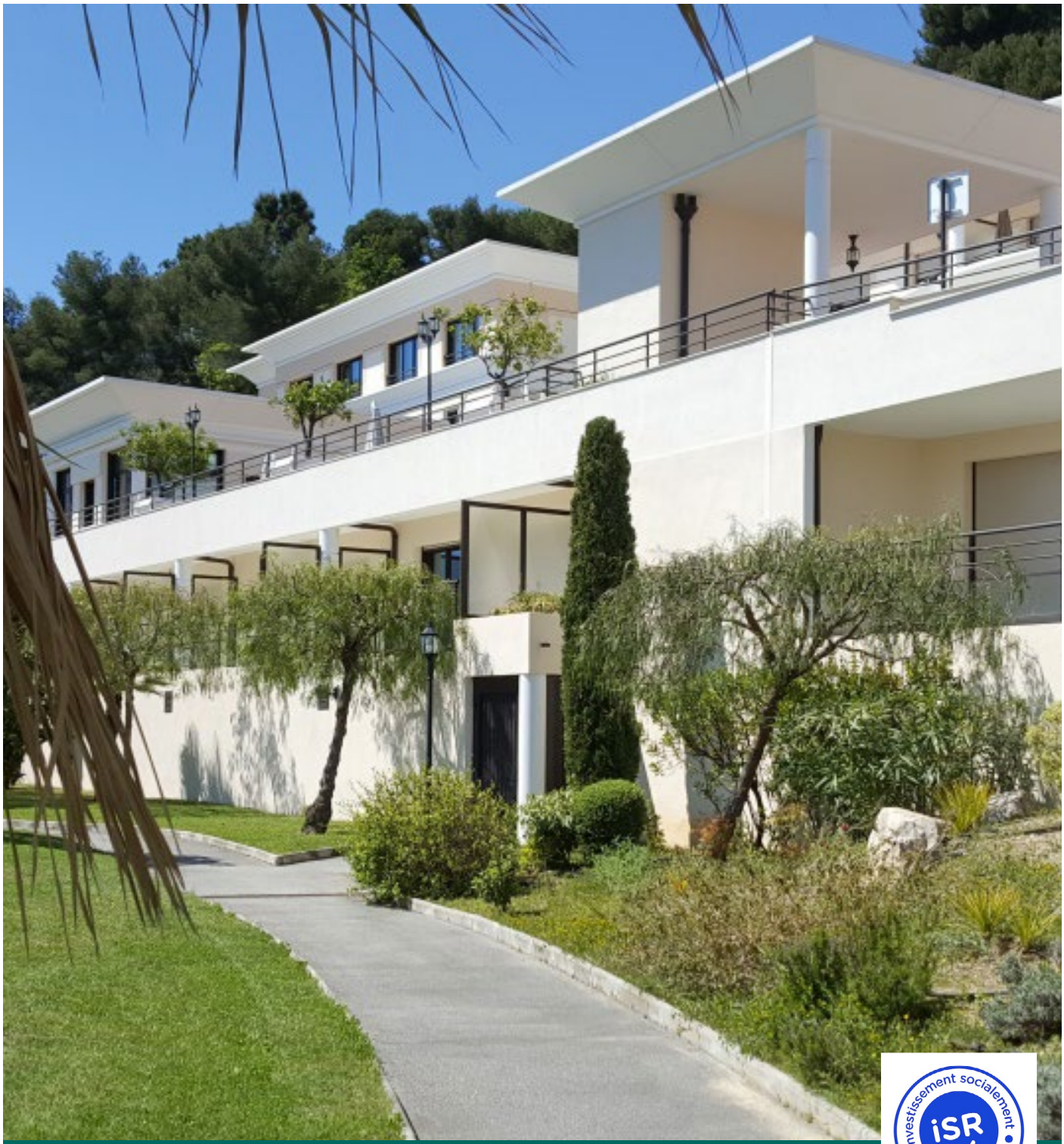
præmia
REIM FRANCE



investissement socialement ISR responsable

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRIMOVIE

Novembre 2026

Les facteurs de risque et avertissements

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.
Investir en parts de SCPI comporte notamment les risques suivants :

Risque de perte en capital

La SCPI comporte un risque de perte en capital. Les revenus potentiels ainsi que les valeurs des parts de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse. Ils dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives). Les parts achetées en nue-propriété ne donnent droit à aucun revenu.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison des deux. Il est précisé que les cessions de parts ne pourraient être réalisées que sur le marché secondaire. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit s'envisager sur le long terme, dans une optique de diversification du patrimoine.

Risque de crédit

L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI, mais également les risques de perte. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la Société.

Risque de marché

Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

Risque de durabilité

Un risque en matière de durabilité constitue un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement. Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible. La prise en compte de ces risques est détaillée en annexe de la note d'information.

Risque de taux

La SCPI peut également être exposée à un risque de taux. Ce risque résulte de la sensibilité des actifs de la SCPI à l'exposition à certains taux (notamment inflation, etc.) et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêts pourrait avoir un impact négatif sur la performance de la SCPI. Aussi, les stratégies mises en oeuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en oeuvre, cela pourrait entraîner une baisse de l'actif net réévalué de la société. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé, exclusivement dans une logique de couverture.

Pour plus de détails, se reporter à la rubrique Principaux facteurs de risque pour les investisseurs de la Note d'information.

Ceci est une communication publicitaire destinée aux clients non professionnels au sens de la Directive MIF. Avant toute décision d'investissement, veuillez vous référer à la documentation de la SCPI : note d'information, statuts, bulletins trimestriels d'information, dernier rapport annuel et Document d'Informations Clés (DIC) disponibles gratuitement et en français sur simple demande ou sur notre site internet : www.praemiareim.fr

La Société de Gestion dispose du droit d'arrêter la commercialisation du fonds. Pour consulter la politique de réclamation de Praemia REIM France : https://www.praemiareim.fr/fr/informations-reglementaires

Couverture : Korian - Beausoleil
Page 2 : Korian - Beausoleil

Lancée en 2012, la SCPI Primovie a été pionnière sur le secteur de l'immobilier de santé et d'éducation, un marché socialement utile, porté par de tendances de long terme.

- **Cliniques, laboratoires, centres de santé, résidences seniors et maisons de retraites pour le secteur des seniors et de la dépendance,**
- **Crèches, centre de formation, écoles, résidences étudiantes pour le secteur de l'éducation.**

Pourquoi investir dans Primovie sur le marché secondaire ?

1. L'opportunité d'acquérir les parts de la SCPI à un prix décorrélé des valeurs d'expertise du patrimoine immobilier de la SCPI

- Sur le marché secondaire, le prix d'exécution est fonction de l'offre et de la demande. Ce principe crée des opportunités à l'achat.

2. La SCPI de santé et d'éducation référente sur son marché

- Une capitalisation parmi les plus importantes du marché, synonyme de diversification et de mutualisation du risque.
- Praemia REIM est l'acteur leader de l'immobilier de santé en Europe avec environ 17 milliards d'encours sous gestion au 31/12/2025.

3. Une allocation diversifiée à l'intérieur d'un fonds thématique

- Des investissements sur les différentes typologies de l'immobilier de santé et une multiplicité de locataires exploitants. (Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.)
- Les acquisitions réalisées seront localisées à Paris, en région parisienne et en région ou par opportunité, dans la limite de 45 %, dans les pays de la zone euro, dans des pays membres de l'Espace Economique Européen, au Royaume Uni, et en Suisse.

4. Une visibilité à long terme sur la récurrence des dividendes (non garantis et soumis au vote de l'Assemblée générale)

- Un secteur en sous-offre, porté par des tendances démographiques de long terme(1).
- Des revenus récurrents potentiels dans la durée grâce à des baux long terme (allant jusqu'à 25 ans) et des partenariats stratégiques signés avec des exploitants de santé.

5. Une SCPI socialement utile, labellisée ISR(2) et classée art.8 SFDR

- L'intégration systématique de critères environnementaux,sociaux et de gouvernance (ESG) dans la gestion du fonds.
- Un fonds participant au soutien et au mécénat au profit de l'hôpital Necker-enfants malades(3).

(1) Source : Étude « de l'immobilier de santé à la société du bien-être : de nouveaux enjeux européens », Recherche et Stratégie de Praemia REIM, Mars 2023)

(2) Les références à un classement, un label, un prix ou une notation ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs du fonds. Pour plus d'informations sur le label ISR de l'Etat français, voir www.lelabelisr.fr

(3) 0,035 % de la collecte brute de la SCPI Primovie jusqu'à 350 000 000 € collectés au titre de l'exercice précédent, et 0,025 % de la collecte brute, au-delà (cf. note d'information). Ni la SCPI ni ses associés ne bénéficient d'un quelconque avantage fiscal. Praemia REIM France bénéficie en revanche d'une réduction d'impôt au titre de ses dons, dans les limites prévues par la réglementation fiscale applicable.

Performances et distribution

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividende annuel brut en euros	9,35	8,20	8,54	8,53	7,48
Valeur de la part en euros au 1er janvier	203	203	203	203	185
Taux de distribution	4,60 %	4,50%	4,21 %	4,20 %	4,04%
Pourcentage de revenus non récurrents	11,42 %	10,42%	13,07 %	6,01 %	0,62 %
Performance globale annuelle	+4,60%	+4,50%	+4,21%	-4,66%	-7,31%

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Distribution prévisionnelle 2026 : 7,20 € par part.

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.

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, 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 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

Les **revenus non-récurrents** comprennent des distributions de plus-values, de reset fiscal et de la fiscalité étrangère le cas échéant.

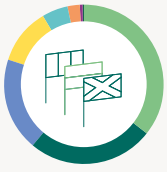
La **performance globale annuelle** correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de souscription au 1er janvier N+1 et celui au 1er janvier N.

Source : Praemia REIM France

Répartition du patrimoine

au 30/09/2026

Répartition géographique



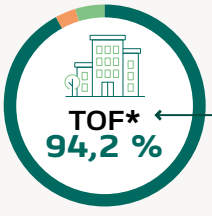
- **36,7%** Régions
- **22,9%** Région Parisienne
- **19,3%** Allemagne
- **13,4%** Italie
- **4,8%** Paris
- **2,1%** Espagne
- **0,5%** Belgique
- **0,3%** Pays-Bas

Répartition sectorielle



- **79,4%** Santé / Sénior
- **15,8%** Bureaux
- **3,6%** Éducation
- **1,2%** Hôtellerie

La répartition passée du patrimoine ne préjuge pas de la répartition future.



- **88,5%** **Locaux occupés**
- **5,5%** **Locaux occupés sous franchise** ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,2%** **Locaux vacants** sous promesse de vente
- **5,8%** **Locaux vacants** en recherche de locataires

Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Comment la suspension de la variabilité du capital impacte-t-elle les principes de fonctionnement de la SCPI ?

La suspension de la variabilité du capital de la SCPI contribue à préserver les intérêts des associés qui restent dans la SCPI tout en offrant une possibilité de liquidité à ceux qui souhaitent sortir. Cette solution de liquidité induit pour la SCPI les principes de fonctionnement suivants :

- Echange de parts existantes sur le marché secondaire (c'est-à-dire pas d'émission ni d'annulation de parts en fonction des demandes de souscription et de rachat comme sur le marché primaire)
- Fixation du prix d'exécution en fonction de l'offre et de la demande.
- Conservation de l'intégrité du patrimoine immobilier. Pas de plan d'arbitrage additionnel pour compenser les demandes de rachat.
- Perception par les associés des éventuels revenus distribués par la SCPI

Continuent de percevoir les éventuels revenus distribués par la SCPI, dont les sources sont préservées	**Associés souhaitant sortir de la SCPI** Possibilité de liquidité retrouvée, moyennant un prix non contraint, fixé selon l'offre et la demande	**Investisseurs souhaitant devenir associés de la SCPI** Possibilité de devenir associé de la SCPI à un prix non contraint par la valeur de reconstitution, fixé selon l'offre et la demande

Processus d'achat / vente sur le marché secondaire des parts

	Associé souhaitant sortir de la SCPI	**Praemia REIM France**	**Investisseur souhaitant devenir associé de la SCPI**
	Consulte à titre indicatif les prix du marché secondaire sur le site internet de Praemia REIM France		Consulte à titre indicatif les prix du marché secondaire sur le site internet de Praemia REIM France
	Remplit le mandat de vente de parts de SCPI complété des pièces jointes requises, avec le prix de vente minimum souhaité		Remplit le mandat d'achat de parts de SCPI complété des pièces jointes requises, avec le prix d'achat maximum souhaité
	Adresse le dossier à Praemia REIM France de préférence en lettre RAR	Tient le registre des demandes d'achat et de vente du marché secondaire	Adresse le dossier à Praemia REIM France de préférence en lettre RAR
		Confronte les demandes en fonction des prix. En cas de propositions de prix identiques, le rang prévaut. L'exécution d'un ordre peut être étalée sur plusieurs confrontations selon l'état de l'offre et de la demande	
	Reçoit par virement les sommes issues de la vente des parts cédées	Crédite le vendeur Enregistre le nouvel associé	Bénéficie de l'entrée en jouissance des parts à compter du 1er jour du mois de la transaction

Caractéristiques

Date de création : 19/07/2012

Durée minimale de placement recommandée : 10 ans

Forme juridique : SCPI à capital variable avec possibilité de cession sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits

La variabilité du capital a été suspendue pour une durée de 2 ans le 23 juin 2026.

Mode de détention : achat en direct ou comme unité de compte en assurance vie.

Délai de jouissance : au 1er jour du mois de la transaction

Commission de souscription sur le marché primaire : 9,00 % HT max (exonérée de TVA) du prix de souscription prime d'émission incluse.

Commission de cession des parts sur le marché secondaire : commission de 4,80% TTC assise sur le montant de la transaction. Cette commission est à la charge de l'acquéreur.

Droits de mutation pour cession de parts : 5% de droits d'enregistrement reversés au Trésor Public. Ces droits sont à la charge de l'acquéreur.

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 : 50 € HT / 60 € TTC par dossier.
- Mutation de parts : 75 € HT / 90 € TTC par succession ou 50 € HT / 60 € TTC par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit.

Commission d'acquisition d'actifs : 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, la Société de gestion y ayant opté) du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

Commission de cession d'actifs : 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, la Société de gestion y ayant opté) 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.

Échelle de risque

1	2	3	**4**	5	6	7

Risque le + faible ← → Risque le + élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 ans. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sur le montant que vous percevrez en retour.

Chiffres clés

au 30/09/2026

1,4 MDS€
Capitalisation

50 267
Nombre d'associés

291
Nombre d'actifs

445
Nombre de baux

1 684 577
m² gérés

Valeur de réalisation en vigueur au 30/06/2026

123,76 €

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 en vigueur au 30/06/2026

146,51 €

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.

Praemia REIM France est une filiale de Praemia REIM.
À propos de Praemia REIM (données au 30/06/2026) :

Praemia REIM réunit plus de 450 collaborateurs en France, en Allemagne, au Luxembourg, en Italie, à Singapour et en Espagne. La société met ses valeurs de conviction et d'engagement ainsi que ses expertises à l'échelle européenne pour concevoir et gérer des fonds immobiliers au service de ses clients nationaux et internationaux, qu'ils soient particuliers ou institutionnels.

Praemia REIM détient environ **33 milliards d'euros d'encours sous gestion.** Son allocation de conviction se décompose en : 52 % santé/éducation, 27 % bureau, 8 % résidentiel, 5 % commerce, 6 % hôtellerie et 1 % logistique. Sa plateforme paneuropéenne gère **61 fonds** et réunit environ **80 000 clients investisseurs**, dont 42 % particuliers et 58 % institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de plus de 1 700 immeubles répartis entre les principales catégories d'actifs et localisés dans **12 pays européens.**

Avertissement

Ce document est uniquement communiqué à titre d'information et ne constitue en aucun cas une offre d'achat ou une sollicitation de vente. Praemia REIM France ne pourra être tenue responsable de l'utilisation des informations contenues dans ce document.

Les SCPI présentent des risques dont celui de liquidité et de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les informations contenues dans ce document ne doivent être ni copiées, ni reproduites, ni modifiées, ni distribuées à aucune personne tierce sans l'accord écrit préalable de Praemia REIM France.

SCPI Primovie :

La note d'information est mise à disposition sur le site internet de la société de gestion :
https://www.praemiareim.fr/fr/scpi-primovie
La note d'information prévue par l'article L. 412-1 du Code monétaire et financier a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 14-33 en date du 16 décembre 2014. N° de visa : CPI20140033

praemia REIM FRANCE

PRAEMIA REIM FRANCE – Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Nanterre – 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 – 24-26 rue Villeneuve – 92110 Clichy - www.praemiareim.com