

Bulletin Trimestriel d'Information



SCPI Primovie

Immobilier diversifié, en santé et en éducation, en Europe



1^{er} trimestre 2026

Période analysée :
du 1^{er} janvier au 31 mars 2026

Période de validité :
2^{ème} trimestre 2026

Crédits Photos :

EHPAD Korian - Beausoleil
EHPAD Celle - Allemagne
RSS Mixte Urban Ivry - Ivry-sur-Seine
Portefeuille Zelda Zaffiro Urbana - Italie



ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Le début de la guerre entre les Etats-Unis et l'Iran fin février a été l'événement géopolitique majeur de ce premier trimestre, avec un impact macro-économique encore difficile à évaluer. Cela contribue à nourrir l'attentisme des investisseurs sur les marchés immobiliers dont la réaction à ces événements est plus lente que celle des marchés boursiers. La hausse des prix de l'énergie est néanmoins déjà manifeste, avec pour conséquence directe un regain d'inflation et potentiellement une réévaluation des taux directeurs par les Banques centrales pour y répondre. La durée totale du conflit constitue le facteur déterminant de l'ampleur de ses impacts. Plus le conflit sera court, plus les impacts seront limités. Nous suivons de près ces informations, étant donné la sensibilité des prix de l'immobilier à l'évolution des taux.

Pour ce qui concerne Primovie plus spécifiquement, comme indiqué dans le précédent bulletin trimestriel, le fonds de remboursement a été ouvert courant décembre 2025 avec une dotation de 15 millions d'euros. Les associés éligibles à ce fonds de remboursement sont ceux qui disposent des parts en attente depuis plus de 12 mois. A fin mars, cette dotation a été utilisée environ pour moitié par les associés éligibles ayant choisi d'y recourir sur proposition de la

Société de gestion, suivant leur rang dans le registre des retraits. Une deuxième vague de courriers a été envoyée aux associés éligibles inscrits au registre des retraits avec un rang supérieur début avril.

Ce trimestre, Primovie a cédé deux actifs détenus en direct : il s'agit de deux crèches, l'une située à Fréjus (83) et l'autre à Versailles (78), pour un montant cumulé d'environ 2,9 millions d'euros. La SCPI a également cédé une troisième crèche, détenue indirectement au travers d'une participation dans une SCI, située à Joinville-le-Pont (94). A fin mars, la SCPI Primovie compte 298 actifs.

L'acompte sur dividende versé au premier trimestre est de 1,70 € par part. Il n'est pas nécessairement représentatif de ce que sera la distribution totale au titre de l'exercice, l'acompte pouvant varier d'un trimestre à l'autre. La gestion maintient ses prévisions de début d'année.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis. Les analyses présentées reposent sur des projections et des anticipations de marchés établies à une date donnée. Elles ne constituent en aucun cas une garantie de performances futures.

DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

TRI 5 ans
(2021-2025)⁽¹⁾
-1,19 %

TRI 10 ans
(2016-2025)⁽¹⁾
+2,84 %

Taux de distribution 2025⁽²⁾

4,04 %

dont part de revenus
non récurrents⁽³⁾

0,62 %

dont part de fiscalité
étrangère⁽⁴⁾

5,80 %

Performance globale annuelle 2025⁽⁵⁾

-7,31 %

1. 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.

2. 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 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part des plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier N.

3. Revenus non récurrents : Les revenus non récurrents sont composés du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de *reset* fiscal.

4. Fiscalité étrangère : Concernant 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. 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.

5. 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.

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.

DÉTAIL DE LA DISTRIBUTION DU 1^{ER} TRIMESTRE 2026



1,26 €	Revenus locatifs
0,44 €	Revenus financiers
0,00 €	Reset fiscal ⁽³⁾
0,00 €	Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé ⁽⁴⁾

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

(3) 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.

(4) 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. 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.

	Distribution brute par part 2026	Date de versement envisagée
1 ^{er} trimestre 2026	1,70€	30/04/2026

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 31/03/2026.

MARCHÉ DES PARTS

	2 ^e trimestre 2025	3 ^e trimestre 2025	4 ^e trimestre 2025	1 ^{er} trimestre 2026
Nombre de parts en debut de trimestre	25 668 824	25 668 824	25 668 824	25 668 824
Parts souscrites sur le trimestre	2 400	1 807	261	111
Retraits	2 400	1 807	261	111
Nombre de parts remboursées via un fonds de remboursement	0	0	0	61 095
Nombre de parts en fin de trimestre	25 668 824	25 668 824	25 668 824	25 607 729
Nombre de parts en attente de retrait (confirmées et non confirmées*)	1 363 770	1 201 141	1 355 899	1 438 276

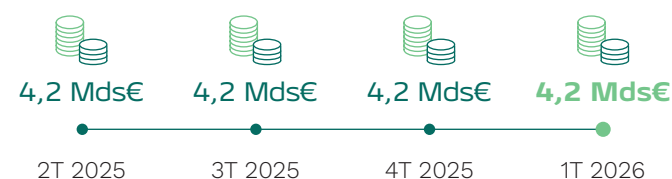
Capital Social : Il est de 25 607 729 € au 31 mars 2026 contre 25 668 824 € au 31 décembre 2025. Cette baisse s'explique par les parts remboursées via le fonds de remboursement sur le premier trimestre 2026.

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

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



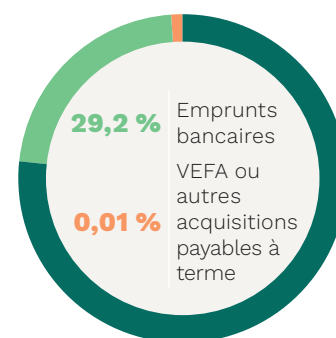
SITUATION D'ENDETTEMENT AU 31/12/2025

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

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS :

29,2 %

Effet de levier*
1,5



VALEURS EN VIGUEUR AU 31/03/2026



Valeur de réalisation*
au 31/12/2025

129,10 €



Valeur de reconstitution*
au 31/12/2025

152,74 €



Valeur IFI⁽¹⁾
indicative 2025

Résidents
141,40 €
Non-résidents
86,20 €

(1) La valeur IFI 2025 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.



Prix de souscription
164,00 €



Valeur de retrait*
149,24 €

PATRIMOINE DE LA SCPI AU 31/03/2026



Nombre d'actifs
298
immeubles



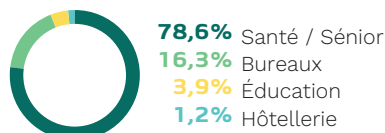
Surface gérée en m²



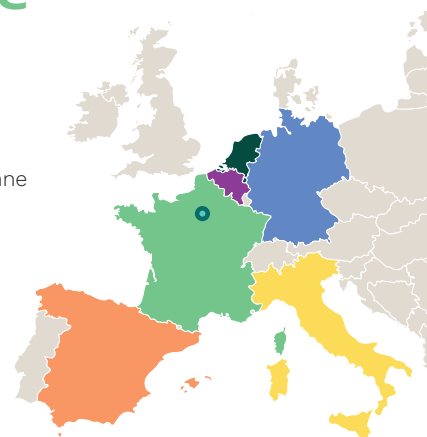
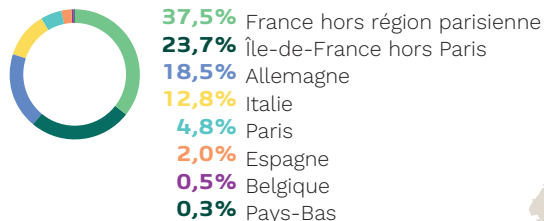
Trésorerie directe

1 711 648 m² 55 447 214 €

Patrimoine immobilier⁽¹⁾



Répartition géographique⁽¹⁾



(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
42,22 M€



2
Nouveaux baux




Surface
5 772 m²



Montant total des loyers
1 333 k€



4
Libérations



Surface
8 561 m²



Montant total des loyers
2 486 k€

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

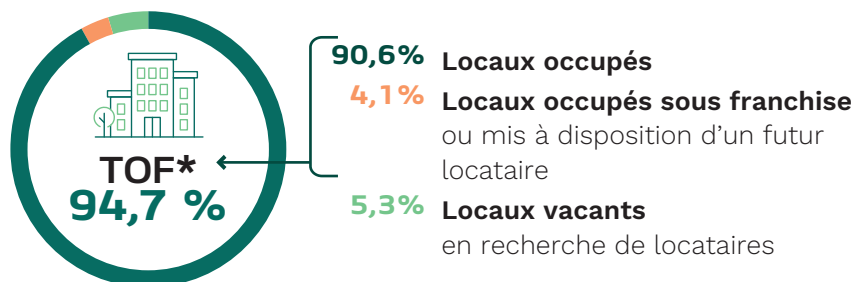


Taux de recouvrement
des loyers
98 %

SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE



Nombre de baux
456



Durée moyenne ferme
des baux (WALB)*

9,39 ans

Durée moyenne restante
des baux (WALT)*

9,69 ans

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre

CESSIONS DU TRIMESTRE

<p>Crèche - 1849 Route du Gargalon - Fréjus (83) Vendu le 16/03/2026</p>	<p> Prix de vente (en quote-part) 1 482 500 €</p>	<p> Surface (en quote-part) 383 m²</p>	<p> Quote-part de détention 100 %</p>
<p>Crèche - 15 Rue de l'Orient - Versailles (78) Vendu le 16/03/2026</p>	<p> Prix de vente (en quote-part) 1 462 500 €</p>	<p> Surface (en quote-part) 352 m²</p>	<p> Quote-part de détention 100 %</p>

Une crèche située 5 rue Bernier à Joinville-le-Pont (94) et détenue au travers d'une participation dans une SCI (gérée par Praemia REIM France) a été cédée au cours du 1^{er} trimestre 2026. Suite à cette cession, Primovie détient toujours une participation de 100% dans cette SCI.

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

TOP 10 DES LOCATAIRES EN % DES LOYERS

	LOCATAIRES	% DES LOYERS ANNUELS
1	COLISEE	14,1%
2	CLARIANE	12,1%
3	VIVALTO	6,6%
4	ELSAN	5,4%
5	CHARLESTON	4,9%
6	ZAFFIRO	4,4%
7	ADVITA	3,3%
8	O.C.D.E.	2,9%
9	GVM (GRUPPO VILLA MARIA)	2,9%
10	DANA	2,5%

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.

Parts en attente de retrait non confirmées : Parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client.

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.

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).

Ratio des Dettes et autres engagements : Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à termes.

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 (TOF) : 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.

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

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

Frais de souscription : 9,00 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription prime d'émission incluse.

Frais de gestion annuels : 10 % HT maximum du montant des produits locatifs encaissés par la société et 5 % HT max (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets.

Frais de cession de part :

- Cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur : 75 € HT / 90 € TTC par dossier.
- Mutation de parts : 200 € HT / 240 € TTC par héritier ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès ou 75 € HT / 90 € TTC par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit.

Frais d'acquisition d'actifs : 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

Frais de cession d'actifs : 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix de cession net vendeur.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux : 3 % HT max (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant TTC des travaux effectivement réalisés.

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 163 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 9,00 % 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 0,75 % 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 Clients 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 37,2 %. 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 18,6 %.

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 de 31,4 % 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 31/03/2026, 1 438 276 parts (confirmées et non confirmées) 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.

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 CLIENTS
PRAEMIA REIM FRANCE
01 89 20 07 95 | serviceclients@praemiareim.com

praemia
REIM FRANCE

BTI N° 2026-1 | Primovie

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 et valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris.