



## ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur, Chers Associés,

La SCPI Primovie conclut l'exercice 2025 avec des perspectives sereines, dans un contexte global pourtant marqué par de fortes incertitudes liées à l'issue des conflits en cours, des négociations relancées sur les tarifs douaniers et des discussions budgétaires en France. Le prix de souscription est maintenu à 164 € à l'issue des expertises au 31 décembre 2025. Les valeurs d'expertise du patrimoine immobilier de la SCPI enregistrent une baisse de -2,80 % sur le deuxième semestre 2025 (-4,92 % sur l'année 2025). La poche d'immobilier de santé s'est relativement bien tenue, évoluant de -1,41% sur le semestre. En revanche, la poche bureau, qui représente environ 17% du patrimoine immobilier en valeur a continué de peser défavorablement, étant à l'origine d'une majeure partie de la baisse enregistrée : elle a perdu -9,29% dans le même temps.

Ce trimestre, la distribution est de 2,71 € par part, portant la distribution brute 2025 à 7,48 € par part, en ligne avec les prévisions de début d'année. La SCPI dispose d'un taux d'occupation financier\* aux alentours de 95 % associé à un taux de recouvrement de l'ordre de 99%. Pour 2026, les revenus distribués sont prévus en légère baisse (cf. page 2) notamment en raison de l'endettement sur la poche bureau et de l'amortissement de cette dette. Le recours au report à nouveau est envisagé pour compenser ce différentiel et maintenir le niveau des coupons.

Afin de répondre au besoin de liquidité des associés, le fonds de remboursement dont la création a été approuvée à l'Assemblée générale de juin dernier a été doté en décembre à hauteur de 15 millions d'euros. Les associés éligibles à ce fonds de remboursement sont ceux qui ont des parts en attente depuis plus de 12 mois.

La Société de gestion enverra un courrier proposant d'y recourir, dans la limite de 300 parts par associé et par an et sous réserve d'une dotation suffisante, selon les modalités convenues également à l'Assemblée générale de juin 2025. Le prix de retrait via le fonds de remboursement est généralement décoté, équivalent au minimum à 90% de la dernière valeur de réalisation connue.

Au quatrième trimestre 2025, Primovie a cédé deux actifs, en ligne avec le plan de cession visant à réduire le taux d'endettement : d'une part, une clinique ophtalmologique située à Kiel en Allemagne, pour un montant 16,42 millions d'euros ; d'autre part, une école située dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de Paris détenue au travers d'une participation dans l'OPCI Parmentier. Le nombre d'actifs immobiliers en portefeuille se monte donc désormais à 301.

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 capex. La désensibilisation du patrimoine à l'immobilier de bureau constitue l'autre projet-clé de la SCPI pour en améliorer les perspectives de performance.

Un poste est à pourvoir au Conseil de Surveillance de la SCPI. N'hésitez pas à vous porter candidat (plus d'informations en p.6)

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

|                                             |                                                          |                                                       |                                                        |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>TRI 5 ans (2021-2025)<sup>(1)</sup></b>  | <b>Taux de distribution 2025<sup>(2)</sup></b>           |                                                       | <b>Performance globale annuelle 2025<sup>(3)</sup></b> |
| <b>-1,19 %</b>                              | <b>4,04 %</b>                                            |                                                       | <b>-7,31 %</b>                                         |
| <b>TRI 10 ans (2016-2025)<sup>(1)</sup></b> | <b>dont part de revenus non récurrents<sup>(4)</sup></b> | <b>dont part de fiscalité étrangère<sup>(5)</sup></b> |                                                        |
| <b>+2,84 %</b>                              | <b>0,62 %</b>                                            | <b>5,80 %</b>                                         |                                                        |

**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<sup>er</sup> janvier N.

**3. 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<sup>er</sup> janvier N+1 et celui au 1<sup>er</sup> janvier N.

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

**5. 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.

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 31/12/2025.

Détail de la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2025



|        |                                                                      |
|--------|----------------------------------------------------------------------|
| 2,20 € | Revenus locatifs                                                     |
| 0,30 € | Revenus financiers                                                   |
| 0,00 € | Reset fiscal <sup>(3)</sup>                                          |
| 0,21 € | Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé <sup>(4)</sup> |

(2) Dont 26,50% de revenus non récurrents et 7,89% 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 2025 | Date de versement |
|---------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2025  | 1,50 €                           | 30/04/2025        |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre 2025 | 1,50 €                           | 31/07/2025        |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre 2025 | 1,77 €                           | 27/10/2025        |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre 2025 | 2,71 €                           | 30/01/2026        |

|                     | Prix part (€)                    | Distribution en euros<br>Personne physique (€) | Taux de Distribution** | Distribution totale (€) |
|---------------------|----------------------------------|------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| 2025                | 185 (au 1 <sup>er</sup> janvier) | 7,00                                           | 4,04%                  | 7,48                    |
| 2026 (Prévisionnel) | 164 (au 1 <sup>er</sup> janvier) | 7,0                                            | 4,4%                   | 7,2                     |

«La « distribution en euros prévisionnelle 2026 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 2026. Ces projections sont établies sur la base des informations disponibles à date. Cette estimation 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 2026 est de 6,7 euros par part.»



## DONNÉES FINANCIÈRES

## MARCHÉ DES PARTS

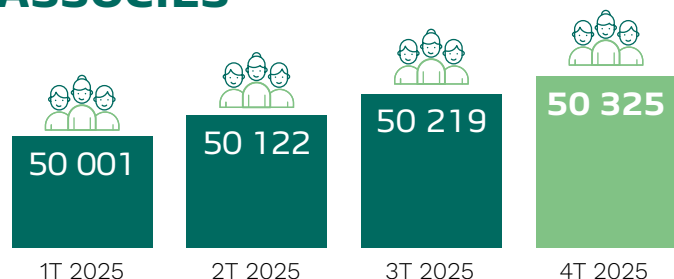
|                                           | 1 <sup>er</sup> trimestre 2025 | 2 <sup>e</sup> trimestre 2025 | 3 <sup>e</sup> trimestre 2025 | 4 <sup>e</sup> trimestre 2025 |
|-------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nombre de parts en début de trimestre     | 25 668 824                     | 25 668 824                    | 25 668 824                    | 25 668 824                    |
| Parts souscrites sur le trimestre         | 2 116                          | 2 400                         | 1 807                         | 261                           |
| Parts vendues sur le trimestre (retraits) | 2 116                          | 2 400                         | 1 807                         | 261                           |
| 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     | 1 154 534                      | 1 363 770*                    | 1 201 141*                    | 1 355 899*                    |

\* Changement de méthode d'affichage des parts en attente de retraits à partir du T2 2025. Indicateur qui 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).

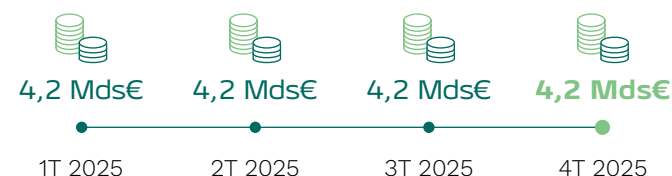
**Capital Social :** Il est de 25 668 824 € au 31 décembre 2025 contre 4 107 011 840 € au 31 décembre 2024. Cette baisse s'explique par la réduction de la valeur nominale décidée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 juillet 2025.

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

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS EN VIGUEUR AU 31/12/2025



Valeur de réalisation\*  
au 31/12/2025

129,10 €



Valeur de reconstitution\*  
au 31/12/2025

152,74 €



Valeur IFI<sup>(1)</sup>  
indicative 2024

Résidents

162,21 €

Non-résidents

103,36 €

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



Prix de souscription

164,00 €



Valeur de retrait\*

149,24 €

## SITUATION D'ENDETTEMENT AU 31/12/2025

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

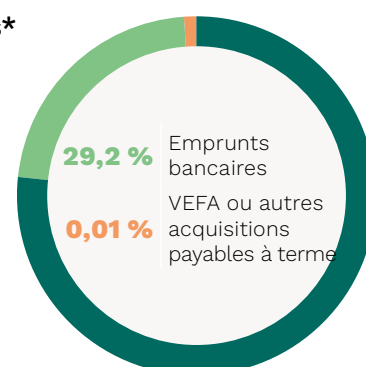


Effet de levier\*

1,5

DETTES ET AUTRES  
ENGAGEMENTS :

29,2 %



## PATRIMOINE DE LA SCPI AU 31/12/2025



**Surface gérée en m²**

**1 713 133 m²**



**Trésorerie directe**

**64 283 212 €**

### Patrimoine immobilier<sup>(1)</sup>

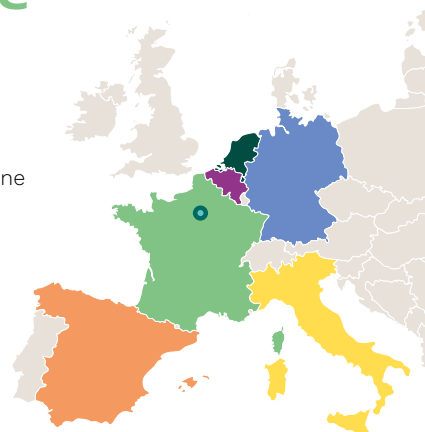


**78,2%** Santé / Sénior  
**16,6%** Bureaux  
**4,0%** Éducation  
**1,2%** Hôtellerie

### Répartition géographique<sup>(1)</sup>



**37,4%** France hors région parisienne  
**24,0%** Île-de-France hors Paris  
**18,4%** Allemagne  
**12,7%** Italie  
**4,8%** Paris  
**1,9%** Espagne  
**0,5%** Belgique  
**0,3%** Pays-Bas



(1) En % de la valeur vénale.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



**4**  
**Nouveaux baux**



**Surface**  
**407 m²**



**Montant total des loyers**  
**135 k€**



**6**  
**Libérations**



**Surface**  
**12 092 m²**



**Montant total des loyers**  
**3 019 k€**

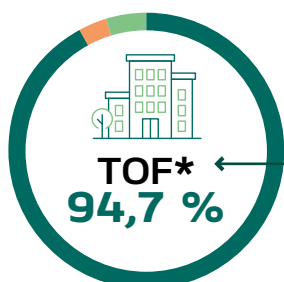


**Taux de recouvrement des loyers**

**99 %**

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

## SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE



**TOF\***  
**94,7 %**

**92,3%** Locaux occupés  
**2,4%** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire  
**5,3%** Locaux vacants en recherche de locataires



**Durée moyenne ferme des baux (WALB)\***

**9,52 ans**

**Durée moyenne restante des baux (WALT)\***

**9,82 ans**

## ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre

## CESSIONS DU TRIMESTRE

Clinique ophtalmologique -  
Lindenstrasse 21-23 - Kiel  
(Allemagne)  
Vendu le 01/10/2025



Prix de vente  
(en quote-part)  
**18 250 000 €**



Surface  
(en quote-part)  
**3 524 m²**



Quote-part  
de détention  
**100 %**

Une école située 95 avenue Parmentier à Paris (75) et détenue au travers d'une participation dans l'OPCI Parmentier a été cédée le 05/11/25. Suite à cette cession, Primovie détient toujours une participation de 28,2% dans cet OPCI.

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

## TOP 10 DES LOCATAIRES EN % DES LOYERS

|    | LOCATAIRES               | % DES LOYERS ANNUELS |
|----|--------------------------|----------------------|
| 1  | COLISEE                  | 14,0%                |
| 2  | CLARIANE                 | 12,0%                |
| 3  | VIVALTO                  | 6,5%                 |
| 4  | ELSAN                    | 5,4%                 |
| 5  | CHARLESTON               | 4,8%                 |
| 6  | ZAFFIRO                  | 4,3%                 |
| 7  | ADVITA                   | 3,4%                 |
| 8  | O.C.D.E.                 | 2,9%                 |
| 9  | GVM (GRUPPO VILLA MARIA) | 2,8%                 |
| 10 | DANA                     | 2,5%                 |

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

## APPEL À CANDIDATURES



Un poste de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Primovie est à pourvoir. Praemia REIM France procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 31 mars 2026 (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 10 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.

## 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.

**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<sup>er</sup> janvier N+1 et celui au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>o</sup>, 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<sup>o</sup>, 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.

## 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<sup>er</sup> 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),

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.

- 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-propiété 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 31/12/2025, 1 355 899 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](http://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](mailto:serviceclients@praemiareim.com)

**præmia**  
REIM FRANCE

BTI | Primovie | 4T2025

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.