

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 ?

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

- Une capitalisation de plus de 4 milliards d'euros, synonyme de diversification et de mutualisation du risque.
- Praemia REIM est l'acteur leader de l'immobilier de santé en Europe avec plus de 17 milliards d'encours sous gestion au 31/12/2024.

2. 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.)
- Une large exposition géographique en zone euro.

3. Une visibilité sur la récurrence des dividendes à long terme, sur un secteur très porteur

- 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.

4. Une SCPI socialement utile, labellisée ISR⁽²⁾ et classée art.9 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).

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.

Le **taux de distribution de la SCPI** 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 :

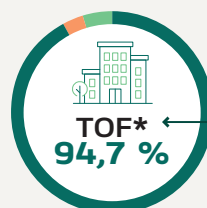
- le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

Le **revenu non récurrent** est composé des distributions de plus-values, de reset fiscal et de la fiscalité étrangère

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.

Chiffres clés au 31/12/2025

	4,2 MDSE Capitalisation		301 Nombre d'immeubles
	50 325 Nombre d'associés		461 Nombre de baux



92,5%	Locaux occupés
2,2%	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
5,3%	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.

Caractéristiques

Date de création : 19/07/2012

Indicateur de risque (SRI) : 4/7

Durée minimale de placement recommandée : 10 ans

Forme juridique : SCPI à capital variable

Prix de souscription : 164 €

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

Délai de jouissance : au 1er jour du mois qui suit la souscription

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 maximum (commission exonérée de TVA) des produits financiers nets.

Valeur de retrait : 149,24 €

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.

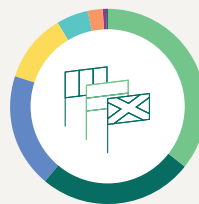
Frais de cession d'actifs : 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix de cession net vendeur.

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.

Répartition du patrimoine

au 31/12/2025

Répartition géographique



37,4%	Régions
24,0%	Région Parisienne
18,4%	Allemagne
12,7%	Italie
4,8%	Paris
2,0%	Espagne
0,5%	Belgique
0,3%	Pays-Bas

Répartition sectorielle



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

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

Facteurs de risque

Risque de perte en capital : La SCPI présente un risque de perte en capital. Les revenus potentiels de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse, ainsi que la valeur de retrait de la part. Les parts achetées en nue-propriété ne donnent droit à aucun revenu.

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 liquidité : Les modalités de retrait des parts de la SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société de Gestion de Portefeuille (SGP) ne garantissant pas la liquidité des parts. 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 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.

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'information clé (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>

Praemia REIM France est une filiale de Praemia REIM. À propos de Praemia REIM (données au 30/06/2025) :

Praemia REIM réunit plus de 450 collaborateurs en France, en Allemagne, au Luxembourg, en Italie, à Singapour, au Royaume-Uni 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 **35 milliards d'euros d'encours sous gestion**. Son allocation de conviction se décompose en : 51 % santé/éducation, 27 % bureau, 8 % résidentiel, 6 % commerce, 5 % hôtellerie et 3 % logistique. Sa plateforme paneuropéenne gère **97 fonds** et réunit environ **80 000 clients investisseurs**, dont 41 % particuliers et 59 % institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de plus de 1 600 immeubles répartis entre les principales catégories d'actifs et localisés dans **12 pays européens**.

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 00045 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 Ile-de-France et valable jusqu'au 14 juillet 2028 et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris.