Bulletin Trimestriel d'Information

SCPI Primopierre

Immobilier de bureau - France



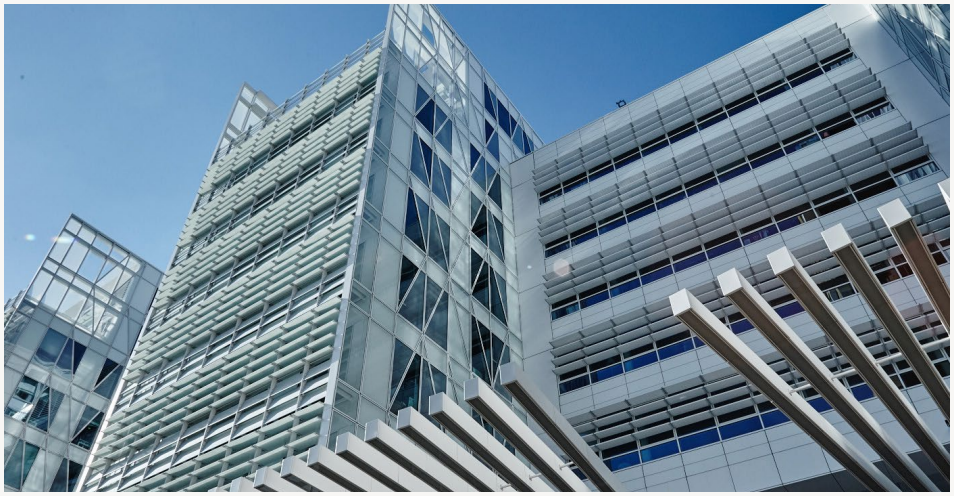




3ème trimestre 2026

Période analysée :
du 1er juillet au 30 septembre 2026

Période de validité :
4ème trimestre 2026



Crédits Photos :

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

praemia REIM FRANCE

Portail-SCPI.fr

Fortuny

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,
Chers Associés,

Le contexte macro-économique et géopolitique dans lequel évolue votre SCPI reste complexe : la poursuite du conflit au Moyen-Orient et l'inflation qui en résulte du fait de la flambée du prix du pétrole poussent globalement les taux à la hausse, et cela sur tous les continents. Pour ce qui concerne la zone euro, la Banque centrale européenne a décidé d'une nouvelle hausse des taux directeurs de 0,25% en date du 10 septembre. En France, la perspective des élections présidentielles et de discussions budgétaires cristallisées sur des visions antagonistes a généré courant septembre une montée des taux souverains supérieure à celle observée chez nos voisins. A court terme, ces éléments contribuent à resserrer les conditions de financement et à renforcer la pression sur les valorisations immobilières de manière générale.

L'environnement de taux demeure contraignant et continue de peser sur les conditions de financement et les valorisations immobilières. Dans ce contexte, la priorité de gestion de Primopierre demeure la réduction de son endettement, parallèlement à la poursuite du travail d'asset management et de commercialisation du patrimoine.

Le plan d'arbitrage en cours a vocation à répondre à cet impératif de gestion. Les deux cessions opérées en juillet ont permis de réduire le niveau d'endettement de la SCPI. Elles concernent un actif situé dans Paris à proximité du quartier Austerlitz et un actif situé à Boulogne. Fin septembre, la SCPI a également cédé l'actif Quadrans Nord qu'elle possédait indirectement au travers d'une participation. L'actif qui compte plus de 17 000 m² de bureaux avait été acquis en 2018. La stratégie de désendettement par arbitrage est appelée à se poursuivre pour ramener le ratio d'endettement sous les 30% à horizon 2030. Sur le plan locatif, le trimestre a été marqué par une activité soutenue, avec 14 nouveaux baux représentant 9 485 m² et 2,9 M€ de loyers annuels, supérieure aux libérations enregistrées sur la période.

Le marché secondaire permet la réalisation de transactions, dans un contexte où les volumes échangés demeurent limités et où la liquidité n'est pas garantie. 3 748 parts ont été échangées sur le trimestre, à un prix d'exécution moyen de 40,39 €.

Les prévisions de distribution au titre de l'exercice 2026 sont maintenues. Elles seront abaissées pour les prochains exercices en vue d'accélérer l'amortissement de la dette. L'acompte trimestriel versé fin septembre est de 0,96€/part incluant le reset fiscal.

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 %

TRI 10 ans (2016-2025)[1]
-0,04 %

Taux de distribution 2025[2]
3,62 %

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 n par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

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 part acquéreur moyen de l'année N et celui de l'année N-1.

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 3ÈME TRIMESTRE 2026



0,82 €	Revenus locatifs
0,08 €	Revenus financiers
0,06 €	Reset fiscal[3]

	Distribution brute par part 2026	Date de versement envisagée
1er trimestre 2026	0,90 €	30/04/2026
2ème trimestre 2026	0,90 €	31/07/2026
3ème trimestre 2026	0,96 €	30/10/2026

(2) Dont 6,54% de revenus non récurrents.

(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.

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 30/09/2026.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

La SCPI Primopierre a suspendu temporairement la variabilité de son capital suite à l'approbation de cette décision par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 janvier 2026. L'achat et la vente de parts sont désormais possibles sur le marché des parts dont les modalités de fonctionnement sont détaillées dans la Note d'Information disponible sur notre site internet.

	Prix d'exécution TTC	Prix d'exécution (net vendeur)	Parts échangées	Nombre de parts en attente de cession[1]
30/07/2026	42,51	38,71	1 637	168 302
27/08/2026	39,53	36,00	1 747	
24/09/2026	35,00	31,88	364	

(1) A l'issue de la dernière confrontation du trimestre (24/09/2026 pour le 3ème trimestre).

Nombre de parts à la fin du 3ème trimestre : 18 948 080

Capital Social : Le capital social est inchangé au 30 septembre 2026 par rapport au 31 décembre 2025 soit 18 948 080 €.

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

VALEURS EN VIGUEUR AU 30/09/2026

Valeur de réalisation* au 30/06/2026

70,76 €

Valeur de reconstitution* au 30/06/2026

81,75 €

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.

ASSOCIÉS

3T 2026
35 603

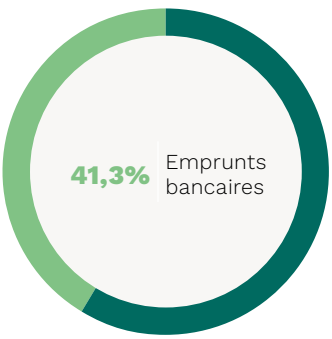
CAPITALISATION

3T 2026
663,2 M€

SITUATION D'ENDETTEMENT AU 30/06/2026

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

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS :
41,3%



Effet de levier*
1,8

PATRIMOINE DE LA SCPI AU 30/09/2026

Nombre d'actifs
52
immeubles

Surface gérée en m²
544 866 m²

Trésorerie directe
8 149 595 €

Patrimoine immobilier(1)



93,7% Bureaux
6,3% Mixte

Répartition géographique(1)



58,4% Île-de-France hors Paris
29,8% Paris
11,8% 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
18,00 M€

14
Nouveaux baux

Surface
9 485 m²

Montant total
des loyers
2 927 k€

7
Libérations

Surface
3 666 m²

Montant total
des loyers
1 413 k€

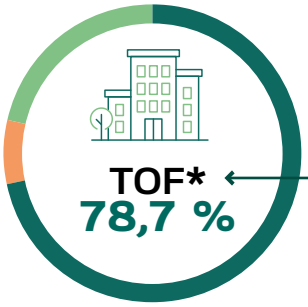
Taux de recouvrement
des loyers
100 %

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

La holding du Groupe Praemia, New Praemia Holding 2, a pris à bail les 3ème et 4ème étage de l'immeuble l'Usinerie le 1er mars 2026, situé à Clichy (92), moyennant le versement d'un loyer et des mesures d'accompagnement conformes aux conditions de marché. A compter du 10 août 2026, ces locaux seront occupés en partie par PRAEMIA REIM France, société de gestion du propriétaire.

SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE

Nombre de baux
307



71,8% **Locaux occupés**
6,9% **Locaux occupés sous franchise**
ou mis à disposition d'un futur locataire
21,3% **Locaux vacants**
en recherche de locataires

Durée moyenne ferme
des baux (WALB)*
3,65 ans

Durée moyenne restante
des baux (WALT)*
5,04 ans

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

CESSIONS DU TRIMESTRE

Alpha - 36/38 Quai du Point du Jour - Boulogne-Billancourt (92)	
Prix de vente (en quote-part)	22 000 000
Surface (en quote-part)	7 638 m²
Quote-part de détention	100,0%
Date de vente	03/07/2026

24/26 Boulevard de l'Hôpital - Paris (75)	
Prix de vente (en quote-part)	38 400 000
Surface (en quote-part)	6 965 m²
Quote-part de détention	100,0%
Date de vente	29/07/2026

Un actif situé 2-32 rue Lucien Bossoutrot à Paris (75) et détenu au travers d'une participation dans la SCI Quadrans Nord (gérée par Praemia Reim France) a été cédé le 30/09/26.

A la suite de cette cession, Primopierre détient toujours une participation de 6,03% dans cette SCI.

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	7,4%
2	THALES	7,0%
3	RE:SOURCES FRANCE	5,5%
4	FAURECIA	5,0%
5	ALSTOM TRANSPORT	3,9%
6	MINISTERE DE L'INTERIEUR	3,9%
7	NESTLE	3,6%
8	CAISSE NATIONALE D'ASSURANCE VIEILLESSE (CNAV)	3,2%
9	SNCF	3,2%
10	REGION IDF	2,7%

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

APPEL À CANDIDATURES

Six postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Primopierre sont à pourvoir. Praemia REIM France procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 31 mars 2027 (cachet de la Poste faisant foi) à Praemia REIM France, Direction de la Relation Clients, 26 rue Villeneuve – 92110 Clichy.

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 5 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 part acquéreur moyen de l'année N et celui de l'année N-1.

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).

Prix d'exécution (net vendeur) : Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de cession.

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 par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

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.

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 : 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.

Frais d'acquisition d'actifs : 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) 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 (à majorer de la TVA au taux en vigueur) 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/ CESSION 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 d'envoi 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 1er janvier 2026, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 31,4% qui se décompose de la manière suivante :

– un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8%,

– 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 30/09/2026, 168 302 parts sont en attente de cession. La liquidité de la SCPI Primopierre est par conséquent restreinte. 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'informations sur Praemia REIM France, son actualité et ses solutions d'investissement sur **www.praemiareim.fr**

Plus d'informations 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° 2026-3 | **Primopierre**

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, 75008 Paris – Siège social : 24-26 rue Villeneuve – 92110 Clichy - www.praemiareim.com

Réf. : BTI Primopierre 3T2026 / **DC03316 – 102026** – Photos : Fotolia, J. Chulski, P. Matsas.

Portail-SCPI.fr
Fortuny