

Bulletin Trimestriel d'Information

SCPI Primopierre

Immobilier de bureau - France



1^{er} trimestre 2026

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

Période de validité :
2^{ème} trimestre 2026

Crédits Photos :

Lumière - Paris 12
Fresh - Boulogne Billancourt - Hugo Hebrard
Noda - Issy-les-Moulineaux
Galeo Dueo - Trieo - Issy-les-Moulineaux -
Eric Sempe



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 Primopierre plus spécifiquement, le premier trimestre marque une étape structurante de la SCPI du fait de la suspension de la variabilité du capital approuvée le 7 janvier 2026. La première confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire des parts qui a eu lieu ce 26 mars constitue une phase de démarrage, caractérisée par un volume d'échanges encore limité et une construction progressive du prix d'équilibre : 171 parts ont été échangées à un prix d'exécution net vendeur de 45 euros. Le prix issu de cette première confrontation doit être interprété avec prudence : il reflète avant tout la rencontre ponctuelle entre

un nombre limité d'ordres d'achat et de vente et ne constitue pas en lui-même un indicateur de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI ni ne préjuge du prix d'équilibre futur.

Sur le trimestre, la gestion a par ailleurs poursuivi le plan d'arbitrage en cours : la SCPI a cédé l'actif Hélios à Lille Lezennes mi-janvier pour environ 21 millions d'euros. En outre, un actif est sous promesse de vente tandis qu'un autre est en période d'exclusivité. Sur le plan locatif, les nouveaux baux pèsent davantage que les libérations qui ont eu lieu. Comme l'indique le tableau en page 5, RTE représente l'un des principaux locataires de la SCPI en volume de loyers. Celui-ci a d'ailleurs renouvelé pour une durée ferme de 11 ans son bail sur l'actif Window situé à la Défense. Les qualités de l'actif – son emplacement, ses performances environnementales et les services qui y sont proposés – ont fidélisé le locataire et sécurisé les revenus dans la durée.

L'acompte versé au titre du premier trimestre 2026 est de 0,90€ par part. Il n'est pas nécessairement représentatif de ce que sera la distribution totale au titre de l'exercice et 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⁾
-8,00 %

Taux de distribution
2025⁽²⁾
3,62 %

TRI 10 ans
(2016-2025)⁽¹⁾
-0,04 %

dont part de revenus
non récurrents⁽³⁾
6,39 %

Performance globale annuelle 2025⁽⁴⁾
-5,11 %

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. 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



0,82 €	Revenus locatifs
0,08 €	Revenus financiers

(2) Dont 14,82% de revenus non récurrents.

	Distribution brute par part 2026	Date de versement envisagée
1 ^{er} trimestre 2026	0,90 €	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 début de trimestre	18 948 080	18 948 080	18 948 080	18 948 080
Nombre de parts en attente de retrait (confirmées et non confirmées*)	1 985 858	2 069 887	2 190 372	135 930

Capital Social : Le capital social est inchangé au 31 mars 2026 par rapport au 31 décembre 2025 soit 18 948 080 €.

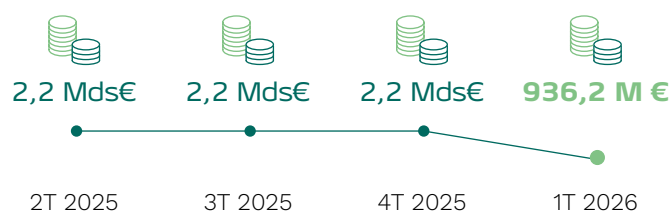
La liquidité n'est pas garantie par la Société de Gestion.

	26/03/2026
Prix d'exécution TTC	49,41
Prix d'exécution (net vendeur)	45,00
Parts échangées	171

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



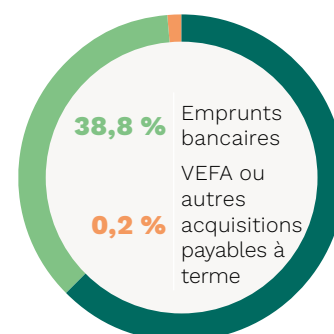
SITUATION D'ENDETTEMENT AU 31/12/2025

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

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS :

39,0 %

Effet de levier*
1,7



VALEURS EN VIGUEUR AU 31/03/2026



Valeur de réalisation*
au 31/12/2025

78,45 €



Valeur de reconstitution*
au 31/12/2025

91,95 €



Valeur IFI⁽¹⁾
indicative 2025

Résidents
98,89 €
Non-résidents
98,89 €

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



Prix d'exécution TTC⁽²⁾

49,41 €

Prix d'exécution (net vendeur)⁽²⁾

45,00 €

(2) Sur la base de la confrontation du 26/03/2026.

PATRIMOINE DE LA SCPI AU 31/03/2026



Nombre d'actifs

55
immeubles

Surface gérée en m²

560 492 m²

Trésorerie directe

12 974 896 €Patrimoine immobilier⁽¹⁾**94,2%** Bureaux
5,8% MixteRépartition géographique⁽¹⁾**57,1%** Île-de-France hors Paris
32,1% Paris
10,8% France hors région parisienne⁽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**16,85 M€****9**
Nouveaux bauxSurface
9 759 m²Montant total
des loyers
2 022 k€**7**
LibérationsSurface
3 522 m²Montant total
des loyers
1 320 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
308**69,2%** Locaux occupés
9,9% Locaux occupés sous franchise
ou mis à disposition d'un futur
locataire
1,7% Locaux vacants
sous promesse de vente
19,2% Locaux vacants
en recherche de locatairesDurée moyenne ferme
des baux (WALB)***3,50 ans**Durée moyenne restante
des baux (WALT)***4,98 ans**

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

CESSION DU TRIMESTRE

Hélios - 78 Rue Nicolas
Appert - Lezennes (59)
Vendu le 14/01/2026



Prix de vente
(en quote-part)
21 159 436 €



Surface
(en quote-part)
9 178 m²



Quote-part
de détention
100 %

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

TOP 10 DES LOCATAIRES EN % DES LOYERS

	LOCATAIRES	% DES LOYERS ANNUELS
1	RTE RESEAU TRANSPORT D'ELECTRICITE	6,8%
2	THALES	6,5%
3	RE:SOURCES FRANCE	5,2%
4	PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILE	5,0%
5	FAURECIA	4,6%
6	SNCF	3,8%
7	ALSTOM TRANSPORT	3,7%
8	MINISTERE DE L'INTERIEUR	3,6%
9	NESTLE	3,4%
10	CAISSE NATIONALE D'ASSURANCE VIEILLESSE (CNAV)	3,0%

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 cession 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 1er janvier N+1 et celui au 1er 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 : 8 août 2008

N° Visa AMF : 08-12

Date de délivrance : 20 août 2008

Dernier N° Visa AMF : 14-33

N° d'agrément : CPI20140033

Date de délivrance : 16 décembre 2014

Durée de la SCPI : 99 ans

Capital Maximum Statutaire : 5 000 000 000 €

Dépositaire : BNP PARIBAS S.A.

Évaluateur immobilier :

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Frais de souscription : 8,25 % HT max (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 D'ACQUISITION/ CESSIION DE PARTS

L'assemblée générale extraordinaire du 7 janvier 2026 a introduit la faculté de suspendre temporairement la variabilité du capital de la Société puis a décidé de mettre immédiatement en œuvre cette suspension temporaire. En conséquence, les parts de la SCPI s'échangent désormais via le marché secondaire, par confrontation d'ordre d'achat et de vente, sur la base d'un prix d'exécution mensuel.

Inscription d'un ordre d'achat et de vente : les ordres d'achat et de vente sont formalisés par un mandat disponible auprès de la société de gestion ou sur son site internet.

Le mandat doit être adressé par courrier LRAR ou courrier simple à un intermédiaire ou à la Société de gestion directement accompagné des pièces justificatives requises. Il incombe au mandant de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de gestion.

La durée de validité d'un ordre de vente est d'une année et peut être prorogée sur demande expresse de l'associé. Les ordres d'achat sont établis pour une durée maximale de 6 mois.

Les ordres sont modifiables ou annulables, au moyen d'un formulaire qui doit remplir les conditions de validité précisées sur le document. Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 89 20 07 95 ou sur son site internet. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumises aux mêmes modalités de transmission que les ordres eux-mêmes. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre (i) augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente, ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ou (ii) augmente la quantité de parts ou (iii) modifie le sens de son ordre.

Couverture des ordres d'achat : la Société de gestion subordonne l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus), soit par virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, soit par chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte, reçus au plus tard l'avant-veille de la fixation du prix d'exécution à 16 heures.

Registre des ordres de vente et d'achat : la société de gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

Frais : l'acquéreur supporte une commission de cession sur le marché secondaire de 4 % HT (soit 4,8 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur), de la somme revenant au vendeur ainsi que les droits d'enregistrement applicables conformément à la réglementation en vigueur.

Périodicité et modalité d'exécution des ordres : la société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre. Le prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée. Cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le dernier jeudi de chaque mois à 16 heures, ou, si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré précédent. Le prix d'exécution peut être connu, le jour même de son établissement, auprès de la société de gestion ou sur son site internet.

Date limite de réception : pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité au plus tard à 16 heures l'avant-veille de la fixation du prix d'exécution, ou, si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré précédent.

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 peuvent 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 Primopierre 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 Primopierre est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Profil de liquidité. Au 31/03/2026, 135 930 parts (confirmées et non confirmées) sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primopierre 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 PRIMOPIERRE

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

præmia
REIM FRANCE

BTI N° 2026-1 | Primopierre

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.