



ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,
Chers Associés,

Dans le prolongement de 2023, la crise immobilière issue de la hausse brutale des taux s'est poursuivie sur l'année 2024, synonyme de baisses de valeurs, en particulier sur l'immobilier de bureau. C'est la classe d'actifs la plus touchée par cette crise, affectée également par le développement du télétravail. Les quatre baisses de taux directeurs de la Banque Centrale Européenne intervenues en 2024 alimentent toutefois une reprise timide des transactions sur les différents marchés immobiliers. Elles ouvrent la voie à une stabilisation des valeurs pour la majorité des classes d'actifs, même si au cas spécifique du bureau nous n'envisageons pas de reprise à court terme. La Société de gestion reste attentive à l'évolution de la situation politique et budgétaire de la France et aux conséquences qu'elle pourrait avoir sur les taux souverains.

Dans ce contexte encore adverse, à la suite des expertises du 31 décembre 2024, la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI Primovie enregistre une baisse de -1,5 % sur le deuxième semestre 2024 (-3,9 % sur l'année 2024). Ceci entraîne un ajustement du prix de souscription à la nouvelle valeur de reconstitution, établie à 165 € par part, soit une baisse de -11,3 % par rapport au prix de souscription antérieur. La poche bureau qui représente un peu moins de 20 % du patrimoine immobilier en valeur pèse sur le fonds. Cette poche a perdu 12 % sur l'année 2024 tandis que l'immobilier de santé a bien résisté, baissant de -1,5 % dans le même temps. La baisse du prix de souscription s'explique également par le choix de la société de gestion de repositionner ce prix à la valeur de reconstitution, c'est-à-dire au prix de marché, dans l'optique de relancer la collecte et améliorer la liquidité du marché des parts. Précédemment, le prix de 185 € était supérieur de plus de 9 % à la valeur de reconstitution issue de l'actualisation des valeurs au 30/06/2024.

La distribution brute 2024 est en ligne avec les prévisions de début d'année et s'établit à 8,53€ / part. Inférieure à celle des trimestres précédents, la distribution de ce trimestre a été ajustée

à ce prévisionnel cible, permettant par ailleurs de préserver les réserves du support en vue de ses échéances stratégiques. La SCPI dispose toujours d'un bon taux d'occupation financier* aux alentours de 96 % associé à un taux de recouvrement similaire. En revanche, les charges financières liées à l'endettement continuent de peser sur la distribution.

Ce trimestre, Primovie a acquis indirectement via sa participation dans une SCI une résidence médicalisée située en Italie à Carugo, pour un montant de 25,6 millions d'euros. Également ce trimestre ont été livrées deux résidences services seniors, l'une de 88 logements située à Noisy-le-Sec (93) et l'autre de 121 logements située à Muret (31), gérées par Aquarelia. Les acquisitions en VEFA avaient été réalisées respectivement au 2^{ème} et au 4^{ème} trimestre 2022. Ces opérations s'inscrivent dans le cadre du partenariat tripartite qui lie le promoteur d'immobilier résidentiel Uniti, l'exploitant Aquarelia et Praemia REIM France depuis plusieurs années.

Pour 2025, les principaux axes de gestion sont :

- réduire le taux d'endettement de la SCPI
- réduire la part des actifs de bureau dans le patrimoine pour, à terme, la supprimer

La réalisation de ces deux objectifs passe par la mise en œuvre d'un plan d'arbitrage dont le volume est supérieur pour 2025 à 200 millions d'euros.

Nous vous invitons à vous connecter à votre extranet pour retrouver la vidéo du gérant sur ces sujets de valorisation, de distribution et de liquidité.

Six postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Primovie sont à pourvoir. N'hésitez pas à vous porter candidat. Plus d'informations en page 6.

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 31/12/2024.

Détail de la distribution du 4eme trimestre 2024



1,35 €	Revenus locatifs
0,50 €	Revenus financiers
0,02 €	Plus-value
0,05 €	Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé ⁽³⁾

(2) Dont 1,04% de revenus non récurrents et 2,79% 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 2024	Date de versement
1er trimestre 2024	2,25 €	30/04/2024
2eme trimestre 2024	2,28 €	31/07/2024
3eme trimestre 2024	2,08 €	31/10/2024
4eme trimestre 2024	1,92 €	31/01/2025

La distribution brute par part pour l'année 2024 est de 8,53 € dont 0,51 € de distribution de plus-values et 0,17 € de fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé.

LIVRAISON DES ACTIFS ACQUIS EN VEFA

RSS NOISY-LE-SEC (93)



Primovie a acquis en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) en juin 2022 une RSS (Résidence Service Séniors) située à Noisy-le-Sec (93). La livraison de cet actif est intervenue le 15 octobre 2024. Il compte 88 appartements, dispose d'espaces de services et bénéficie d'une bonne desserte grâce au maillage autoroutier et l'accès aux transports en commun (RER E, métro 11). Un BEFA (Bail en l'Etat Futur d'Achèvement) avait déjà été signé avec un opérateur pour une durée de 12 ans ferme. Celui-ci a pris effet à la livraison de l'actif.

RSS MURET (31)



Primovie a acquis en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) en décembre 2022 une RSS (Résidence Service Séniors) située à Muret (31) à 20 km de Toulouse. La livraison de cet actif est intervenue le 17 octobre 2024. Un BEFA (Bail en l'Etat Futur d'Achèvement) avait déjà été signé avec l'opérateur Aquarelia pour une durée de 12 ans ferme. Celui-ci a pris effet à la livraison de l'actif. Située dans un environnement paisible et proche de toutes commodités, cette résidence de 121 logements (T1 et T2) propose des services de conciergerie, des animations et un personnel disponible 24h/24 - 7j/7. Muret, ville en pleine transformation, offre une vie culturelle et associative riche, idéale pour nos aînés.

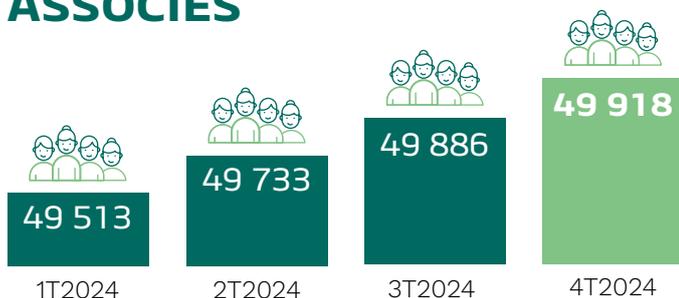
MARCHÉ DES PARTS

	1 ^{er} trimestre 2024	2 ^e trimestre 2024	3 ^e trimestre 2024	4 ^e trimestre 2024
Nombre de parts en début de trimestre	25 668 824	25 668 824	25 668 824	25 668 824
Parts souscrites sur le trimestre	95 900	56 515	40 024	14 000
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	95 900	56 515	40 024	14 000
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	484 763	702 619	791 894	930 243

Le capital social est de 4 107 011 840€ au 31 décembre 2024 inchangé par rapport 31 décembre 2023.

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

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS EN VIGUEUR AU 31/12/2024



Valeur de réalisation*
au 30/06/2024

143,03 €



Valeur de reconstitution*
au 30/06/2024

169,17 €



Valeur IFI⁽¹⁾
indicative 2023

Résidents
176,67 €

Non-résidents
117,49 €



Prix de souscription⁽²⁾
185,00 €



Valeur de retrait*⁽²⁾
169,74 €

(1) La valeur IFI 2023 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

(2) Depuis le 21 janvier 2025, le prix de souscription est de 164,00 € et le prix de retrait de 160,00 €

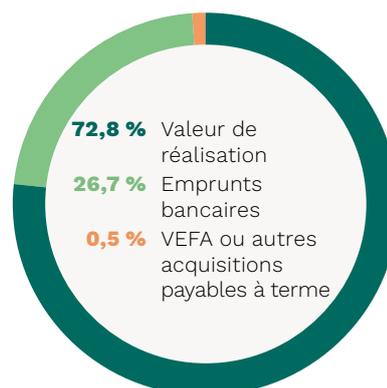
SITUATION D'ENDETTEMENT AU 30/06/2024

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



DETTES ET AUTRES
ENGAGEMENTS :

27,2 %



PATRIMOINE DE LA SCPI AU 31/12/2024



Nombre d'actifs
306
immeubles



Surface gérée en m²
1 707 699 m²



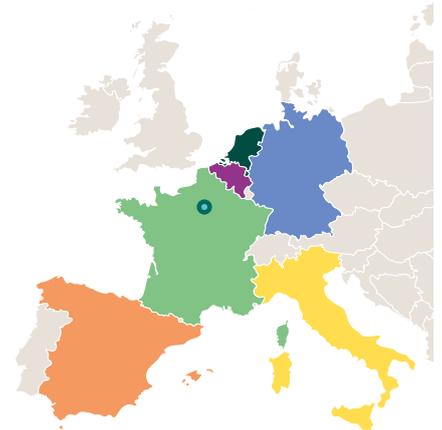
Trésorerie directe
51 212 923 €

Patrimoine immobilier⁽¹⁾

76,0% Santé / Sénior
18,5% Bureaux
4,3% Éducation
1,2% Hôtellerie

Répartition géographique⁽¹⁾

36,6% Régions
26,4% Région Parisienne
17,9% Allemagne
11,4% Italie
5,2% Paris
1,8% Espagne
0,5% Belgique
0,2% Pays-Bas



(1) En % de la valeur vénale.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



Montant des loyers quittancés sur le trimestre
44,74 M€



4
Nouveaux baux



Surface
1 970 m²



Montant total des loyers
712,01 k€



2
Libérations



Surface
5 446 m²



Montant total des loyers
1 708,78 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
460



TOF*
95,9 %

93,7% Locaux occupés
2,2% Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
4,1% Locaux vacants en recherche de locataires



Durée moyenne ferme des baux (WALB)*

10,41 ans

Durée moyenne restante des baux (WALT)*

10,70 ans

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Acquisition d'un actif situé en Italie au travers d'une participation dans une SCI gérée par Praemia REIM France

EHPAD située à Carugo (Italie)

Acquis le 02/12/2024



Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

CESSION DU TRIMESTRE

Aucune cession ce trimestre

TOP 10 des locataires en % des loyers

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

APPEL À CANDIDATURES



Six postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Primovie sont à pourvoir. Praemia REIM France procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 31 mars 2025 (cachet de la Poste faisant foi) à Praemia REIM France, Direction de la Relation Clients, 36 rue de Naples – 75008 PARIS.

Toute candidature doit mentionner les éléments suivants : d'une part les nom, prénom usuels et âge du candidat, ses références professionnelles et ses activités au cours des cinq dernières années, d'autre part les fonctions occupées dans la SCPI par le candidat et le nombre de parts dont il est titulaire, et enfin la liste des autres SCPI dans lesquelles il exerce un mandat de membre du conseil de surveillance.

Nous vous recommandons d'utiliser le modèle de lettre de candidature que vous pouvez [télécharger ici](#). Les candidats potentiels sont avertis que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance limite à 5 le nombre de mandats qu'un même membre peut exercer dans des conseils de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France métropolitaine ; tout candidat ayant déjà atteint cette limite devra démissionner d'un ou plusieurs autres mandats s'il est élu, ou alors renoncer à sa candidature.

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 185 €, dont 25 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 8,25 % HT, exonérée de TVA, du prix de souscription prime d'émission incluse, et qui supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 8,25 % 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 31/12/2024, 930 243 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primovie est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

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

praemia
REIM FRANCE

BTI | Primovie | 4T2024

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.