



ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,
Chers Associés,

La conjoncture au troisième trimestre est restée marquée par les tensions commerciales au niveau mondial. À ce titre, l'accord conclu fin juillet entre l'Union européenne et les États-Unis sur les droits de douane a permis de lever certaines incertitudes à court terme, sans pour autant dissiper les inquiétudes sur la compétitivité européenne. Sur le plan monétaire, lors de sa réunion du 11 septembre 2025, la Banque centrale européenne a maintenu ses taux directeurs inchangés, tout comme en juillet. L'inflation évoluant autour de la cible de 2 % à moyen terme, la BCE a réaffirmé son approche guidée par les indicateurs macro-économiques au fil de l'eau, sans donner de cap précis sur la trajectoire des taux. Le marché français de l'investissement immobilier a progressé au cours des neuf premiers mois de 2025 par rapport à la même période en 2024, mais cette dynamique ralentit trimestre après trimestre. En Île-de-France, l'investissement en immobilier d'entreprise reste en retrait, selon Immostat. L'attentisme observé s'est accentué au troisième trimestre, en raison notamment des incertitudes politiques persistantes.

Dans ce contexte de marché encore stressé, votre SCPI d'immobilier de bureau a poursuivi la réalisation de son plan d'arbitrage, avec des cessions dont le volume global s'élève à 50 millions d'euros environ. Les actifs cédés comprennent un immeuble de bureaux situé dans le 9^{ème} arrondissement de Paris et des participations dans 2 SCI

investies sur un actif parisien et un actif lyonnais. Tel qu'annoncé en début d'année, les produits de cession ont été affectés en priorité au désendettement de la SCPI et au financement des travaux sur lesquels la SCPI est déjà engagée.

Sur le trimestre également, signalons quelques évolutions au niveau des actifs. Des travaux de rénovation de l'actif Valmy, renommé désormais MY, ont été livrés. La commercialisation des surfaces est en cours. Par ailleurs, l'immeuble Lumière, l'un des plus grands ensembles tertiaires de Paris intramuros, a accueilli la Bibliothèque Publique d'Informations (BPI) en tant que nouveau locataire. L'ouverture au public a eu lieu le 25 août. C'est la première fois qu'une bibliothèque publique nationale est accueillie au sein d'un immeuble privé. Ce projet reflète la tendance à la mixité des usages dans l'immeuble Lumière où culture, éducation, travail et services coexistent harmonieusement au sein d'un même lieu.

Comme sur les deux trimestres précédents, la distribution s'établit à 1 € par part. La distribution prévisionnelle pour 2025 reste inchangée et conforme aux objectifs fixés en début d'année. (cf. tableau en page 2).

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.

DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

TRI 5 ans (2020-2024)*	TRI 10 ans (2015-2024)*	Taux de distribution 2024**	dont part de revenus non récurrents ⁽¹⁾	Performance globale annuelle 2024***
-6,24 %	0,65 %	3,54 %	12,89 %	-26,46 %

***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.

****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 souscription au 1^{er} janvier n.

***** 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.

(1) Les revenus non récurrents sont composés du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de reset fiscal.

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 3eme trimestre 2025



0,91 €	Revenus locatifs
0,09 €	Revenus financiers

(1) Dont 0,00% de revenus non récurrents.

	Distribution brute par part 2025	Date de versement envisagée
1er trimestre 2025	1,00 €	30/04/2025
2ème trimestre 2025	1,00 €	31/07/2025
3ème trimestre 2025	1,00 €	31/10/2025

	Prix de part (€)	Distribution en euros Personne physique (€)	Taux de Distribution**	Distribution totale (€)
2024	180 (au 1er janvier)	6,38	3,54%	6,38
2025 (prévisionnel)	126 (au 1er janvier)	4,4	3,6%	4,6

La « distribution en euros prévisionnelle 2025 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 imposée à l'impôt sur le revenu, disposant de la jouissance de sa part sur l'année 2025. Ces projections sont établies sur la base des informations disponibles à date. Cette estimation, non garantie par la Société de Gestion, 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 2025 est de 4,4 euros par part.



DONNÉES FINANCIÈRES

MARCHÉ DES PARTS

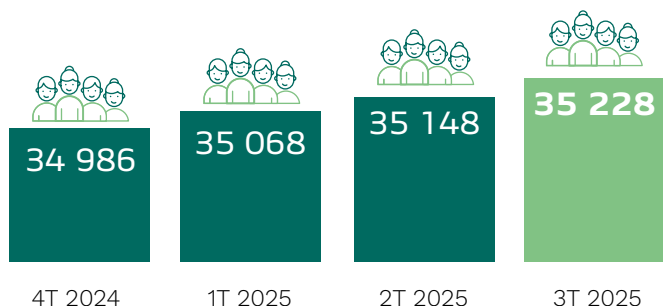
	4 ^e trimestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	3 ^e trimestre 2025
Nombre de parts en début de trimestre	18 948 080	18 948 080	18 948 080	18 948 080
Parts souscrites sur le trimestre	1 142	98	434	255
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	1 142	98	434	255
Nombre de parts en fin de trimestre	18 948 080	18 948 080	18 948 080	18 948 080
Nombre de parts en attente de retrait	1 712 311	1 851 093	1 985 858*	2 069 887*

* 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).

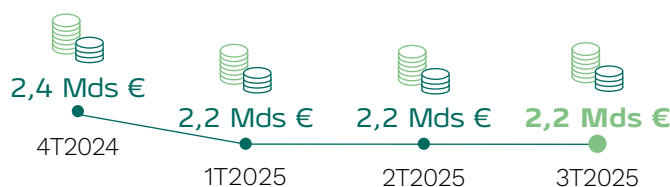
Capital Social : Il est de 18 948 080 € au 30 septembre 2025 contre 1 894 808 000 € au 31 décembre 2024. Cette baisse s'explique par la réduction de la valeur nominale décidée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 3 juillet 2025.

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

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS EN VIGUEUR AU 30/09/2025



Valeur de réalisation*
au 30/06/2025
90,52 €



Valeur de reconstitution*
au 30/06/2025
106,38 €



Valeur IFI⁽¹⁾ indicative 2024
Résidents
107,24 €
Non-résidents
107,24 €



Prix de souscription
115,00 €



Valeur de retrait*
105,51 €

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

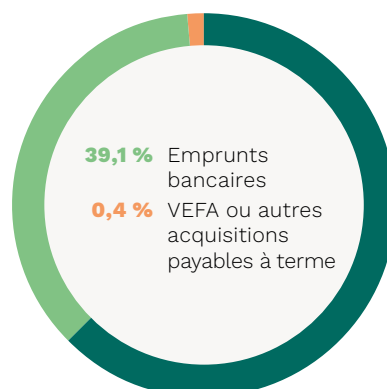
SITUATION D'ENDETTEMENT AU 30/06/2025

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



Effet de levier*
1,8

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS :
39,5 %



DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE DE LA SCPI AU 30/09/2025



Surface gérée en m²
599 356 m²



Trésorerie directe
36 929 342 €

Patrimoine immobilier⁽¹⁾

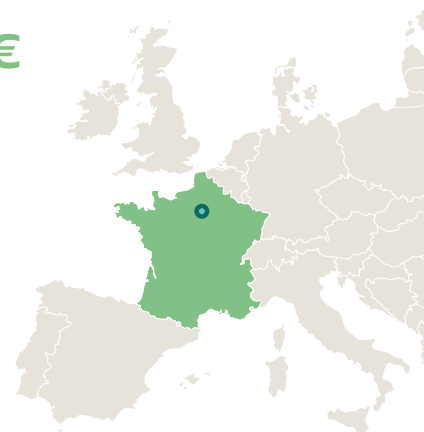


97,3% Bureaux
2,7% Mixte Bureaux / Commerces

Répartition géographique⁽¹⁾



58,2% Région Parisienne
30,9% Paris
10,9% Régions



(1) En % de la valeur vénale.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



8
Nouveaux baux



Surface
7 040 m²



Montant total des loyers
808 k€



6
Libérations



Surface
7 293 m²



Montant total des loyers
2 099 k€



Taux de recouvrement des loyers

97 %

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

SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE



75,7% Locaux occupés

4,4% Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

1,8% Locaux vacants en restructuration

0,0% Locaux vacants sous promesse de vente

18,1% Locaux vacants en recherche de locataires



Durée moyenne ferme des baux (WALB)*

3,37 ans

Durée moyenne restante des baux (WALT)*

4,64 ans

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

CESSION DU TRIMESTRE

11 Rue de la Rochefoucauld -
Paris (75)

Vendu le 29/09/2025



Prix de vente
(en quote-part)

27 000 000 €



Surface
(en quote-part)

2 132 m²



Quote-part
de détention

100 %

Un actif situé 2-32 rue Lucien Bossoutrot à Paris (75) et détenu au travers d'une participation dans la SCI Quadrans Est (gérée par Praemia Reim France) a été cédé le 09/07/25. Suite à cette cession, Primopierre détient toujours une participation de 6,03% dans cette SCI.

Un actif situé 8 avenue Tony Garnier à Lyon (69) et détenu au travers d'une participation dans la SCI Lyon Blackbear (gérée par Praemia Reim France) a été cédé le 29/09/25. Suite à cette cession, Primopierre détient toujours une participation de 33,9% 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	7,1 %
2	THALES	5,8 %
3	ALSTOM TRANSPORT	4,8 %
4	RE:SOURCES FRANCE	4,6 %
5	PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILE	4,5 %
6	FAURECIA	4,1 %
7	SNCF	3,4 %
8	NESTLE	3,3 %
9	MINISTERE INTERIEUR	3,2 %
10	REGION ILE DE FRANCE	2,2 %

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

LIVRAISON DE TRAVAUX SUR MY

A la lisière entre Paris et Montreuil, le Valmy change de nom et s'offre une nouvelle jeunesse pour devenir My.

Acquis en 2020, l'immeuble de 16 000 m² de bureaux, inscrit dans un quartier en pleine transformation, où les affaires parisiennes rejoignent l'animation de Montreuil, revient aux fondamentaux en s'habillant de nouveaux espaces de travail fonctionnels et design tout en développant une offre de services qui regroupe tout ce dont les locataires ont besoin.

ÉLÉMENTS CLÉS DU PROJET

29 500 M²

DONT 16 000 M² DE BUREAUX
DISPONIBLES

80 %

DES SURFACES EN PREMIER JOUR

TERRASSES ET BALCONS
VÉGÉTALISÉE

3 NIVEAUX

DE PARKING EN INFRASTRUCTURE

DES PLATEAUX
LUMINEUX

AVEC VITRAGE TOUTE HAUTEUR

UNE HAUTEUR SOUS PLAFOND DE
2,70 M MINIMUM



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 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).

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.

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 760 000 € 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 est de 115 €, dont 114 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 8,25 % 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°, e. du Code général des impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 0,00 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code général des impôts).

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Primopierre 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. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au 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 retraits.

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 Primopierre.

Ce document peut être obtenu auprès de la Direction de la Relation Client au 01 89 20 07 95.

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^{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 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-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 30/09/2025, 2 069 887 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.

CARACTÉRISTIQUES

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

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 CLIENT
PRAEMIA REIM FRANCE
01 89 20 07 95 | serviceclients@praemiareim.com

praemia
REIM FRANCE

BTI | Primopierre | 3T2025