève à 28 376 010 euros HT.

- **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) maximum du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25 % HT maximum (commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT maximum (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion).

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2025 s'élève à 48 921 euros HT.

- **Pour les acquisitions et cessions du patrimoine immobilier**, la Société de Gestion percevra :

- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion) 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) ;
- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion) 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 imputé sur l'exercice 2025 est de 1 011 238 euros HT.

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2025.

2. Au titre de la refacturation des prestations de *property management*, Primovie refacture à la Société de Gestion les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le property manager à la SCPI et aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au titre de l'exercice 2025, le montant de cette refacturation s'élève à 6 138 286 euros HT.

Paris – La Défense, le 04 juin 2026
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud



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

PROJETS DE RÉSOLUTIONS



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



ORDRE DU JOUR

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, 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 2025.
- 6 Prélèvement sur le compte des plus ou moins-values immobilières.
- 7 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.
- 8 Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
- 9 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 10 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 11 Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 12 Non allocation de jetons de présence.
- 13 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 14 Instauration d'une faculté de suspendre et de rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts dont la mise en œuvre est sous la responsabilité de la Société de Gestion, modification corrélative des statuts et de la note d'information, et décision de suspension de la variabilité du capital de la Société par l'assemblée générale.
- 15 Précision des usages du fonds de remboursement en tant qu'outil de gestion de liquidité, et modification corrélative des statuts.
- 16 Modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier, et modifications corrélatives des statuts.
- 17 Réduction du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation de parts sociales à la suite du décès d'un associé ainsi que des frais de transfert et de mutation à titre gratuit, et modification corrélative des statuts.
- 18 Modification des modalités de nomination du Secrétaire du Conseil de Surveillance.
- 19 Pouvoirs pour les formalités.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, 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 2025, 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 25 668 824,00 euros, soit une réduction de 4 081 343 016,00 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 Praemia REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 2025.

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 2025.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	188 476 254,78
Report à nouveau antérieur	28 744 529,47
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	217 220 784,25

Affectation	
Distribution de dividendes	179 678 388,96
Dont acomptes déjà versés	179 678 388,96

Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	37 542 395,29
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	37 542 395,29

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

Sixième résolution

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

L'assemblée générale décide de prélever la somme de 282 610,72 euros sur le compte des plus ou moins-values. Sur cette somme, sera versé :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 75 287,79 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 2 743,74 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 91 182,79 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur ;
- aux associés, personnes physiques et morales, quel que soit leur régime d'imposition et leur pays de résidence, une somme de 113 396,40 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, hors de France, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre, à raison de la cession de tout actif situé à l'étranger.

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

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

Septième résolution

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

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

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.



Huitième 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 2026.

Neuvième résolution

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

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

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.

Dixième 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 2026.

Onzième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

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

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
SCI DU CARREAU représentée par Stéphane ADJINSOFF		• CGP, courtier en assurance et IOBSP depuis 2007	Néant	260
Frédérique AROS JAQUES	60	• Enseignante	Néant	197
Emmanuelle BABOULIN	61	• Directrice foncière Tertiaire d'Icade (SIIC) jusqu'en novembre 2024, membre du comité exécutif • Membre du Conseil de Surveillance de la société APSYS • Présidente de la SASU AEPAEMA	Néant	601
Christophe BENAZET	57	• Directeur exploitation PACC à Roissy de 2021 à 2024 • Directeur de l'amélioration des processus industriels et de la maîtrise de la consommation de 16 unités en Afrique depuis 2024	Néant	315
Pierre BILLON	72	• Retraité – ex directeur financier de Vinci Construction France • Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	601
Claude BOISSELET	57	• Gérant d'une société de conseil en réorganisation et management de la transition • Directeur marketing et commercial d'un groupe de transport (DHL Global Forwarding) • Le candidat déclare occuper 4 mandats dans d'autres SCPI	Néant	327
Jean-Marc DE FELICE	68	• Directeur des systèmes d'information de l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne (2017-2024) • Retraité depuis juillet 2024	Néant	377
Romain DONNADIEU	44	• Directeur Comptable et Financier – CAF de l'Orne • Responsable de relations assurés – CPAM du Calvados	Néant	262
SCI NAST représenté(e) par Stéphane DRAPPIER		• Gérant de la SCI NAST et consultant salarié – domaine hydrocarbure • Ingénieur BTP	Néant	136



.../...

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Andrée GIOLAI	65	• Cadre A de la fonction publique • Retraitée • Directrice d'un service juridique • Formatrice au CNFPT • Présidente du Conseil d'Administration d'une banque mutualiste • La candidate déclare occuper 3 mandats dans d'autres SCPI	Néant	246
Benoît GRANIER	51	• Directeur de projets au sein du groupe BNP PARIBAS	Néant	210
Éric MUTSCHLER	58	• Directeur Administratif et Financier chez PIERRE FABRE PHARMA Allemagne-Suisse-Autriche	Néant	525
Walter Augusto TORRES MARGARIA	40	• Banquier d'Affaires	Néant	370
Cédric LATESSA	48	• Chargé d'affaires en fusion & acquisition, levée de fonds et restructurations d'entreprise • Expert auprès de la Commission Européenne • Membre de plusieurs Comités d'Investissement • Membre au Conseil de Surveillance de sociétés	Néant	571

Ce candidat est élu pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Douzième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2026, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

Treizième 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

Quatorzième résolution

Instauration d'une faculté de suspendre et de rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts dont la mise en œuvre est sous la responsabilité de la Société de Gestion, modification corrélative des statuts et de la note d'information, et décision de suspension de la variabilité du capital de la Société par l'assemblée générale.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

Prenant acte que les ordres de vente inscrits sur le registre mentionné au I de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier représentent moins de 10 % des parts émises par la Société,

Estimant qu'il est dans l'intérêt de la Société et de ses associés d'adopter toutes mesures appropriées de nature à contribuer à la réduction de l'illiquidité des parts,

Approuve la proposition de la Société de Gestion de pouvoir suspendre et rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts afin de recourir au marché, primaire ou secondaire, susceptible d'optimiser cette liquidité, et prend acte des conditions et conséquences opérationnelles de passage d'un marché à l'autre sur les modalités d'exercice de leur droit (non opposable et non garanti) à une liquidité, détaillées ci-après.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de refondre entièrement l'article VII des statuts, « Variabilité du capital », comme suit.

a. « Encadrement des variations »

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles réalisées dans les conditions prévues par la note d'information, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Si les demandes de souscription sont supérieures aux demandes de retrait, tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de retrait figurant à l'article IX des statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des deux limites suivantes :

- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
- 760 000,00 euros (capital social minimum pour constituer une SCPI).

Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que toute souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément par la Société de Gestion, lequel agrément sera refusé chaque fois que la souscription, de l'avis discrétionnaire de la Société de Gestion, ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de demande de souscription ou de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US Person » selon la définition de la

réglementation américaine, tel qu'expliqué en détails dans la note d'information de la Société. La Société de Gestion n'est pas tenue de justifier ses acceptations et refus d'agrément.

b. Suspension de la variabilité du capital

Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins trois (3) mois, et que la dotation du fonds de remboursement ne permet pas d'honorer ces demandes de retrait, et après en avoir informé les associés par tous moyens écrits, la Société de Gestion peut, dans les conditions prévues par la note d'information, suspendre la variabilité du capital et remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achats et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier et prévu à l'article XI.

L'assemblée générale extraordinaire peut, sur proposition de la Société de Gestion, également décider de suspendre la variabilité du capital en toutes circonstances.

La suspension de la variabilité du capital entraîne :

- l'information par la Société de Gestion (i) des souscripteurs de l'annulation des demandes de souscriptions n'ayant pas encore donné lieu à la livraison de parts, (ii) des associés retrayants, de l'annulation des demandes de retrait de parts existantes, ainsi que (iii) de la possibilité de remplir un mandat d'achat ou un mandat de vente. Il est précisé que ces ordres de vente seront pris en compte dans le calcul des seuils de déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier ;
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la Société.

c. Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion peut, dans les conditions prévues par la note d'information, rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, dès lors qu'elle constate, au cours de quatre (4) confrontations mensuelles consécutives, que le prix d'acquisition payé par l'acquéreur s'inscrit dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier. La Société de Gestion doit rétablir la variabilité du capital lorsque la condition de prix susmentionnée est respectée au cours de huit (8) confrontations mensuelles consécutives, tel que plus amplement décrit dans la note d'information.

Si, lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos l'année qui suit une suspension, une décision de prorogation de suspension, ou une non-reprise de variabilité (par exemple, pour une suspension intervenue en 2026, l'assemblée statuant en 2028 sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2027), cette variabilité n'a pas repris dans l'une des conditions ci-dessus, la variabilité du capital est rétablie, sauf à obtenir, jusqu'à cette échéance, l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de proroger le mécanisme de suspension ; en cas de reprise de la variabilité dans ces circonstances à un prix de souscription éloigné de plus de 10 % de la valeur de reconstitution (à la hausse ou à la baisse) et/ou tel que le prix de retrait en découlant serait supérieur à



la valeur de réalisation ou inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, cette reprise de variabilité est sujette à l'obtention préalable d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers. À défaut de l'obtenir, la suspension perdure comme si la variabilité n'avait pas repris.

La Société de Gestion peut également rétablir les effets de la variabilité du capital avant cette échéance et sans que les conditions précédentes de prix et de délai soient remplies sous réserve d'obtenir de l'Autorité des Marchés Financiers un visa lui permettant de rouvrir les souscriptions à un prix éloigné de plus de 10 % de la valeur de reconstitution (à la hausse ou à la baisse) et/ou tel que le prix de retrait en découlant serait supérieur à la valeur de réalisation ou inférieur à celle-ci diminuée de 10 %.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- la fixation d'un prix de souscription par référence à la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des huit (8) périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif. »

L'assemblée générale extraordinaire décide 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.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin, sur proposition de la Société de Gestion, de suspendre immédiatement la variabilité du capital de la Société.

Quinzième résolution

Précision des usages du fonds de remboursement en tant qu'outil de gestion de liquidité, et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

En prévision de la transposition de la Directive 2024/927/UE (dite « AIFM 2 »), modifiant notamment la directive 2011/61/UE, définissant les outils de gestion de la liquidité à la disposition des gestionnaires gérant des FIA de type ouvert,

Prenant acte que les SCPI à capital variable, dont les Fonds de Remboursement sont dotés, sont assimilés, pour les besoins de la réglementation susvisée, à des FIA de type ouvert,

Décide d'ajouter un avant-dernier alinéa à l'article X « Fonds de remboursement » des statuts comme suit :

« Dans les conditions précisées dans la note d'information, le fonds de remboursement, lorsqu'il est doté, est pourvu d'au moins deux des caractéristiques de gestion de la liquidité des parts sociales parmi celles visées par la Directive 2024/927/UE telle que transposée en droit français. »

Et décide en outre, par cohérence, de supprimer les mots « ,au bout de six mois, » du 2^e sous paragraphe de l'alinéa 3 de l'article IX « Retrait des associés » des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire décide 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 durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier, et modifications corrélatives des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 portant modification du régime des fonds d'investissement alternatifs a modifié l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier fixant la durée du mandat et les modalités de nomination de l'expert externe en évaluation, et la fréquence des expertises.

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

- de modifier le 3^e alinéa du paragraphe 2 « Assemblées générales ordinaires » de l'article XXVII « Assemblées Générales » des statuts de la manière suivante : « Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance ainsi que les commissaires aux comptes. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XVIII des statuts. »
- de modifier la fréquence des expertises de 5 ans à **3 ans** et celle des actualisations de chaque année à chaque **semestre** dans le 1^{er} alinéa de l'article XXV des statuts « Expert externe en évaluation » ; et
- de modifier le 2^e alinéa du même article XXV des statuts de la manière suivante : « L'expert est nommé par **la Société de Gestion pour six ans. Son identité est notifiée par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.** »

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

Dix-Septième résolution

Réduction du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation de parts sociales à la suite du décès d'un associé ainsi que des frais de transfert et de mutation à titre gratuit, et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de réduire le montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé et de le fixer à 75 euros HT, soit 90 euros TTC (au lieu de 240 euros TTC). L'assemblée générale extraordinaire décide également que ces frais de transfert seront appliqués par succession et non plus par héritier

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre de réduire le montant des frais de transfert et de mutation à titre gratuit et de le fixer à 50 euros HT, soit 60 euros TTC (au lieu de 90 euros TTC).



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

Formulation initiale :

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 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) 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 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par héritier ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).*

Formulation modifiée :

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 50 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 60 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) 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 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par succession et de 50 euros HT (soit 60 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).*

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Dix-huitième résolution

Modification des modalités de nomination du Secrétaire du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier les modalités de nomination du Secrétaire du Conseil de Surveillance.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'alinéa 11 du paragraphe 2 « Nomination » de l'article XXIII « Conseil de Surveillance » des statuts, de la manière suivante :

« Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de son mandat, un Président à la majorité absolue des membres composant le Conseil. Il peut également nommer un Secrétaire parmi ses membres, ou encore un secrétaire de séance choisi en dehors d'eux, aux mêmes conditions de majorité. En cas d'impossibilité de désignation, du Président et/ou du Secrétaire, au premier tour, l'élection des deux candidats pour chaque poste qui auront recueilli le plus de voix au premier tour, aura lieu à la majorité des présents. En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la SCPI. »

Le reste de l'article reste inchangé.

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

Dix-neuvième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

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

GLOSSAIRE

AGRÈMENT

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

AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (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, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les clés en main.

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 3 ans. Un expert externe en évaluation désigné par la Société de Gestion, pour une durée de 6 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.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (PGA)

La performance globale annuelle correspond pour les SCPI à capital variable à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de souscription au 1^{er} janvier N+1 et celui au 1^{er} janvier N.

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSIION)

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

RATIO LTV

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

RATIO ICR

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

REPORT À NOUVEAU

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

RESET FISCAL

Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, cette distribution correspond

au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés personnes physiques résidentes en France ou dans un État membre de l'Union Européenne, le solde leur restant dû après compensation de leur dette sera versé en numéraire. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant sera versé en numéraire.

SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de Gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE REVENU

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année N par le prix de souscription au 1^{er} janvier 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 loué. Le calcul du taux d'occupation financier

a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois (3) mois constituant ce trimestre.

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

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

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

VALEUR DE RETRAIT

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





PORTEFEUILLE ZELDA - URBANIA (ITALIE)
Droits photo : Groupe Zaffiro



www.praemiareim.fr

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

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043, Agrément *AIFM* en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France, valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE – 42, rue Washington – 75008 Paris.

Siège social
36, rue de Naples – 75008 Paris
Téléphone : 01 72 35 04 00
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris
www.praemiareim.fr

La Note d'information de la SCPI Primovie a reçu le visa SCPI n° 12-19 en date du 31 juillet 2012 délivré par l'AMF et a été actualisée en janvier 2026.

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

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

