



ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,
Chers Associés,

Le premier trimestre a apporté des éléments de changement notoire dans la conjoncture. L'investissement de Donald Trump a été rapidement suivie des prémices d'une guerre commerciale susceptible d'affecter la croissance mondiale. Parallèlement, l'Allemagne a rompu avec son orthodoxie budgétaire coutumière en annonçant un plan de relance massif de 500 milliards d'euros (Source : conférence de presse de Friedrich Merz, 04/03/2025), suscitant une poussée subite des taux souverains de long terme en zone euro. Dans le même temps, la Banque centrale européenne continuait pourtant de baisser les taux directeurs de 0,25% par deux fois, le 30 janvier et le 6 mars (Sources : Communiqués de la BCE à ces mêmes dates). Compte tenu de la détérioration des perspectives de croissance dans le contexte de guerre commerciale, de nouvelles baisses des taux directeurs sont escomptées par le marché lors des prochaines réunions de la BCE.

Après une année 2024 marquée par des volumes historiquement bas, le marché français de l'investissement immobilier a montré des signes encourageants de reprise au premier trimestre 2025. Ainsi, les volumes investis ont atteint 3,4 milliards d'euros sur la période (Source : CBRE, avril 2025). Cette reprise est principalement attribuée à quelques transactions majeures, notamment dans le secteur des bureaux et du commerce, qui ont dynamisé le marché. Les inquiétudes liées aux perspectives de croissance auxquelles s'ajoute la volatilité des marchés boursiers pourraient amener les investisseurs à reconsidérer positivement la place de l'immobilier européen dans leurs portefeuilles, alors que le mouvement de correction des valeurs est considéré dans l'ensemble comme terminé.

S'agissant de Primovie, le trimestre a constitué une phase d'amorçage du plan d'arbitrage défini en fin d'année. Un actif de long séjour d'une capacité de 102 lits, situé à Meudon et opéré par Clariane, a été cédé pour un montant de 20,6 M€. Ce plan

d'arbitrage échelonné sur 2 ans a pour objectifs, rappelons-le, i) de réduire l'endettement de la SCPI pour le ramener autour de 25% ii) de couvrir les besoins de financement des travaux sur le patrimoine iii) de doter potentiellement un fonds de remboursement dont la création sera soumise à l'approbation des associés lors de l'Assemblée Générale de juin.

Le patrimoine fait par ailleurs l'objet de travaux pour maintenir sa qualité et augmenter sa capacité de revenus. C'est le cas de 5 actifs du portefeuille Bahia concernés par le financement de travaux à hauteur de 17 millions d'euros en 2025-2026. Les travaux vont permettre de générer un loyer complémentaire de 845 k€, soit 4,8% du montant global. Les projets portent sur des extensions, des rénovations, création de bloc chirurgical ou IRM et des mises en conformité. Ce refinancement a vocation à pérenniser les sites en prorogeant les baux concernés dans le cadre d'un partenariat avec l'opérateur.

Sur le plan locatif, à noter le renouvellement au 1^{er} janvier 2025 pour un ensemble de 5 crèches localisées à Paris, en Ile-de-France et à Fréjus, opérées par Les Petites Canailles. Ce renouvellement porte la durée moyenne ferme des baux concernés à 10 ans au lieu de 4,5 ans, en contrepartie d'une franchise moyenne de 4 mois. Des discussions sont par ailleurs en cours pour le renouvellement d'un portefeuille de 25 sites opérés par Clariane.

Ce trimestre, la distribution est de 1,50 € net par part, en ligne avec les prévisions de début d'année. Pour mémoire, nous envisageons une distribution prévisionnelle nette par part comprise de 7,00 € au titre de l'exercice (estimation non garantie), le résultat final étant pour partie fonction des prix de cession effectifs tout au long de l'année à venir. L'acompte du 1^{er} trimestre n'est pas représentatif du prévisionnel annuel, une hausse des résultats étant attendue sur le troisième trimestre.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds.

DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

TRI 5 ans (2020-2024)*	TRI 10 ans (2015-2024)*	Taux de distribution 2024**	dont part de revenus non récurrents ⁽¹⁾	dont part de fiscalité étrangère
1,03 %	3,80 %	4,20 %	6,01 %	2,02 %

***Taux de rentabilité interne (TRI) :** Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

****Taux de distribution :** 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.

(1) Les revenus non récurrents sont composés du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de reset fiscal.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds.

Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans le glossaire situé à la page 6 du document.

Sauf indication contraire, la source des données figurant dans le document est Praemia REIM France au 31/03/2025.

Détail de la distribution du 1er trimestre 2025



1,13 €	Revenus locatifs
0,37 €	Revenus financiers
0,00 €	Plus-value
0,00 €	Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé ⁽³⁾

(2) Dont 0,00% de revenus non récurrents et 0,00% de fiscalité étrangère.

(3) Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

	Distribution brute par part 2025	Date de versement envisagée
1er trimestre 2025	1,50 €	30/04/2025

	Prix part (€)	Distribution en euros Personne physique (€)	Taux de Distribution**	Distribution totale (€)
2024	203 (au 1er janvier)	8,36	4,20%	8,53
2025 (prévisionnel)	185 (au 1er janvier)	7,0	4,0%	7,5

La « distribution en euros prévisionnelle 2025 personne physique » est une estimation de la somme des distributions (revenus et plus-values) trimestrielles à verser à une personne physique résidente en France et imposé à l'impôt sur le revenu, disposant de la jouissance de sa part sur l'année 2025. Ces projections sont établies sur la base des informations disponibles à date. Cette estimation, non garantie par la Société de Gestion, ne constitue pas un indicateur exact qui pourra évoluer selon la situation et le contexte de marché et du fonds. Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

Compte tenu de la période d'incertitude constatée sur les marchés, la Société de Gestion juge plus prudent de ne pas afficher des projections de performance alignées sur la période de placement recommandée. La projection de la performance naturelle du fonds pour 2025 est de 7,0 euros par part.

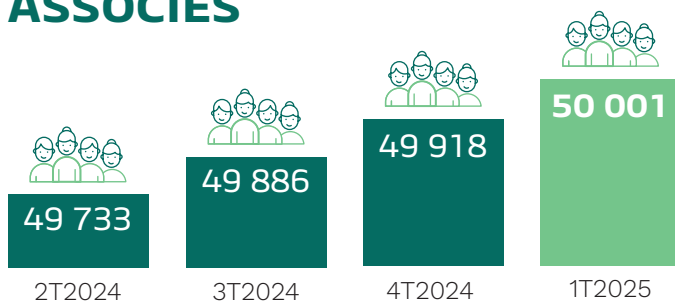
MARCHÉ DES PARTS

	2 ^e trimestre 2024	3 ^e trimestre 2024	4 ^e trimestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025
Nombre de parts en début de trimestre	25 668 824	25 668 824	25 668 824	25 668 824
Parts souscrites sur le trimestre	56 515	40 024	14 000	2 116
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	56 515	40 024	14 000	2 116
Nombre de parts en fin de trimestre	25 668 824	25 668 824	25 668 824	25 668 824
Nombre de parts en attente de retrait	702 619	791 894	930 243	1 154 534

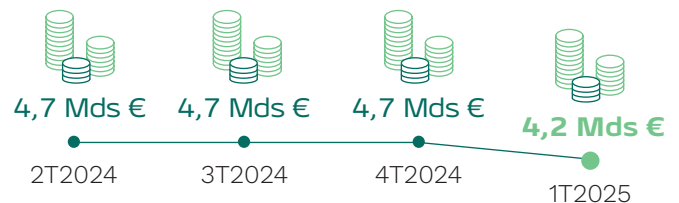
Capital Social : Le capital social est inchangé au 31 mars 2025 par rapport au 31 décembre 2024 soit 4 107 011 840 €.

La liquidité n'est pas garantie par la Société de Gestion.

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS EN VIGUEUR AU 31/03/2025



Valeur de réalisation*
au 31/12/2024⁽¹⁾

140,50 €



Valeur de reconstitution*
au 31/12/2024⁽¹⁾

164,42 €



Valeur IFI⁽²⁾
indicative 2024

Résidents

162,21 €

Non-résidents

103,36 €



Prix de souscription⁽³⁾

164,00 €



Valeur de retrait*⁽³⁾

149,24 €

(1) Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale annuelle.

(2) La valeur IFI 2024 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

(3) Depuis le 21 janvier 2025.

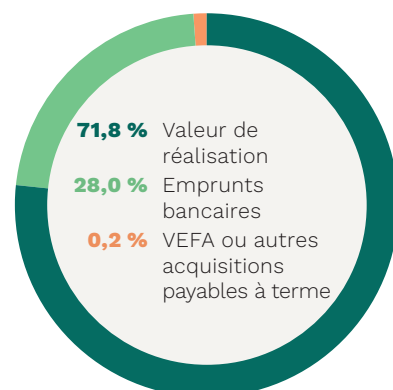
SITUATION D'ENDETTEMENT AU 31/12/2024

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



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS :

28,2 %



PATRIMOINE DE LA SCPI AU 31/03/2025



Nombre d'actifs
305
immeubles



Surface gérée en m²
1 714 870 m²

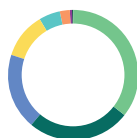


Trésorerie directe
58 405 648 €

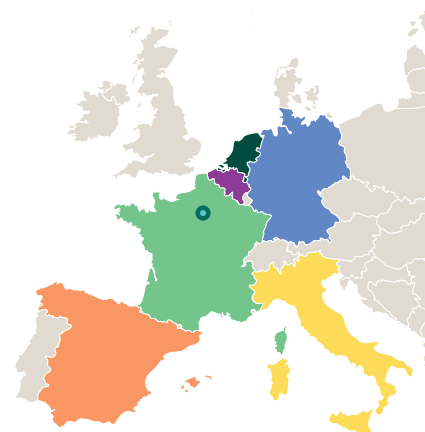
Patrimoine immobilier⁽¹⁾

76,4% Santé / Senior
18,1% Bureaux
4,3% Éducation
1,2% Hôtellerie

(1) En % de la valeur vénale.

Répartition géographique⁽¹⁾

36,9% Régions
25,7% Région Parisienne
18,1% Allemagne
11,6% Italie
5,2% Paris
1,8% Espagne
0,5% Belgique
0,2% Pays-Bas



Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



Montant des
loyers quittancés
sur le trimestre
45,60 M€



9
Nouveaux baux



Surface
4 073 m²



Montant total
des loyers
948,77 k€



5
Libérations



Surface
5 918 m²



Montant total
des loyers
1 498,90 k€



Taux de
recouvrement
des loyers
98 %

Les loyers quittancés sur le trimestre ne préjugent pas des loyers quittancés futurs.

SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE



Nombre
de baux
462



TOF*
96,0 %

92,8% Locaux occupés
3,2% Locaux occupés sous franchise
ou mis à disposition d'un futur
locataire
4,0% Locaux vacants
en recherche de locataires



Durée moyenne ferme
des baux (WALB)*

10,08 ans

Durée moyenne restante
des baux (WALT)*

10,48 ans

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre

CESSION DU TRIMESTRE

1 rue des Tybilles -Meudon
Vendu le 27/02/2025

 Volume
d'investissement
20 600 000 €

 Surface
(en quote-part)
4 435 m²

 Quote-part
de détention
100 %

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

TOP 10 des locataires en % des loyers

	LOCATAIRES	% DES LOYERS ANNUELS
1	COLISEE	12,8 %
2	CLARIANE	11,3 %
3	VIVALTO	6,3 %
4	ELSAN	5,3 %
5	CHARLESTON	5,0 %
6	ZAFFIRO	4,1 %
7	ADVITA	3,4 %
8	GVM (GRUPPO VILLA MARIA)	3,0 %
9	O.C.D.E.	2,8 %
10	DOCTOLIB	2,3 %

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

GLOSSAIRE

Capitalisation : La capitalisation d'une SCPI correspond au nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

Effet de levier : L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais de l'endettement notamment.

Prix AEM : Prix acte en main. Il s'agit de la valeur d'achat d'un bien à laquelle sont ajoutés les frais et les droits de mutation (frais de notaire, crédit, droits d'enregistrement).

Taux de rentabilité interne (TRI) : Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

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

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

Valeur de réalisation : La valeur de réalisation d'une SCPI est égale à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

Valeur de reconstitution : La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Valeur de retrait : Il s'agit du montant reversé à l'associé qui demande le retrait (vente) de ses parts. La valeur de retrait correspond au prix de souscription moins les frais de souscription de la SCPI.

WALB (Weighted Average Lease Break) : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

WALT (Weighted Average Lease Term) : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

Augmentation de capital. L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 772 800 € à 5 000 000 000 €. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 5 000 000 000 €.

Prix de souscription d'une part. Le prix de souscription tous frais compris est de 164 €, dont 4 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 2,44 % HT, exonérée de TVA, du prix de souscription prime d'émission incluse, et qui supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 2,44 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o, e. du Code général des impôts),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 0,00 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o, f. du Code général des impôts).

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Primovie au 36, rue de Naples – 75008 Paris. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois suivant la souscription accompagnée du versement des fonds.

Principe et modalités du retrait. Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Pour ce faire, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par écrit. Il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de son

inscription sur le registre. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités figurant dans la note d'information.

La SCPI peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement pour faire face aux demandes de retrait.

Blocage des retraits. Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les 2 mois à compter de cette information une Assemblée Générale extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

Marché secondaire. La SCPI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire. Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la note d'information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. Au cas d'espèce, les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI Primovie.

Ce document peut être obtenu auprès de la Direction de la Relation Client au 01 89 20 07 95.

FISCALITÉ

Dispositif fiscal spécifique. La Société ne permet pas aux associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. À l'instar des autres SCPI non fiscales, celle-ci est soumise aux conditions suivantes.

Régime micro-foncier. Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro-foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct ».

Plus-values et produits financiers. Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un taux d'imposition de 36,2 %. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

À compter du 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),

- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

Déclaration des revenus et IFI. Praemia REIM France vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne pourront plus être inscrits au passif.

À compter du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,00 %.

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Endettement et effet de levier. La SCPI Primovie peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale.

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 Primovie est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Profil de liquidité. Au 31/03/2025, 1 154 534 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primovie est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

CARACTÉRISTIQUES

SCPI : classique diversifiée

Capital : variable

Date de création : 19 juillet 2012

N° Visa AMF : 12-19

N° d'agrément : CPI20120019

Date de délivrance : 31 juillet 2012

Durée de la SCPI : 99 ans

Capital Maximum Statutaire : 5 000 000 000 €

Dépositaire : BNP PARIBAS S.A.

Évaluateur immobilier :

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

L'INFO DE LA SCPI PRIMOVIE

Retrouvez plus d'information sur Praemia REIM France,
son actualité et ses solutions d'investissement sur
www.praemiareim.fr

Plus d'information sur votre SCPI dans votre
Espace sécurisé

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :



DIRECTION DE LA RELATION CLIENT
PRAEMIA REIM FRANCE
01 89 20 07 95 | serviceclients@praemiareim.com

præmia
REIM FRANCE

BTI | Primovie | 1T2025

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-002.