Bulletin Trimestriel d'Information

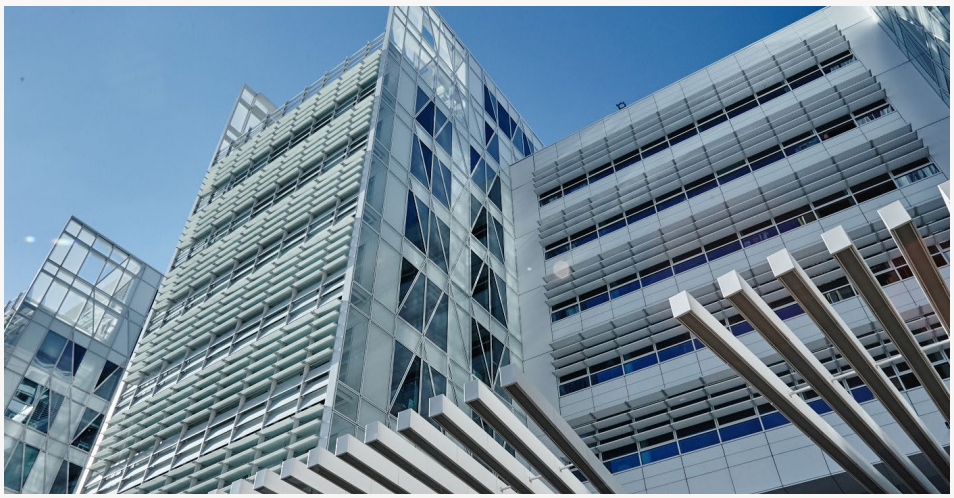
SCPI Primopierre

Immobilier de bureau - France

2ème trimestre 2026

Période analysée :
du 1er avril au 30 juin 2026

Période de validité :
3ème 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

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,
Chers Associés,

Le contexte géopolitique, marqué par le déclenchement du conflit au Moyen-Orient fin février 2026, contribue à accroître l'incertitude et la volatilité des marchés financiers. Il a suscité une remontée de l'inflation et un changement de ton de la Banque centrale européenne, suivi d'une hausse des taux directeurs de 25 pb le 11 juin 2026. En Europe, cette situation contribue au maintien de conditions financières plus restrictives à court terme. Pour le marché immobilier, ces incertitudes se traduisent par de l'attentisme et une forte sélectivité à l'investissement.

Pour Primopierre, le deuxième trimestre a été marqué par les premières confrontations du marché secondaire, la toute première ayant eu lieu le 26 mars 2026. Les constats à l'issue de cette période sont les suivants : i) Le prix d'équilibre entre ordres d'achat et ordres de vente s'est progressivement stabilisé autour de 40 € (prix d'exécution net vendeur) ii) Le nombre de parts échangées reste modéré mais croît progressivement d'une confrontation à l'autre : entre la première et la quatrième, il a été multiplié par 17.

L'actualisation des valeurs d'expertise au 30 juin 2026 montre que la pression sur l'immobilier de bureau francilien hors Quartier Central des Affaires parisien reste forte. Le contexte défavorable sur le marché des taux que nous avons évoqué, la suroffre structurelle de mètres carrés en Ile-de-France et la vacance qui en résulte expliquent cette évolution de la valeur du patrimoine de la SCPI (-5,9% sur le semestre et -12,3% sur un an).

A fin juin, la SCPI compte toujours 55 actifs, aucune opération n'ayant été conclue sur le trimestre. En revanche, au 30 juin 2026, deux actifs étaient sous promesse de vente. Parallèlement à la poursuite du plan d'arbitrage en cours, la réduction de la vacance sur les actifs et la réduction du taux d'endettement de la SCPI constituent les 2 axes prioritaires de gestion sur ce deuxième semestre 2026. Les produits de cessions d'actifs sont réalloués au remboursement des établissements créanciers.

L'acompte versé au titre du deuxième trimestre 2026 est de 0,90€ par part. La baisse structurelle de la distribution vient entre autres de la vacance, de l'environnement hyper compétitif sur les négociations de baux et par le coût de l'endettement encore élevé.

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 2ÈME TRIMESTRE 2026

0,90€[2]
brut par part

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

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

	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

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 30/06/2026.

MARCHÉ DES PARTS

	3e trimestre 2025	4e trimestre 2025	1er trimestre 2026	2e trimestre 2026
Nombre de parts en debut de trimestre	18 948 080	18 948 080	18 948 080	18 948 080
Parts souscrites sur le trimestre	255	0	-	-
Retraits	255	0	-	-
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 (confirmées et non confirmées*)	2 069 887	2 190 372	-	-
Nombre de parts en attente de cession (confirmées et non confirmées*)	-	-	135 930	146 937

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

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

	30/04/2026	28/05/2026	25/06/2026
Prix d'exécution TTC	43,92	43,92	43,92
Prix d'exécution (net vendeur)	40,00	40,00	40,00
Parts échangées	1 756	2 021	2 959

VALEURS EN VIGUEUR AU 30/06/2026

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.

Prix d'éxécution TTC[2]
43,92 €

Prix d'éxécution (net vendeur)[2]
40,00 €

(2) Sur la base de la confrontation du 25/06/2026.

ASSOCIÉS

2T 2026
35 503

CAPITALISATION

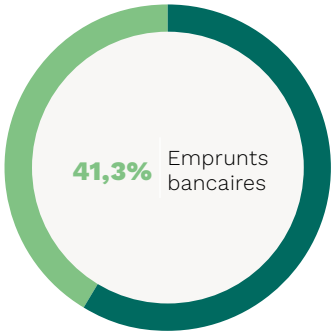
2T 2026
832,2 M€

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 30/06/2026

Nombre d'actifs
55
immeubles

Surface gérée en m²
560 492 m²

Trésorerie directe
22 797 229 €

Patrimoine immobilier[1]

94,0% Bureaux
6,0% Mixte

Répartition géographique[1]

57,5% Île-de-France hors Paris
31,2% Paris
11,3% 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
18,15 M€

10
Nouveaux baux

Surface
6 999 m²

Montant total des loyers
1 198 k€

7
Libérations

Surface
30 372 m²

Montant total des loyers
9 347 k€

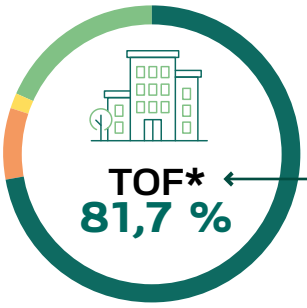
Taux de recouvrement des loyers
97 %

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
315



73,3% **Locaux occupés**
6,7% **Locaux occupés sous franchise** ou mis à disposition d'un futur locataire
1,7% **Locaux vacants** sous promesse de vente
18,3% **Locaux vacants** en recherche de locataires

Durée moyenne ferme des baux (WALB)*
3,38 ans

Durée moyenne restante des baux (WALT)*
4,79 ans

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

CESSION DU TRIMESTRE

Aucune cession ce trimestre

TOP 10 DES LOCATAIRES EN % DES LOYERS

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

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 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).

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.

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 souscription.

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 30/06/2026, 146 937 parts (confirmées et non confirmées) sont en attente de cession. 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

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

Réf. : BTI Primopierre 2T2026 / **DC03316 – 072026** – Photos : Fotolia, J. Chulski, P. Matsas.