



SCPI PRIMOPIERRE

— Rapport annuel 2025 —





SOMMAIRE



■ PRÉSENTATION	4
• Organes de gestion et de contrôle	5
• Chiffres clés	6
• Le marché de l'immobilier de bureaux	7
• La démarche RSE et ISR de Praemia REIM France	9
• Le label ISR pour la SCPI Primopierre	12
• L'article 9 SFDR pour la SCPI Primopierre	12



■ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	20
---	-----------



■ LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025	38
--	-----------



■ ANNEXE FINANCIÈRE	42
----------------------------	-----------



■ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	60
---	-----------



■ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	64
--	-----------



■ PROJETS DE RÉSOLUTIONS	70
---------------------------------	-----------



■ GLOSSAIRE	76
--------------------	-----------



Madame, Monsieur,
Chers associés,

En l'espace de cinq ans, les cartes de l'immobilier européen ont été entièrement rebattues. C'est une lame de fond dont les effets sont vraisemblablement amenés à se maintenir dans le cycle de marché qui s'est dessiné peu à peu sur les deux dernières années. L'immobilier de bureau régnait en maître dans les volumes d'investissements et dans la composition du patrimoine immobilier de nombreuses Sociétés de Gestion immobilières. Aujourd'hui, les investissements sont beaucoup plus éclatés et la diversification des patrimoines par l'intégration de typologies immobilières moins tributaires des cycles économiques est la priorité.

Cette diversification accrue des patrimoines répond à une instabilité politique et économique devenue chronique, avec une acuité particulière en France, et à des chocs exogènes qui se sont multipliés sur ces 5 dernières années : la crise sanitaire en premier lieu, les conflits armés dans le monde ayant un impact direct sur la valeur des matières premières et les prix de l'énergie, l'explosion de l'inflation et une remontée des taux tout aussi brutale, ou encore le retour de mesures protectionnistes qui bouleversent les échanges commerciaux et l'équilibre de certains secteurs. Le sujet des négociations commerciales avec les États-Unis a été un élément-clé d'évolution de la conjoncture économique et boursière à partir d'avril 2025. Courant 2025 également, on pensait l'inflation maîtrisée. La Banque Centrale Européenne a abaissé les taux directeurs à partir du mois de juin 2025. À l'heure où nous écrivons, il n'est pas exclu que le conflit au Moyen-Orient et les tensions sur le prix de l'énergie ne remettent le sujet de l'inflation sur le devant de la scène.

Au cours de l'année 2025, votre SCPI Primopierre, investie à 100 % en bureaux, a continué de corriger fortement. La baisse des valeurs d'expertises conjuguée à un endettement proche de 40 % ont conduit à la suspension de la variabilité du capital de la SCPI, approuvée en assemblée générale extraordinaire le 7 janvier 2026. Prévue pour une durée de deux ans, cette mesure vise à préserver la qualité du patrimoine et à limiter les cessions dans des conditions de marché défavorables. Elle protège ainsi vos intérêts dans la durée, tout en maintenant une solution de liquidité pour les associés ayant un besoin impérieux de liquidité. Les premières confrontations des offres d'achat et de vente constituent une phase de démarrage du marché secondaire. Une fois le prix d'équilibre trouvé, le volume de parts échangées sera amené à croître, les vendeurs et les investisseurs potentiels étant davantage confortés dans leur démarche.

En 2026, la poursuite du plan d'arbitrage reste un objectif de premier plan pour la gestion de la SCPI. Ce plan a vocation à réduire significativement l'endettement de la SCPI et à pérenniser le financement des travaux sur les actifs immobiliers porteurs d'un enjeu locatif important. En complémentarité avec ce travail, la commercialisation des immeubles vacants et le renouvellement des baux arrivant à échéance continuent de mobiliser pleinement les équipes d'*asset management*. Des négociations sont en cours sur des actifs stratégiques, dans le cadre de renouvellements mais aussi de nouveaux baux.

Ce rapport annuel détaille les éléments financiers et immobiliers relatifs à la SCPI dont vous êtes associés. Il présente également les transactions, l'activité locative et les travaux significatifs réalisés sur le patrimoine immobilier. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

Marc Bertrand

Président du Directoire de Praemia REIM France

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Le capital investi n'est pas garanti.

Source des données chiffrées : Praemia REIM France.

PRÉSENTATION



NEXXT – GAMBETTA VILLAGE – PARIS 20 (75)
Droits photo : Thierry Dourdet



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion Praemia REIM France

Praemia REIM France est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 100 825 100 euros. Son siège social est situé au 36, rue de Naples – 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124.

Praemia REIM France a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11000043. En tant que Société de Gestion de fonds d'investissement alternatifs, Praemia REIM France a obtenu son agrément au titre de la directive AIFM 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

DIRECTOIRE (AU 31/12/2025)

Marc Bertrand, Président
Aurélie Cohen, Directrice Générale
Charles Ragons, Directeur Général
Justine Mougin, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2025)

Laurent Fléchet, Président
Guy Charlot
Laurent Mogno
Jean-Luc Neez

SCPI Primopierre

Primopierre est une Société Civile de Placement Immobilier immatriculée le 8 août 2008. Le dernier visa AMF a été obtenu le 16 décembre 2014 sous le numéro 14-33.

Le gérant de Primopierre est la Société de Gestion Praemia REIM France.

Primopierre est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 507 646 446.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Fabien Mathieu, Président
Matthieu Marion
Hugues Menez-Coutanceau
François Pasquier
CNP ASSURANCES
SOGECAP
SPIRICA
SURAVENIR

COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG SA Titulaire
Salustro Reydel (I. Goalec) Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

BNP PARIBAS SA

PROPERTY MANAGER

SEFAL PROPERTY*

* Société liée au Groupe Praemia REIM.



Tous les montants indiqués dans ce rapport annuel sont exprimés en euros. L'ensemble des données financières de ce rapport proviennent de Praemia REIM France sauf mention contraire.

CHIFFRES CLÉS

La SCPI Primopierre a été immatriculée le 8 août 2008 pour une durée statutaire de 99 ans. Primopierre est une SCPI à capital variable investie essentiellement en immobilier de bureaux.

	31/12/2025	31/12/2024
Nombre d'associés	35 303	34 986
Nombre de parts au capital	18 948 080	18 948 080
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	0	0
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	1 603 842 828,46	1 920 818 003,22
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	2 416 491 748,53	2 892 783 334,17
Valeur comptable	2 908 552 179,97	3 186 817 920,11
Valeur de réalisation	1 486 442 501,06	1 828 446 533,93
Valeur de reconstitution	1 742 297 437,00	2 138 881 781,22
Capitalisation	2 179 029 200,00	2 387 458 080,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	4,53	5,14
Résultat par part ⁽¹⁾	4,27	5,56
Dividende brut par part au titre de l'année ⁽¹⁾	4,56	6,38
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	4,40	6,38
Revenus non récurrents ⁽²⁾	0,29	0,82
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	2,09	2,22
Surface en m ²	569 670	609 839
Nombre d'actifs (par transparence)	56	67
Prix de souscription ⁽³⁾	115,00	126,00
Valeur de retrait (prix net vendeur)	105,51	115,60
Nombre de parts en attente de cession ⁽⁴⁾	2 190 372	1 712 311

(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

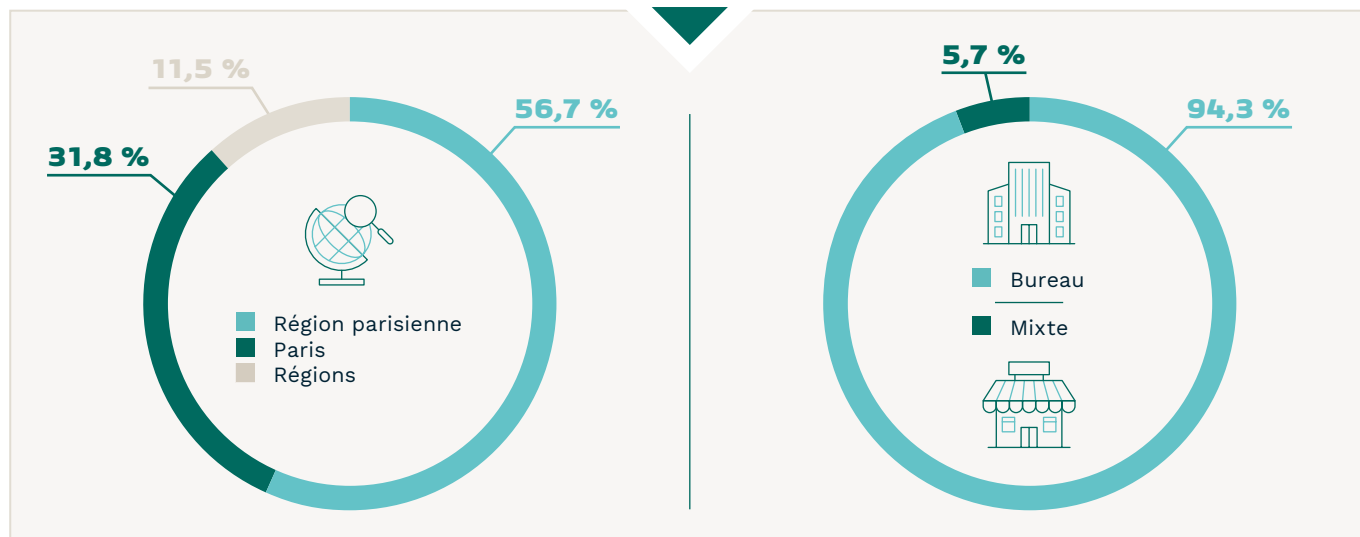
(2) Le revenu non récurrent est composé du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de reset fiscal.

(3) Le 13 février 2024, le prix de souscription a été modifié à 168,00 euros et la valeur de retrait à 160,00 euros. Le 14 mars 2024, la valeur nominale de la part a été modifiée à 150,00 euros, le prix de souscription est resté à 168,00 euros et la valeur de retrait est passée à 154,14 euros. Le 3 octobre 2024, la valeur nominale de la part a été modifiée à 100,00 euros. Le 9 octobre 2024, le prix de souscription a été modifié à 126,00 euros et la valeur de retrait à 115,60 euros. À compter du 21 janvier 2025, le prix de souscription est de 115,00 euros et la valeur de retrait est de 105,51 euros.

(4) Changement de méthode d'affichage des parts en attente de retraits à partir du 2T 2025. L'indicateur 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).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025⁽¹⁾



(1) En % de la valeur vénale.



Le point sur le marché est fourni à titre d'information. Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement ni une garantie sur l'évolution de marché.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX

Environnement économique

Si le marché semblait avoir amorcé une dynamique de reprise en fin d'année 2025 susceptible de se prolonger en 2026, la confiance a été stoppée par les tensions qui ont éclaté au Moyen-Orient. Grâce au cessez-le-feu signé début avril 2026 entre l'Iran et les États-Unis, le choc énergétique lié au conflit pourrait s'atténuer à condition que les hostilités ne redémarrent pas. Toutefois, la situation demeure fragile et les conséquences du conflit pourraient avoir un impact sur plusieurs mois. Pour l'heure, le PIB mondial a été revu à la baisse et devrait progresser de seulement 2,9 % en 2026. Concernant l'inflation, après avoir été considérée comme sous contrôle en 2026, elle est repartie à la hausse en raison du choc pétrolier provoqué par la guerre en Iran, et devrait continuer de progresser portée par les prix de l'énergie et les perturbations liées à l'approvisionnement.

Dans ce contexte international perturbé, la croissance de la zone euro a également été revue à la baisse à 0,8 % pour 2026. La guerre en Iran pourrait provoquer des hausses durables des prix du pétrole et des matières premières, avec un risque accru de maintien d'une inflation élevée en Europe, en raison de sa forte dépendance aux importations énergétiques. Dans ce contexte, la Banque Centrale Européenne pourrait être contrainte d'opter pour une politique monétaire moins accommodante. Malgré ces risques, l'économie européenne fait preuve d'une certaine résilience mais la croissance reste fragile et contrainte par des marges de manœuvre budgétaires limitées. Les investissements dans les infrastructures, la transition énergétique et l'intelligence artificielle constituent néanmoins des facteurs de soutien à moyen terme.

Après une phase de légère compression, les rendements obligataires ont enregistré des pressions à la hausse en raison de l'accroissement des incertitudes. Cette évolution reflète plusieurs dynamiques : une anticipation d'inflation qui est dorénavant considérée comme plus élevée en raison du choc énergétique provoqué par le conflit au Moyen-Orient, la volonté de la BCE de rester restrictive le temps qu'il conviendra pour garantir sa cible d'inflation à 2 % sur long terme, des déficits budgétaires toujours considérés comme trop élevés et une incertitude globale qui demeure.

Les flux de capitaux ont totalisé plus de 200 milliards d'euros en Europe en 2025, soit un volume légèrement supérieur à 2024 (+4 % sur an). La majeure partie des investissements immobiliers (80 %) s'est portée sur sept pays : le Royaume-Uni (27 %), l'Allemagne (16 %), la France (13 %), la Suède (7 %), l'Espagne (6 %), les Pays-Bas (6 %) et l'Italie (5 %). Les investissements se sont répartis par classe d'actifs de la manière suivante : 36 % pour l'habitat et le serviciel (résidentiel, hôtellerie, santé), 38 % pour la consommation (commerce et logistique) et 26 % pour le secteur des bureaux. Par origine géographique des flux de capitaux, les investisseurs ont privilégié leur marché national (54 %), dominé par les privés (22 %), les institutionnels (20 %), les foncières cotées (6 %) et les utilisateurs (6 %). S'agissant des taux de capitalisation moyens à l'acquisition, le marché présente trois tendances : les actifs en compression (bureaux, santé, résidentiel), pour lesquels les investisseurs sont prêts à payer plus cher sur de l'ultra « prime » ; les actifs stables (commerce, logistique) ; et les actifs en décompression (hôtels), où les investisseurs recherchent un rendement plus élevé. Il demeure cependant fortement polarisé : les actifs « prime » restent très recherchés dans un contexte de sélectivité accrue, tandis que les biens secondaires subissent des ajustements de valorisation et une liquidité limitée. Selon le

« Consensus Indicator » de l'INREV (association européenne regroupant les investisseurs en fonds immobiliers non cotés) de décembre 2025, la confiance des investisseurs se renforce et l'optimisme progresse. L'indice de liquidité des investissements s'améliore, offrant davantage d'opportunités de transactions, tandis que l'indice d'accès au financement reste favorable, soutenant l'activité. Enfin, l'indice économique montre un léger rebond, traduisant un retour progressif de confiance dans l'environnement macroéconomique.

Par conséquent, la dynamique des volumes d'investissements traduit un marché encore sélectif, où les capitaux se dirigent majoritairement vers les actifs de qualité et les zones les plus résilientes. Une polarisation accrue est constatée : la demande reste forte sur les immeubles de qualité, mais les écarts de performance entre actifs « prime » et secondaires tendent à se creuser. Cette sélectivité, conjuguée à la stabilité attendue des taux directeurs et des rendements obligataires en zone euro, devrait continuer à influencer la répartition des flux d'investissements.

Durant sept trimestres consécutifs, la performance totale immobilière européenne est restée en territoire positif. La performance de l'immobilier européen a principalement été portée par la composante locative, dans un contexte de normalisation progressive des conditions macroéconomiques et financières. Toutefois, la dynamique de performance apparaît différenciée selon les classes d'actifs, reflétant des fondamentaux sectoriels hétérogènes, des rythmes de reprise variables et une sélectivité accrue des investisseurs.

Les marchés de bureaux restent confrontés à des fragilités structurelles, liées à une demande des utilisateurs encore inégale, à des niveaux de vacance élevés sur certains marchés et à des exigences accrues en matière de qualité et de durabilité des actifs. Si les actifs « prime » et bien localisés continuent de démontrer une certaine résilience, la performance globale du segment demeure pénalisée par les actifs secondaires délaissés.

Le segment du commerce présente une performance hétérogène. Les actifs bénéficiant de fondamentaux solides et d'un bon positionnement continuent d'afficher une relative résilience, tandis que les actifs secondaires demeurent exposés aux arbitrages de consommation et à des dynamiques d'enseignes plus contrastées. La performance du commerce reste principalement soutenue par les revenus locatifs, avec une reprise en capital encore progressive.

La logistique s'appuie sur des fondamentaux structurellement solides, portés par des moteurs de demande de long terme. Après plusieurs années de forte croissance, le segment entre toutefois dans une phase de stabilisation, caractérisée par une modération de la croissance locative et une normalisation des valeurs. La performance demeure positive, mais à un rythme plus mesuré qu'au cours des cycles précédents.

Le résidentiel conserve un profil défensif et résilient, soutenu par des déséquilibres persistants entre l'offre et la demande et par la relative sécurité des flux locatifs. La performance du segment reste largement portée par la composante locative, tandis que la performance en capital reste corrélée à l'évolution des conditions de financement.

Le secteur de la santé affiche des fondamentaux solides, soutenus par des tendances démographiques favorables et par la nature essentielle des services qu'il accueille. Les actifs de santé bénéficient généralement de baux longs et de revenus sécurisés, conférant au segment un profil défensif. La performance demeure principalement tirée



par les revenus, avec une visibilité relativement élevée à moyen terme, bien que la création de valeur en capital reste conditionnée à l'évolution des taux et à la liquidité des marchés.

Enfin, le secteur hôtelier bénéficie de la poursuite de la reprise des flux touristiques et d'une demande globalement soutenue. Le segment conserve un potentiel de création de valeur, sous réserve d'une gestion active des actifs et d'une bonne adaptation aux évolutions de la demande.

Marché de l'immobilier des bureaux en Europe

Le volume d'investissements en immobilier de bureaux en Europe a totalisé 52 milliards d'euros en 2025, un flux de capitaux en hausse de 13 % par rapport à 2024. Si les capitaux alloués aux bureaux secondaires sont revenus au niveau de 2023, la dynamique des flux d'investissements alloués aux emplacements centraux est en accélération continue depuis deux ans. Premier marché de bureaux d'Europe, le Royaume-Uni a totalisé environ 15 milliards d'euros en 2025 (+30 % sur un an), suivi par la France avec plus de 8 milliards d'euros (+24 %). En raison de leur taille, ces deux marchés ont porté la croissance de l'immobilier de bureaux en Europe. Cette dynamique a été largement tirée par leurs capitales : à Paris, le retour marqué des transactions de grande taille (comme l'acquisition du centre d'affaires Trocadéro par Blackstone) a soutenu l'activité, tandis qu'à Londres, la hausse du nombre de transactions (+58 %) a expliqué la dynamique du marché. Il convient de noter les très bons redémarrages des petits marchés comme les Pays-Bas, avec 2,6 milliards d'euros (+30 %), l'Italie avec 2,2 milliards d'euros (+35 %) et l'Espagne avec 2,3 milliards d'euros (+13 %). Malgré des investissements de plus de 7 milliards d'euros, l'Allemagne peine toujours à redémarrer franchement (-2 %).

Les rendements initiaux des bureaux « prime » et des emplacements secondaires ont connu une répartition équilibrée entre marchés stables et marchés en compression sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à fin 2024. Des compressions comprises entre 5 et 75 pb ont été enregistrées sur près de la moitié des marchés européens, comme en Allemagne, en Italie ou encore en Espagne. Il convient de noter que quelques décompressions comprises entre 5 et 100 pb ont été enregistrées notamment en France et au Royaume-Uni sur des marchés secondaires. Les bureaux des quartiers centraux avec un rendement inférieur à 5,0 % sont localisés dans des villes comme Londres, Paris, Milan, Munich, Berlin, Madrid ou encore Barcelone. Il faut ajouter

50 à 200 points de base pour une localisation secondaire dans ces mêmes marchés.

Le marché européen locatif s'oriente vers une stabilisation de sa demande placée entre 11 et 12 millions de m² placés en 2025 (en glissement annuel). Premier marché d'Europe continentale, Paris demeure confrontée à un environnement atone en 2025, sans véritable rebond en fin d'année. La demande placée s'établit à 1,64 million de m², en recul de 9 % sur un an et de 19 % par rapport à la moyenne post-Covid. Le marché confirme une polarisation accrue et une sélectivité géographique renforcée des utilisateurs. Si la demande reste globalement résiliente, elle demeure attentiste, freinée par les incertitudes géopolitiques et macroéconomiques, la pression sur les coûts des entreprises et la poursuite des stratégies de rationalisation des surfaces.

La vacance des marchés des bureaux en Europe demeure très disparate selon les marchés. Si les marchés secondaires ont une vacance élevée, l'offre des Quartiers Centraux des Affaires demeure à des niveaux faibles. Ainsi, Paris intra-muros détient une vacance inférieure à 6 %, Londres Central, Berlin, Madrid ou Munich ont une vacance supérieure à 7 % et toujours inférieure à 10 %. Barcelone ou Francfort ont un taux de vacance supérieur à 10 %.

Les loyers des bureaux sont orientés à la hausse sur l'année 2025 par rapport à 2024. Le loyer « prime » facial du Quartier Central des Affaires parisien s'est stabilisé pour la première fois à 1 250 €/m² pour les actifs les plus qualitatifs à fin 2025. La Défense-Paris, Munich, Milan ou Rome offrent des loyers compris entre 600 et 800 €/m². Les quartiers centraux à Berlin, Madrid ou Barcelone ont des loyers d'environ 350-550 €/m². Les mesures d'accompagnement (franchises de loyer) sont très disparates selon les marchés. À titre d'exemple, ces mesures ont fortement progressé en Île-de-France puisqu'elles représentent désormais en moyenne 29 % du loyer facial, avec des niveaux atteignant 19 % dans le Paris Centre Ouest, 21 % dans le reste de Paris et culminant à 36 % à La Défense.

Source des données chiffrées : Praemia REIM Recherche et Stratégie d'après Allianz, Associations nationales du e-commerce (FEVAD, BEVH, etc.), BCE, BNP, BFS, CBRE, CBS, Codata, Colliers International, CSB, CSO, CZSO, Destatis, DST, DZS, Eurostat, FED, FMI, Green Street, IEIF, Immostat, INE, INE, INSEE, INSEE, INREV, ISTAT, JLL, Knight Frank, KSH, MKG, MSCl, OCDE, OMT, ONS, Oxford Economics, PMA, UN Tourism, RCA, Savills, SCB, SSB, Stat Poland, Statbel, Statista, Statistik Austria, Statistics Finland, Statistics Lithuania, STATEC, STR.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



LA DÉMARCHE RSE ET ISR DE PRAEMIA REIM FRANCE

Responsabilité Sociale de Praemia REIM France

Dès sa création en 2011, Praemia REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissements de ses fonds.

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Praemia REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Praemia REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (« ESG ») dans la prise de décisions d'investissements.

En 2025, Praemia REIM France a mené l'exercice de double matérialité et a redéfini les axes prioritaires de sa stratégie ESG groupe. Sa démarche ESG se structure autour de trois grands enjeux ESG définis pour leur importance stratégique et leur fort potentiel de création de valeur :

- **climat et résilience** : s'engager dans une stratégie bas carbone pour lutter contre le changement climatique et développer la performance et la résilience des bâtiments ;
- **qualité et confort** : développer des lieux de qualité pour répondre aux besoins des usagers et favoriser leur confort ;
- **investisseur responsable** : adopter une approche éthique et transparente dans nos échanges avec nos parties prenantes afin d'assurer une gouvernance exemplaire.

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Praemia REIM France est disponible sur notre site internet : <https://www.praemiareim.fr/fr/isr-investir-responsable>.

Investissement Socialement Responsable

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne constituent pas un Investissement Socialement Responsable au sens des réglementations française et européenne.

Pour Praemia REIM France :

- les investissements sont systématiquement évalués du point de vue :
 - de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Praemia REIM France ;
 - de leur empreinte carbone, notamment au regard de leur positionnement sur la trajectoire 1,5 °C telle que définie par le CRREM⁽¹⁾ ;
 - de leur vulnérabilité aux risques physiques et de transition, en fonction du scénario RCP 4.5 projeté jusqu'à 2100 par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat) ;

- les nouveaux baux ou renouvellements de baux font l'objet d'une Annexe ESG. Elle comprend entre autres des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs aux critères ESG ;
- les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Praemia REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.).

Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique

L'Accord de Paris (2015) fixe dans ses articles 2 et 4 des objectifs de long terme en matière d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre. Au niveau français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du Code de l'environnement décline ces objectifs.

Praemia REIM France s'est dotée des outils qui permettent de positionner les actifs gérés par Praemia REIM France sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire) et internationales (trajectoire 1,5 °C). L'empreinte carbone de Praemia REIM France est basée sur l'approche « location-based » pour les Scopes 1 & 2 (émissions directes et indirectes, en phase d'exploitation de l'actif). Les données sont collectées via une combinaison d'approches (collecte manuelle, collecte automatique, estimation).

Prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance dans la gestion des risques

Les risques de durabilité sont spécifiquement suivis via une politique dédiée. Conformément au règlement (EU) 2019/2088 (« Disclosure » ou « SFDR »), cette politique repose sur le principe de double matérialité :

- **risque en matière de durabilité** : impact des événements extérieurs sur le rendement du produit ;
- **incidences négatives en matière de durabilité** : impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.

Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) sont pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissements des FIA gérés par Praemia REIM France.

Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme. Praemia REIM France revoit son analyse d'exposition tous les ans.

(1) Carbon Risk Real Estate Monitor, cf. <http://www.crrem.eu>.



Principaux risques environnementaux

CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	PROBABILITÉ	IMPACT	RISQUE NET
Risque physique	Climatique (vagues de chaleur, inondations...)	Réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO ₂ , dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle.	Déploiement d'outils d'analyse des risques climatiques utilisés en acquisition et en gestion.	Élevée	Faible	
	Perte de biodiversité	Artificialisation des sols.	- Calcul du ratio des surfaces artificialisées sur le foncier total pour tout actif localisé en France. - Sur les acquisitions VEFA et redéveloppement, des efforts sont fournis pour améliorer le coefficient de biotope calculé précisément (toiture et terrasses végétalisées, jardins pleines terres, etc.).	Modérée	Modéré	
Risque de transition	Carbone	Obligation de réaliser des travaux de rénovation thermique afin notamment de prévenir une baisse de la valeur des actifs et maintenir la liquidité des actifs.	Déploiement de la stratégie climat de Praemia REIM France et budgétisation de travaux de rénovation énergie/carbone afin de réduire les émissions carbone associées aux actifs quand cela est possible.	Élevée	Élevé	
	Législatif	- Démultipliation et renforcement des exigences au travers de textes réglementaires européens, en matière d'engagement et de résultats transparents sur les thématiques ESG (SFDR, Taxonomie, CSRD, ART. 29, etc.). - Nouvelles normes de constructions dans le but de réduire les émissions carbone des programmes de constructions puis des immeubles en exploitation, qui pourraient se traduire par un surcoût des dépenses de travaux.	Veille active de l'équipe ESG de Praemia REIM France sur les évolutions réglementaires afférentes au développement durable, tant sur le secteur de la finance que de l'immobilier et de la construction, et prise en compte dans les processus opérationnels.	Modérée	Élevé	
	Technologique	- Stagnation des solutions qui permettraient de réduire les émissions carbone d'un actif (énergies renouvelables, système de chauffage et de climatisation, etc.). - Augmentation du prix de ces nouvelles solutions techniques.	Les équipes de Praemia REIM France comprennent des personnes en charge de déployer les actions nécessaires pour réduire les consommations énergétiques des actifs : les équipes de la direction technique ainsi que le pôle carbone de la direction RSE assurent le suivi sur les nouvelles solutions techniques et savent évaluer leur pertinence et/ou robustesse pour le patrimoine de Praemia REIM France.	Faible	Faible	
	Financement	- Corrélation de l'accord de financements ou refinancements bancaires à l'amélioration d'indicateurs ESG. Mécanisme de malus en cas de non-atteinte des objectifs fixés au moment de la signature. - Refus de financement bancaire dû à une absence de suivi ESG ou d'engagement sur les indicateurs ESG.	Formalisation de <i>frameworks</i> de financement durable afin de se conformer avec les demandes bancaires.	Modérée	Modéré	

Source : Département Développement Durable Praemia REIM France.



Plusieurs indicateurs de l'outil de notation ESG intègrent la mesure de ces risques. Ces indicateurs se voient attribuer des points et concourent à l'amélioration du score ESG.

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	PROBABILITÉ	IMPACT	RISQUE NET
Risque de responsabilité	Réputationnel	- Absence de prise de responsabilité de l'entité sur les enjeux environnementaux, et notamment les émissions carbone liées à son activité. - Retard dans le respect des échéances imposées par les réglementations et les labels ESG.	- Identification des facteurs de risques « substances réglementées » par l'équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif. - Plans d'actions mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles. - Plans d'actions mis en œuvre pour améliorer la qualité de l'air intérieur (sondes CO₂, filtrations anti-microbiennes, etc.).	Faible	Modéré	
Risque social	Santé des usagers des immeubles	- Présence de substances dangereuses (amiante, plomb, etc.) dégradées ou non. - Qualité de l'air intérieur.	- Identification des facteurs de risques « substances réglementées » et plans d'actions mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles. - Plans d'actions mis en œuvre pour améliorer la qualité de l'air intérieur (sondes CO₂, filtrations anti-microbiennes, etc.).	Faible	Élevé	
Risque de gouvernance	Cybersécurité	- Malveillance des prestataires utilisant des données privées de Praemia REIM France. - Piratage des infrastructures de Praemia REIM France ou de ses prestataires. - Adoption de nouvelles technologies, cyberattaques, obsolescence rapide.	- Identification des facteurs de risques « cybersécurité » par l'équipe informatique du Groupe Praemia REIM. - Établissement d'une stratégie anti-piratage et déploiement des plans d'actions matériels et immatériels pour gérer ce risque exogène.	Modérée	Élevé	
	Controverse	Locataire sujet à controverse réputationnelle ou juridique.	- Veille active de l'équipe ESG Praemia REIM France sur tout locataire pouvant être sujet à controverse réputationnelle ou juridique. - Déploiement d'un outil de suivi de controverse sur l'ensemble du patrimoine santé de Praemia REIM France.	Modérée	Modéré	
	Éthique des affaires	Pratique de fraude, corruption, blanchiment des capitaux, par l'un des employés de Praemia REIM France.	- Conformément à la réglementation en vigueur, Praemia REIM France adhère aux associations professionnelles de place (Association Française de la Gestion financière (AFG) et Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)). Ainsi, le code de déontologie s'appuie sur les dispositions et recommandations des Codes de déontologie OPCl et SCPI de l'AFG et de l'ASPIM. - L'ensemble des salariés de Praemia REIM France s'engage ainsi à respecter les principes de bonne conduite édictés dans le Code de déontologie.	Faible	Modéré	
	Directoire	- Absence de sensibilisation de l'équipe dirigeante aux enjeux ESG. - Absence de contre-pouvoirs au sein du conseil d'administration ne permettant pas de défendre les enjeux extra-financiers face aux intérêts financiers.	Présentation récurrente par l'équipe ESG de Praemia REIM France des enjeux ESG auxquels doivent faire face les activités de la Société, à l'équipe dirigeante.	Modérée	Modéré	

Source : Département Développement Durable Praemia REIM France.



LE LABEL ISR POUR LA SCPI PRIMOPIERRE

Le Label ISR de la SCPI Primopierre a été renouvelé pour un nouveau cycle de 3 ans en 2024. Ce label a été créé et soutenu par les pouvoirs publics. C'est un outil d'aide pour les épargnants pour identifier facilement les produits d'épargne qui contribuent à une économie durable.

La démarche ISR de Primopierre implique notamment une intégration complète des enjeux environnementaux, de l'acquisition à la gestion de l'immeuble ; une notation extra-financière de tous les actifs sur la base d'une grille de notation comprenant 60 indicateurs regroupés en 6 thématiques ; la mise en œuvre de plans d'amélioration ; un dialogue permanent avec l'ensemble des parties prenantes (*property managers*, prestataires, locataires).

Aux objectifs de la politique d'investissement de la SCPI Primopierre s'ajoutent désormais 5 objectifs extra-financiers :

- placer les actifs du fonds sur une trajectoire leur permettant de réduire de 40 % leur consommation d'énergie finale au plus tard en 2029 par rapport à une année de référence prise sur la période 2010-2020 ;

- placer les actifs sur la trajectoire de la neutralité carbone d'ici 2050, conformément aux objectifs de la stratégie nationale bas carbone ;
- mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité sanitaire de nos immeubles ;
- encadrer les travaux significatifs par une charte chantier intégrant les normes ESG ;
- évaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter nos immeubles et leurs occupants.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La conviction de Praemia REIM France est que les actifs immobiliers répondant à cette intégration ESG seront mieux valorisés, plus résilients et plus liquides dans le temps. Un *reporting* ESG est disponible sur le site internet de Praemia REIM France, à la page du produit correspondant.

L'ARTICLE 9 SFDR POUR LA SCPI PRIMOPIERRE

La SCPI Primopierre se déclare « Article 9 » au sens du règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*) dans l'état actuel des définitions de place.

La définition, établie par Praemia REIM France, d'un « investissement durable » au sens de SFDR est la suivante : un investissement est durable dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à

inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5 °C définie par le modèle CRREM et l'Accord de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

Les informations relatives à la classification article 9 de la SCPI Primopierre sont disponibles dans le rapport périodique SFDR du fonds ci-dessous :

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 (dit « SFDR »)

Nom du produit : SCPI Primopierre

LEI : 969500ZMBLO50B7GMP41

Objectif d'investissement durable

CE PRODUIT FINANCIER AVAIT-IL UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?	
☒ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 93 % ☒ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; ☒ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.	☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de _____ % d'investissements durables : ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; ☐ ayant un objectif social.
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : _____ %	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.



Un **investissement est durable** dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5 °C définie par le modèle CRREM et l'Accord de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852 qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

Le produit financier a l'objectif principal de réduire les émissions carbone en plaçant les actifs sur la trajectoire 1,5 °C définie par le modèle CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*). Le fonds se fixe ainsi l'objectif de repousser la date de *stranded* (ou « échouage », i.e. à laquelle l'intensité carbone excèdera les niveaux de la trajectoire 1,5 °C) à 2040, pour tout actif qui dévie de la trajectoire d'alignement aux Accords de Paris d'ici à 2030. De plus, chaque année, l'intensité carbone moyenne du fonds ne doit pas dépasser le seuil calculé par le CRREM en kg CO₂eq/m².

L'objectif d'investissement durable a été atteint dans la mesure où la moyenne de l'intensité carbone du fonds ne dépasse pas le seuil calculé par le CRREM en 2025 : l'intensité carbone était de 7 kg CO₂eq/m² et le seuil CRREM (v2) de 15,6 kg CO₂eq/m² pour les actifs de bureaux en France.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité mesurent comment sont atteints les objectifs environnementaux ou sociaux promus par le produit financier.

INDICATEUR CARBONE	RÉSULTAT 2025
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kg CO ₂ eq/m ² /an (dont donnée estimée)	7,4 kg CO ₂ eq/m ² /an
Émissions GES en kg CO ₂ eq/m ² (donnée réelle seulement)	8,1 kg CO ₂ eq/m ² /an
Taux de données énergétiques réelles en valeur sous gestion	93 %

Les indicateurs présentés comme « autres indicateurs » dans la documentation pré-contractuelle relèvent du suivi du label ISR et seront détaillés dans le cadre du *reporting* ESG du fonds à paraître en juillet de cette année.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

INDICATEUR CARBONE	RÉSULTAT 2025	RÉSULTAT 2024
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kg CO ₂ eq/m ² /an (dont donnée estimée)	7,4 kg CO ₂ eq/m ² /an	12,5 kg CO ₂ eq/m ² /an
Émissions de GES en kg CO ₂ eq/m ² (donnée réelle uniquement)	8,1 kg CO ₂ eq/m ² /an	12 kg CO ₂ eq/m ² /an
Taux de données énergétiques réelles en valeur sous gestion	93 %	74 %

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

Un processus spécifique de sélection et d'évaluation des investissements a été développé. Il s'applique au cours de la *due diligence* ainsi que pendant la phase de détention en ce qui concerne les principales incidences négatives, comme l'exige l'article 2 (17) de la SFDR. Pour plus de détails, voir ci-dessous.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Les principales incidences négatives (Principal Adverse Impacts – PAI) correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissements sur des facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

100 % des actifs du fonds sont des actifs immobiliers. Par conséquent, le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs pour les investissements dans les actifs immobiliers définis dans les tableaux 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission complétant le règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR niveau 2 ») :

PAI	INDICATEUR
Exposition aux combustibles fossiles via les actifs	Part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part des investissements dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou inférieur)
Émissions de CO ₂	Émissions GES totales en t _{eq} CO ₂ sur les scopes 1, 2 et 3



PAI	RÉSULTAT 2025	RÉSULTAT 2024	EXPLICATION	ACTIONS PRISES, ACTIONS PLANIFIÉES, ET OBJECTIFS FIXÉS POUR LA PROCHAINE PÉRIODE DE REPORTING
Exposition aux combustibles fossiles via les actifs	0 %	0 %	Les actifs immobiliers détenus par le fonds sont tous des actifs de bureaux qui ne sont pas impliqués dans l'extraction ou le stockage d'énergies fossiles.	N/A – La politique d'investissement du fonds se limite aux actifs immobiliers de bureaux.
Exposition à des actifs immobiliers inefficients sur le plan énergétique	68 %	75 %	- Donnée disponible sur 93 % des actifs (en valeur de marché des actifs). - Le fonds étant engagé dans une démarche de « Best-in-progress », un grand nombre d'actifs possèdent donc une note DPE inférieure ou égale à C. - Actifs inefficients : 93 % des actifs détenus par le portefeuille pour lesquels la donnée est disponible avec une note DPE inférieure ou égale à C.	Les équipes de <i>Property Management</i> se sont attachées à l'amélioration de l'efficacité énergétique grâce aux travaux d'améliorations énergétiques en cours ou budgétés pour les années à venir.
Émissions de CO ₂	7 142* tonnes de CO ₂ eq	16 798 tonnes de CO ₂ eq et 13 074 tonnes de CO ₂ eq à périmètre constant de 2025	Couverture : - données réelles : 93 % ; - données estimées : 7 %. Les données correspondent aux émissions de gaz à effet de serre des bâtiments détenus par le fonds (donnée réelle comme estimée) incluant les émissions des locataires.	- Le fonds est engagé dans une démarche d'alignement aux Accords de Paris et donc de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre. Les actifs pour lesquels un audit énergétique doit être conduit ont été identifiés en 2023. - Objectif de réduction : -3 %/an d'ici 2030. Entre 2024 et 2025 les émissions de GES du fonds ont réduit de 45 % (sur le périmètre constant).

* Les baisses sont dues à la revalorisation des facteurs d'émissions, et une meilleure prise en compte de la vacance. Les consommations sont en plus grande partie issues de données réelles.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Toutes les parties prenantes impliquées dans la sélection et la gestion des actifs adoptent un comportement responsable dans leurs activités, conformément aux lignes directrices de l'OCDE. La Société de Gestion s'en assure conformément à ses procédures internes lors de la sélection de ses prestataires de services, y compris la lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption, le travail illégal et les conflits d'intérêts. La Société de Gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Outre les indicateurs énumérés ci-dessus, Praemia REIM France tient particulièrement compte des principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité au cours du processus d'acquisition. 100 % des actifs immobiliers font l'objet d'une *due diligence* ESG lors du processus d'acquisition. Celle-ci est matérialisée par les outils suivants :

- **complétude de la grille de notation ESG interne** : 60 questions ;
- **évaluation des risques de durabilité** : l'actif est projeté sur la carte des risques de durabilité disponible sur *Deepki* : elle aborde 8 risques projetés (scénario GIEC) avec une échelle de 1 à 5 ;
- **Trajectoire Carbone CRREM 1,5 °C** : projection de l'actif sur la trajectoire 1,5 °C de l'Accord de Paris sur la base des données disponibles (données estimées, données de consommation réelles, DPE).

La note ESG est obligatoirement présentée lors du comité d'investissement de la Société de Gestion qui statue sur les opportunités d'investissement. La capacité de l'investissement à atteindre une note-seuil définie préalablement entre en considération lors du processus d'investissement.

En effet, la Société dispose du Label ISR Immobilier renouvelé pour 3 ans à la suite de l'audit. Elle met en œuvre une approche dite « en amélioration de note » (*best-in-progress*) en intégrant dans ses processus d'investissement et de gestion des critères extra-financiers Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). 100 % des actifs de la Société, lors de leur acquisition puis chaque année, font l'objet d'une notation d'après une grille de notation établie par la Société de Gestion portant sur 60 critères ESG. Les objectifs affichés de la Société sont de participer à l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale bas-carbone visant à réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, d'améliorer la qualité sanitaire des bâtiments, d'améliorer les conditions d'exécution des chantiers (sécurité, traitement des déchets, droit du travail...), et d'évaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements qui **constituent la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2025 au 31/12/2025.

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIF	PAYS
Lumière	Bureau	7 %	France
Window	Bureau	7 %	France
Le Jour	Bureau	7 %	France
Gambetta Village	Bureau	5 %	France
M Campus	Bureau	5 %	France
Cœur Défense	Bureau	4 %	France
Golf Park	Bureau	4 %	France
Le Valmy	Bureau	4 %	France
Shift	Bureau	3 %	France
Sensorium	Bureau	3 %	France

Strasbourg	Bureau	3 %	France
Sigma	Bureau	3 %	France
L'Usinerie	Bureau	3 %	France
Fresh	Bureau	2 %	France
Hôpital	Bureau	2 %	France

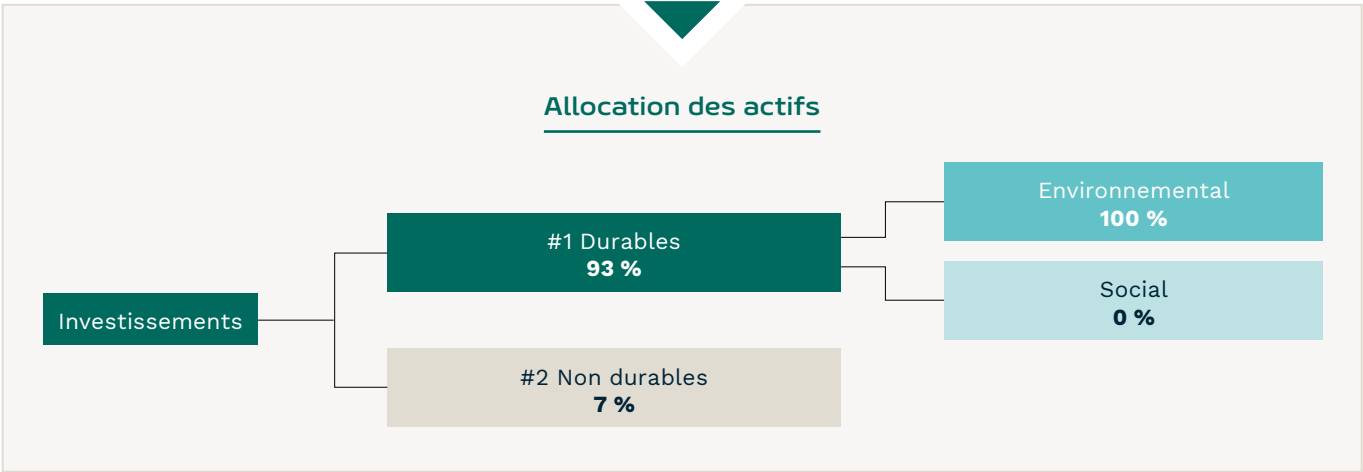
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

L'allocation des actifs décrit la quote-part des investissements dans des classes d'actifs déterminées.

Quelle était l'allocation des actifs ?

La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

La catégorie **#2 Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

100 % des investissements ont été réalisés dans le secteur de l'immobilier (100 % d'actifs réels).

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

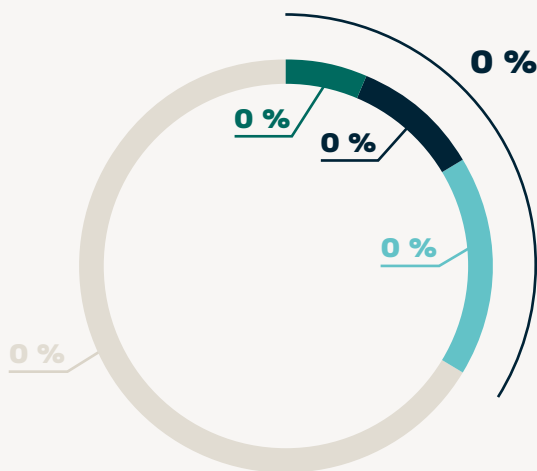
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- **des dépenses d'investissements (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

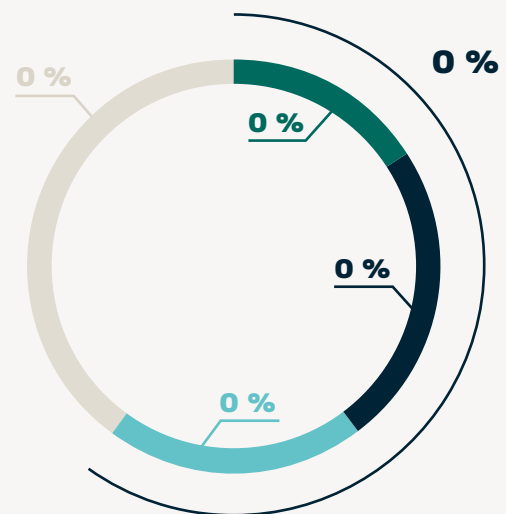


Les deux graphiques ci-dessous indiquent en vert le pourcentage minimal d'investissements conformes à la taxonomie de l'UE. Comme il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer la conformité à la taxonomie des obligations souveraines*, le premier graphique montre la conformité à la taxonomie par rapport à l'ensemble des investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique montre la conformité à la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

Alignement taxonomique des investissements, y compris les obligations souveraines*



Alignement taxonomique des investissements, hors obligations souveraines*



- Aligné à la taxonomie : gaz fossile
- Aligné à la taxonomie : nucléaire
- Aligné à la taxonomie (pas de gaz fossile ni de nucléaire)
- Non aligné à la taxonomie

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » englobent l'ensemble des expositions souveraines.

Pour l'activité 7.7 Gestion et acquisition des actifs et selon l'objectif taxonomie Atténuation du changement climatique.

Les critères techniques sont les suivants :

- pour les bâtiments construits avant le 31/12/2020, l'actif doit détenir un DPE A ou être dans le Top 15 % de sa classe d'actifs de son pays (Praemia REIM France se réfère à l'indice Deepki ESG, en l'absence de publication gouvernementale) ;
- pour les bâtiments construits après le 31/12/2020, il doit répondre aux normes NZEB ;
- et dans les deux cas, pour les bâtiments équipés de systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation d'une puissance nominale > 290 kW, un système de gestion de l'énergie doit être mis en place.

En outre, pour être aligné sur la taxonomie de l'UE, l'actif doit également respecter le principe DNSH d'adaptation au climat : une évaluation des risques climatiques doit être réalisée au niveau de l'actif par rapport au scénario GIEC. Si un actif est exposé à un risque climatique avéré, une étude de résilience doit être réalisée afin d'évaluer s'il est résilient face à ce risque. Enfin, les investissements doivent respecter les garanties sociales minimales.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?

- ☐ Oui
- ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités économiques pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone alternatives et qui ont des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre qui correspondent aux meilleures performances.

Le fonds n'effectue aucun investissement dans des activités de transition ou habilitantes.



Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

La SCPI Primopierre déclare un alignement sur la taxonomie de l'UE de 0 % en 2024 et 2025.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Aucun actif n'est aligné.

L'alignement des actifs immobiliers est évalué par rapport à l'activité « Acquisition et propriété de bâtiments » de la taxinomie européenne et sur l'objectif d'atténuation du changement climatique. L'alignement comprend plusieurs conditions :

- le respect des critères de contribution substantielle et d'absence de préjudice important définis pour l'activité « Acquisition et propriété de bâtiments » par l'actif ;
- le respect de garanties minimales par la Société de Gestion.

Les actifs immobiliers du portefeuille ne respectent pas l'ensemble des critères requis pour être alignés à la taxinomie. Les critères relatifs à la performance énergétique sont respectés mais pas le critère d'absence de risque climatique significatif. L'évaluation des risques climatiques a notamment porté sur les aléas de fortes chaleurs, précipitations et inondations et sécheresses et retrait et gonflement des argiles. Cette évaluation provient d'une analyse cartographique à horizon 2050 tenant compte du changement climatique et complétée le cas échéant par un audit.

L'évaluation des risques climatiques de l'actif au regard de risques projetés se réfère au scénario RCP8.5 ou SSP5-8.5 du GIEC.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI Primopierre dans le cadre du label ISR du fonds mesure la qualité de l'air intérieur des actifs. Des actions d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ont été menées. Sur plusieurs actifs, un référentiel global de qualité sanitaire (eq. Label WELL HSR) a été mis en place, comprenant des actions d'amélioration de la qualité de l'air intérieur.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissements ou de paiements (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société. Cela représente moins de 1 % de la valeur du portefeuille. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

Les actifs sont analysés en fonction de la définition du périmètre RSE suivante : Le périmètre ESG inclut les établissements du périmètre total, détenus au 31 décembre de l'année N, définis en surfaces totales. Sont exclus :

- les actifs de moins de 1 000 m² ;
- les actifs résidentiels (dont résidences services seniors et résidences étudiantes) ;
- les actifs non louables (en rénovation ou prochainement rénovés) ;
- les actifs vides (non loués) et vacants à 70 % ou plus ;
- les établissements ayant moins d'un an d'exploitation sur une année civile complète (acquis depuis moins d'un an ou en travaux pendant l'exercice) ;
- les actifs « typés » (ex. : parking).

Les actifs en dehors du périmètre RSE représentent 6 % de la valeur du portefeuille, et sont intégrés dans la poche « #2 Non durables ».

Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

La politique extra-financière du fonds vise à améliorer le portefeuille via l'acquisition, la gestion et la rénovation des actifs. Cela passe par trois champs d'actions principaux :

- la notation ESG des actifs ;
- la collecte de la donnée énergétique réelle ;
- l'identification et la budgétisation des mesures d'optimisation et travaux à conduire via les audits énergétiques.

Notation ESG des actifs

Les équipes s'appuient sur un outil de notation ESG dédié. Cette grille se compose dorénavant d'une cinquantaine d'indicateurs : 40 de tronc commun pesant pour 75 % de la note ESG quelle que soit la typologie de l'actif ainsi que des indicateurs dédiés à la typologie de l'actif pesant pour 25 % de la note ESG (13 indicateurs pour la typologie bureau). L'objectif est d'amener en 3 ans la totalité des actifs détenus par le fonds au-dessus de la note-seuil. Pour les actifs dont la note est supérieure à la note-seuil, l'objectif recherché est le maintien, a minima, de leur note. Les résultats 2025 par rapport à la notation ESG seront détaillés dans le rapport du Label ISR à paraître au S1 2026.

Collecte et fiabilisation de la donnée

En 2025, le taux de données réelles sur le fonds a atteint 93 %, témoignant de l'implication des équipes pour améliorer la fiabilisation et la connaissance des actifs. De plus, pour la première fois en 2025, les données énergétiques des actifs ont été revues et auditées par un auditeur externe.

Actions d'amélioration énergie et carbone

Entre 2024 et 2025, les émissions de gaz à effet de serre du fonds ont diminué de 45 % (à périmètre constant). Cette baisse significative traduit l'impact concret des actions d'optimisation et des travaux d'amélioration engagés ces dernières années.

Sur le patrimoine de bureaux de Primopierre, ces efforts se matérialisent notamment par :

- la mise en place de contrats de performance énergétique ;
- des actions renforçant le pilotage de la GTB (Gestion Technique du Bâtiment) ;
- le remplacement ou la modernisation des systèmes de chauffage et de climatisation.

Ces initiatives contribuent directement à améliorer l'efficacité énergétique des immeubles et à réduire durablement leur empreinte carbone.



Enfin, l'équipe ESG travaille en transverse avec les équipes d'Investissement, d'Asset Management, de Property Management, de Fund Management ou encore celles du Développement commercial et de la Conformité. Signé en 2024, un prêt à impact (*Sustainability Linked Loan*) est toujours en vigueur, garantissant un engagement de réduction des consommations énergétiques et des émissions carbone dans le cadre de la contractualisation avec la banque.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.



LE JOUR – PARIS 14 (75)
Droits photo : CBRE

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



CŒUR DÉFENSE – COURBEVOIE (92)
Droits photo : Philippe Matsas



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Au 31 décembre 2025, la capitalisation était de 2 179 029 200 euros et 2 190 372 parts 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) étaient en attente de cession. Conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 7 janvier 2026, la variabilité du capital de la SCPI a été suspendue dans le but d'instaurer un marché des parts susceptible d'offrir une liquidité aux associés qui le souhaitent. Une première confrontation des ordres d'achats et de vente s'est tenue le 26 mars dernier et les suivantes se tiendront désormais à fréquence mensuelle.

La SCPI Primopierre a acquis en indivision (59,80 %) l'actif Le Dionys situé 260 avenue du Président Wilson à Saint-Denis (93) en juillet 2014. Au 4^e trimestre 2025, elle a acquis la quote-part restante en contrepartie de cessions et détient désormais cet actif à 100 %. La SCPI Primopierre a cédé 3 actifs détenus en direct et 3 participations dans des SCI au cours de l'exercice 2025 pour un montant total net des frais de 81,21 millions d'euros. Il s'agit d'actifs situés à Paris (75), Massy (91), Courbevoie (92), Malakoff (92) et Fontenay-sous-Bois (94). Par ailleurs, 5 autres actifs détenus au travers de participations dans des SCI (gérées par Praemia Reim France) ont été cédés au cours de l'exercice 2025. Il s'agit d'actifs situés à Lyon (69), Paris (75) et Gennevilliers (92). La SCPI Primopierre détient toujours la même quote-part de ces SCI au 31 décembre 2025.

Le patrimoine de la SCPI Primopierre est composé de 56 actifs et affiche un taux d'occupation financier⁽¹⁾ de 81,6 % au 31 décembre 2025.

La SCPI termine l'année 2025 avec un résultat de 4,27 euros par part. La distribution brute proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2025 s'élève à 4,56 euros par part, soit un taux de distribution⁽¹⁾ de 3,62 %. La performance globale annuelle (PGA) qui correspond à la somme du taux de distribution et de la variation entre le prix de souscription au 1^{er} janvier N+1 et celui au 1^{er} janvier N est de -5,11 %.

La Société de Gestion propose à l'assemblée de réduire le montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et des frais de transfert et de mutation à titre gratuit. Outre cette réduction, les frais en cas de succession seraient désormais appliqués par dossier (qui peut comprendre plusieurs héritiers) et non plus par héritier.

Il vous est également proposé de modifier les modalités et les effets de la suspension de la variabilité du capital. Cette suspension pourrait être déclenchée dès lors que la Société de Gestion constate que des demandes de retrait demeurent en attente depuis au moins trois mois et que la dotation du fonds de remboursement ne permet pas de les satisfaire (alors qu'auparavant, une telle suspension n'était possible qu'en l'absence de fonds de remboursement doté). Les demandes de retrait formulées avant la suspension ne sont désormais plus prises en compte pour le déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

Observation faite, généralement, qu'aucun membre du Conseil de Surveillance ne se porte candidat aux fonctions de secrétaire du Conseil, il est demandé à l'assemblée d'assouplir et d'élargir les conditions de sa désignation en la rendant facultative d'une part, et attribuable à une personne en dehors du Conseil d'autre part (un salarié de la Société de Gestion, par exemple). Cela n'enlève rien à l'indépendance, au rôle et aux compétences du Conseil de Surveillance.

Par ailleurs, il est présenté à l'assemblée générale une modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier. L'expert est désormais désigné par la Société de Gestion sans validation de candidature par l'assemblée, pour 6 ans (au lieu de 5), et la fréquence d'expertise est portée à 3 ans (au lieu de 5), l'actualisation ayant toujours lieu semestriellement pour votre SCPI.

Enfin, en conséquence de la transposition à venir en droit français de la Directive 2024/927/UE dite « AIFM 2 », il s'avère nécessaire de préciser dans les statuts que, pour servir d'outil de gestion de la liquidité conforme à cette réglementation, un fonds de remboursement doté doit réunir au moins deux des caractéristiques de gestion de la liquidité visées par cette Directive. C'est l'objet de la dernière résolution substantielle présentée aux associés.

La Société de Gestion invite les associés à voter en faveur de ces résolutions, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI Primopierre et de ses associés.

Si vous ne souhaitez pas ou ne pouvez pas vous rendre à l'assemblée générale, nous vous invitons à nous renvoyer votre formulaire de vote dûment rempli, daté et signé ou à donner pouvoir selon les modalités décrites dans le formulaire de vote.

La Société de Gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primopierre détient, au 31 décembre 2025, un patrimoine immobilier de 32 actifs détenus directement et 24 via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. L'ensemble de ces actifs représente une surface en exploitation de 569 670 m².

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Primopierre ajoutée à l'actif net réévalué des participations immobilières s'élève à 1 603 842 828,46 euros. L'essentiel (94,3 % en valeur vénale) du patrimoine de Primopierre au 31 décembre 2025 est constitué d'actifs de bureaux « purs ». Les actifs mixtes représentent 5,7 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2025)

	BUREAU	MIXTE	TOTAL
Paris	31,8 %	0,0 %	31,8 %
Région parisienne	54,1 %	2,6 %	56,7 %
Régions	8,5 %	3,1 %	11,5 %
TOTAL	94,3 %	5,7 %	100,0 %

Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale par transparence incluant les actifs détenus indirectement) de Primopierre s'élève au 31 décembre 2025 à 2 416 491 748,53 euros (1 255 490 300 euros pour les actifs détenus en direct). À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2025 et acquis entre 2008 et 2024, les valeurs d'expertise s'inscrivent en baisse de 11,34 %. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France et mises en concurrence par les équipes de Praemia REIM France.

Situation locative

Les 10 principaux locataires représentent 46,8 % de l'ensemble des flux locatifs⁽¹⁾. Parmi ces 10 premières sources de revenus, on compte essentiellement des grandes entreprises, des administrations et des entreprises du secteur de l'industrie, de l'énergie et des transports. La plupart de ces grands locataires ont une envergure internationale et plusieurs d'entre eux sont leaders dans leur secteur d'activité.

Top 10

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	LOYER ANNUEL*	% DU REVENU LOCATIF*
RTE	Énergie	Window	Puteaux (92)	Place du Dôme	Bureau	12 298 914	7,7 %
THALES	Industrie	M Campus	Meudon (92)	2,rue de la Verrerie	Bureau	10 055 487	6,3 %
ALSTOM TRANSPORT	Transport	Sigma	Saint-Ouen (93)	6, rue de la Clef des Champs	Bureau	8 333 819	5,2 %
RE:SOURCES FRANCE	Communication	Gambetta Village	Paris (75)	94, avenue Gambetta	Bureau	7 963 553	5,0 %
PSA	Automobile	Poissy PSA	Poissy (78)	2-10, boulevard de l'Europe	Bureau	7 779 732	4,8 %
FAURECIA	Industrie	Multi actifs	Paris (75) – Nanterre (92)	Multi actifs	Bureau	7 175 225	4,5 %
SNCF	Transport	Multi actifs	Paris (75) – Lyon (69)	Multi actifs	Bureau	5 824 226	3,6 %
NESTLÉ	Agroalimentaire	Shift	Issy-les-Moulineaux (92)	34, rue Guynemer	Bureau	5 661 260	3,5 %
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR	Administration	Le Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs	Bureau	5 537 374	3,4 %
CNAV	Assurance	Le Dionys	Saint-Denis (93)	4, rue Francis de Pressensé	Bureau	4 612 282	2,9 %
TOTAL						75 241 871	46,8 %

* Par transparence et en quote-part de détention.

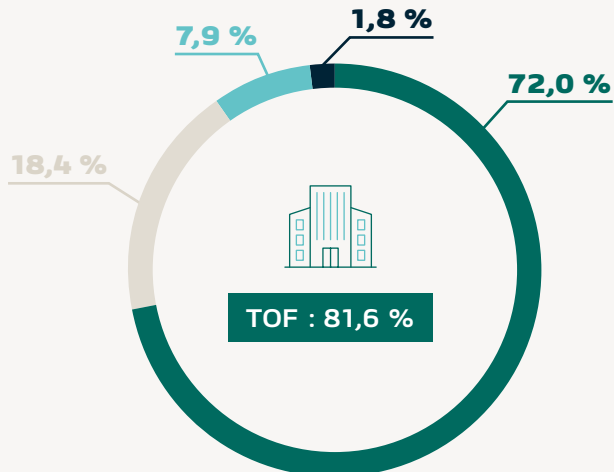
Les locataires actuels ne présagent pas des locataires futurs.

(1) Il s'agit de revenus locatifs en année pleine, et non des loyers effectivement perçus, qui peuvent être inférieurs selon les mouvements locatifs de l'année.

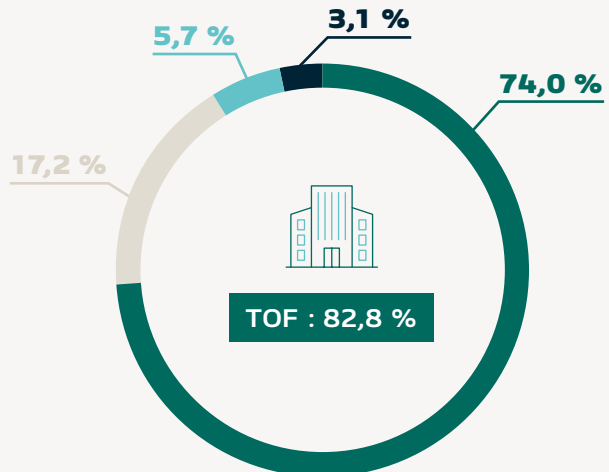


Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'élève à 81,6 % au 31 décembre 2025. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2025 selon cette méthode est de 82,8 %.

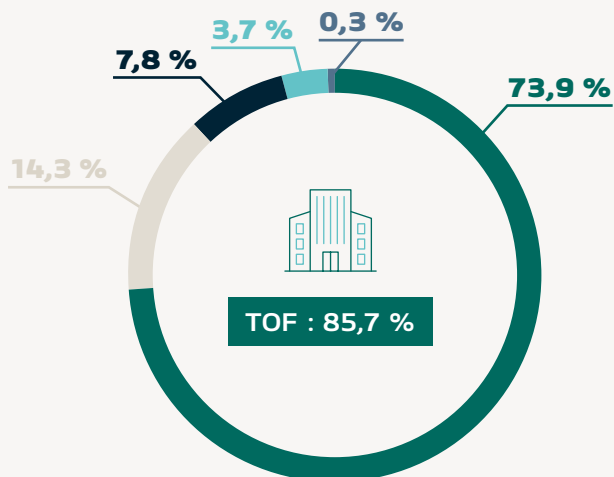
**Taux d'Occupation Financier* (TOF)
au 4^e trimestre 2025**



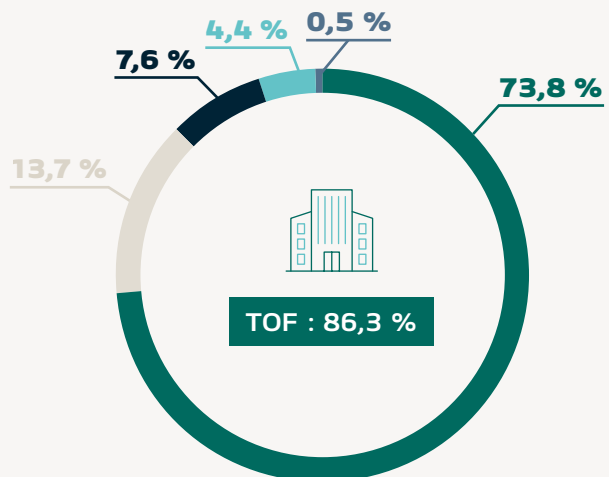
**Taux d'Occupation Financier* (TOF)
annuel moyen 2025**



**Taux d'Occupation Financier* (TOF)
au 4^e trimestre 2024**



**Taux d'Occupation Financier* (TOF)
annuel moyen 2024**



- Locaux vacants en recherche de locataires
 - Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
 - Locaux occupés
 - Locaux vacants en restructuration
 - Locaux vacants sous promesse de vente
- Taux d'Occupation Financier* (TOF)**

* La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.



En termes de surfaces, la vacance est répartie sur 39 actifs (par transparence) au 31 décembre 2025. Sur les 569 670 m² du patrimoine immobilier de Primopierre, 156 616 m² étaient vacants au 31 décembre 2025, soit un taux d'occupation physique de 27,49 %⁽¹⁾.

Surfaces vacantes au 31/12/2025

IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
MY (Le Valmy)	Paris (75)	6-18, avenue Léon Gaumont	Bureau	13 899	4 412 226
Nouvel Air	Issy-les-Moulineaux (92)	42-48, rue Guynemer	Bureau	10 071	4 129 274
Fresh	Boulogne-Billancourt (92)	49-59, avenue André Morizet / 96, rue de Billancourt	Mixte	7 805	4 109 578
Boulogne Alpha	Boulogne-Billancourt (92)	36-38, quai du Point du Jour / 4-6, rue des Peupliers	Bureau	7 638	3 437 100
L'Usinerie	Clichy (92)	24-26, rue Villeneuve	Bureau	8 462	3 046 356
Ovalie	Saint-Ouen-sur-Seine (93)	1, rue Fructidor	Bureau	7 988	2 870 431
Ampère	Pantin (93)	6-8, rue Courtois	Bureau	7 976	2 129 280
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Bureau	3 975	2 054 003
Clever 1	Gennevilliers (92)	34-40, rue Henri Barbusse	Bureau	9 256	1 967 124
Sensorium	La Madeleine (59)	64-70, boulevard Robert Schuman	Mixte	8 359	1 922 552
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureau	3 986	1 876 103
L'Officerie	Montreuil (93)	66-72, rue Marceau	Bureau	6 703	1 800 320
3 ^e Lieu	Paris (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	2 135	1 572 648
Newtime	Neuilly-sur-Seine (92)	40-52, boulevard du Parc	Bureau	3 238	1 466 586
Aristide	Bagneux (92)	152-160, avenue Aristide Briand	Bureau	6 031	1 397 541
PRINCIPALES SURFACES VACANTES				107 521	38 191 122
AUTRES SURFACES VACANTES				49 095	10 359 167
TOTAL DES SURFACES VACANTES				156 616	48 550 289

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Praemia REIM France.

Au cours de l'exercice 2025, une surface totale de 31 844 m² a été libérée sur 23 actifs (par transparence). Les congés reçus pour 2026 au 31/12/2025 portent sur 36 256 m², soit 6,36 % de la surface en exploitation.

Congés 2025 – Libérations 2025

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE DE DÉPART
SOFTBANK ROBOTICS	Nouvel Air	Issy-les-Moulineaux (92)	42-48, rue Guynemer	Bureau	6 451	3 221 729	04/06/2025
DIRECTION FINANCES	Ampère	Pantin (93)	6-8, rue Courtois	Bureau	7 976	1 915 861	31/05/2025
EXPLEO	Le Carré	Montigny-le Bretonneux (78)	2, rue Georges Stephenson	Bureau	6 136	1 714 706	26/07/2025
COLONNA	Newtime	Neuilly-sur-Seine (92)	40-52, boulevard du Parc	Bureau	888	529 708	31/12/2025
SOLYSTIC	Aristide	Bagneux (92)	150-160, av. Aristide Briand	Bureau	1 507	406 503	03/02/2025
BUREAU VERITAS	Newtime	Neuilly-sur-Seine (92)	40-52, boulevard du Parc	Bureau	681	381 321	31/12/2025
ADECCO	Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Bureau	443	368 307	30/11/2025
DGM & ASSOCIÉS	Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	121-125, rue Jules Guesde	Bureau	871	361 279	01/02/2025
SANTE SERVICE	L'Officerie	Montreuil (93)	66-72, rue Marceau	Bureau	919	277 454	31/01/2025
JLL	Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Bureau	299	232 690	31/03/2025
PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS					26 170	9 409 559	
AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS					5 674	1 679 697	
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS					31 844	11 089 255	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Praemia REIM France.

(1) Les modalités de calcul du Taux d'Occupation Physique (TOP) sont spécifiques à chaque Société de Gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.



Congés 2025 – Libérations à venir

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M²*	LOYER ANNUEL*	DATE DE DÉPART PRÉVISIONNELLE
STELLANTIS AUTO	Poissy	Poissy (78)	2-10, boulevard de l'Europe	Bureau	27 745	7 779 811	30/06/2026
SYMPHONY EYC FRANCE	Nouvel Air	Issy-les-Moulineaux (92)	42-48, rue Guynemer	Bureau	1 931	1 005 985	28/02/2026
PANASONIC FRANCE	Clever 1	Gennevilliers (92)	34-40, rue Henri Barbusse	Bureau	1 775	565 467	31/03/2026
NESTLÉ FRANCE	Shift	Issy-les-Moulineaux (92)	34, rue Guynemer	Bureau	671	397 369	25/02/2026
ACG FRANCE	MY (Le Valmy)	Paris (75)	6-18, avenue Léon Gaumont	Bureau	817	348 916	30/11/2026
PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR					32 939	10 097 549	
AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR					3 317	1 173 521	
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR					36 256	11 271 070	

* Par transparence et en quote-part de détention.

32 nouveaux baux et 20 maintiens de locataires ont été finalisés au cours de l'exercice 2025 et ont permis de louer ou relouer 39 070 m² :

Actions commerciales – Nouveaux baux 2025

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M²*	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
BIBLIOTHÈQUE PUBLIQUE D'INFORMATION (BPI)	Le Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureau	2 189	1 236 856	01/01/2025
FRANCE TERRE D'ASILE	Cinetika	Paris (75)	48, rue du Professeur Gosset	Bureau	2 920	992 230	16/04/2025
SOLSTYCE	MY (Le Valmy)	Paris (75)	6-18, avenue Léon Gaumont	Bureau	857	274 955	03/11/2025
GIE CIBAIL (COVEA)	Sensorium	La Madeleine (59)	64-70, boulevard Robert Schuman	Bureau	991	266 640	15/12/2025
SAFRAN AIRCRAFT ENGINES (SAE)	Bordeaux Le Millenium	Bordeaux (33)	12, quai des Queyries	Bureau	1 120	245 840	26/05/2025
CNAC	Le Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureau	521	236 202	01/01/2025
MGEN	MY (Le Valmy)	Paris (75)	6-18, avenue Léon Gaumont	Bureau	645	203 175	01/07/2025
EUROPCAR FRANCE	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	270	136 068	01/07/2025
MATMUT	Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Bureau	223	125 982	01/08/2025
AGRASC	Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureau	218	123 984	15/10/2025
ALBEA	Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Bureau	208	119 123	01/08/2025
THALES	Trio	Issy-les-Moulineaux (92)	11, boulevard Gallieni	Bureau	278	113 786	01/08/2025
PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS					10 440	4 074 840	
AUTRES COMMERCIALISATIONS					7 256	789 367	
TOTAL DES COMMERCIALISATIONS					17 696	4 864 208	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Praemia REIM France.



Actions commerciales – Renouvellements & renégociations 2025

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
BPCE IMMO EXPLOITATION	Hélios	Lezennes (59)	78, rue Nicolas Appert	Bureau	7 017	1 327 478	01/07/2025
ALTICE France	Quadrans Ouest	Paris (75)	2-32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	1 579	1 000 480	01/04/2025
ALTICE France	Quadrans Sud	Paris (75)	2-32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	1 312	842 056	01/04/2025
BOUYGUES IMMOBILIER	Galéo & Dueo	Issy-les-Moulineaux (92)	3-5, boulevard Gallieni	Bureau	1 584	763 427	01/01/2025
COLGATE PALMOLIVE SERVICES	West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Bureau	1 754	415 876	01/07/2025
SOFTATHOME	West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Bureau	1 634	405 201	01/02/2025
CARTE NOIRE	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	814	394 685	01/07/2025
SMITH & NEPHEW	Newtime	Neuilly-sur-Seine (92)	40-52, boulevard du Parc	Bureau	593	295 026	01/10/2025
PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS					16 286	5 444 229	
AUTRES RENOUVELLEMENTS					5 087	1 397 616	
TOTAL DES RENOUVELLEMENTS					21 374	6 841 846	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Acquisition de l'année

La SCPI Primopierre a acquis en indivision (59,80 %) l'actif Le Dionys situé 260 avenue du Président Wilson à Saint-Denis (93) en juillet 2014. Au 4^e trimestre 2025, elle a acquis la quote-part restante en contrepartie de cessions et détient désormais cet actif à 100 %.

DATE D'ACQUISITION	INVESTISSEMENT	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRIX D'ACQUISITION DI *	QUOTE-PART DE DÉTENTION
18/12/2025	Direct	Le Dionys	Saint-Denis (93)	260, avenue du Président Wilson	Bureau	5 753	12 019 800	40,20 %
TOTAL						5 753	12 019 800	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les acquisitions passées ne présagent pas des acquisitions futures.

Cessions de l'année

DATE DE CESSIION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	SURFACE EN M ² *	PRIX DE CESSIION NET DES FRAIS*
30/05/2025	01/04/2022	Between	Courbevoie (92)	Cession des parts de la SCI Preim Odyssey C	Bureau	100,00 %	22 297	(433 698)
29/09/2025	17/12/2015	Rochefoucauld	Paris (75)	11, rue de la Rochefoucauld	Bureau	100,00 %	2 132	26 656 526
15/12/2025	12/11/2012	Odyssée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	100,00 %	10 837	22 492 770
17/12/2025	29/11/2022	Bloom	Paris (75)	Cession des parts de la SCI Preim Bloom	Bureau	45,80 %	6 857	17 196 806
18/12/2025	18/01/2019	Sakura	Fontenay-sous-Bois (94)	Cession des parts de la SCI Fontenay Campus	Bureau	25,00 %	8 128	7 167 581
18/12/2025	21/11/2014	Garamond	Malakoff (92)	11, rue Paul Bert	Bureau	50,00 %	4 755	8 130 619
TOTAL							55 006	81 210 603

* Par transparence et en quote-part de détention.

Par ailleurs, 5 autres actifs détenus au travers de participations dans les SCI Lyon Blackbear, Quadrans Est et 5 Gardens (SCI gérées par Praemia Reim France) ont été cédés au cours de l'exercice 2025. La SCPI Primopierre détient toujours la même quote-part de ces SCI au 31 décembre 2025.

Les cessions passées ne présagent pas des cessions futures.



Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellements d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remises en état locatif, entretien courant...);
- le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2025.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	61 527 380,64
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2025	1 531 840,86

Sur l'exercice 2025, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Praxagora – Boulogne-Billancourt (92)	45 796 264,56
Le Valmy – Paris (75)	6 405 539,16
Clichy Villeneuve – Clichy (92)	2 971 980,18
Montreuil Cap 2 – Montreuil (93)	1 054 723,33
Ovalie – Saint-Ouen (93)	932 410,47
Millenium – Bordeaux (33)	621 703,15
Massy Odyssée – Massy (91)	542 753,47
Portet – Portet-sur-Garonne (31)	523 294,52
West Plaza – Colombes (92)	396 375,17
Bagneux Aristide – Bagneux (92)	386 067,93
L'Équerre – Guyancourt (78)	384 211,18
Golf Park – Toulouse (31)	373 817,52
Equalia – Alfortville (94)	240 361,52
Alpha – Boulogne-Billancourt (92)	145 929,85
Le Carré – Montigny-le-Bretonneux (78)	138 213,14
Le Beverly – Schiltigheim (67)	109 732,91
Paris Hôpital – Paris (75)	97 811,27
TOTAL	61 121 189,33

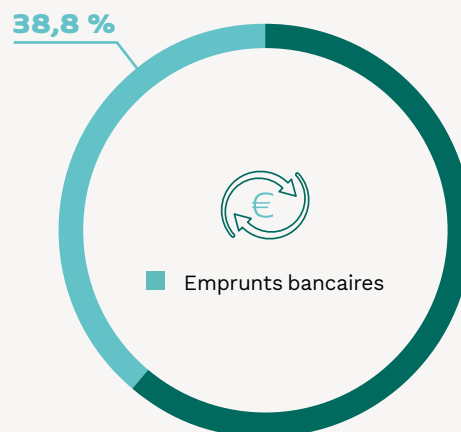
Ratio d'endettement au 31 décembre 2025

RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	40 %
Valeur d'expertise au 31/12/2025*	2 416 491 749
Dette au 31/12/2025**	951 534 001
Ratio d'endettement 2025	39,38 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,7

* Incluant les valeurs d'expertises des actifs détenus via des participations.
 ** Analyse par transparence.

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



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS : **38,8 %**



RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Les TRI ⁽¹⁾ (taux de rendement interne) sur 5 ans (2021-2025), 10 ans (2016-2025) et 15 ans (2011-2025) ressortent respectivement à -8,00 %, -0,04 % et 2,46 %. Primopierre a terminé l'exercice 2025 avec un résultat, par part en jouissance, de 4,27 euros. La distribution brute 2025 s'élève à 4,56 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice) soit un taux de distribution ⁽¹⁾ de 3,62 %. La performance globale annuelle qui correspond à la somme du taux de distribution de l'année et de la variation entre le prix de souscription au 1^{er} janvier N+1 et celui au 1^{er} janvier N est de -5,11 % pour l'exercice 2025.

TRI ⁽¹⁾ 5 ans et 10 ans

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2021-2025)	-8,00 %
TRI ⁽¹⁾ 10 ans (2016-2025)	-0,04 %
TRI ⁽¹⁾ 15 ans (2011-2025)	2,46 %

(1) La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	208,00	208,00	208,00	180,00	126,00
Résultat ⁽³⁾	9,21	8,36	6,37	5,56	4,27
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽³⁾	9,93	8,76	8,56	6,38	4,56
Dont pourcentage de revenus non récurrents	15,80 %	19,51 %	25,60 %	12,89 %	6,39 %
Taux de distribution ^{(1) (2) (3)}	4,77 %	4,21 %	4,12 %	3,54 %	3,62 %
Performance Globale Annuelle ⁽⁴⁾	4,77 %	4,21 %	(9,35 %)	(26,46 %)	(5,11 %)
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁵⁾	2,29	3,56	3,08	2,22	2,09

(1) Taux de distribution : à compter du 1^{er} janvier 2022, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. La définition du taux de distribution figure en fin de rapport dans le glossaire.

(2) Le prix de la part a été fixé à 196 euros à compter du 3 mars 2014, puis à 208 euros au 1^{er} avril 2017, puis à 180 euros au 15 septembre 2023, puis à 168 euros au 13 février 2024, puis à 126 euros au 9 octobre 2024 et à 115 euros à compter du 21 janvier 2025.

(3) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier.

(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.

(5) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primopierre compte 35 303 associés au 31 décembre 2025. Au cours de l'exercice, 787 nouvelles parts ont été souscrites et ont permis de compenser des retraits. Au 31 décembre 2025, 2 190 372 parts 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) sont en attente de cession soit 11,56 % du nombre total de parts.

Avec 18 948 080 parts au 31 décembre 2025, la capitalisation de Primopierre s'élève à 2 179 029 200 euros.



.../...

Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE ⁽¹⁾	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2021	2 794 286 720,00	333 096 816,00	17 464 292	31 052	42 099 077,10	208,00
2022	2 985 792 480,00	248 957 488,00	18 661 203	34 085	33 706 804,05	208,00
2023	3 031 692 800,00	59 670 416,00	18 948 080	34 836	13 022 970,18	180,00
2024	1 894 808 000,00	0,00	18 948 080	34 986	406 348,27	126,00
2025	18 948 080,00	0,00	18 948 080	35 303	7 466,67	115,00

(1) Commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté. En effet, depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription peuvent être assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Le 14 mars 2024, l'assemblée générale extraordinaire décide de réduire la valeur nominale de chaque part de 10 euros pour la ramener de 160 euros à 150 euros. Le produit de la réduction de capital est affecté au compte de prime d'émission. Le 3 octobre 2024, l'assemblée générale extraordinaire décide de réduire la valeur nominale de chaque part de 50 euros pour la ramener de 150 euros à 100 euros. Le produit de la réduction de capital est affecté au compte de prime d'émission. Le 21 juillet 2025, l'assemblée générale extraordinaire décide de réduire la valeur nominale de chaque part de 99 euros pour la ramener de 100 euros à 1 euro. Le produit de la réduction de capital est affecté au compte de prime d'émission.

Le prix de souscription a été modifié le 21 janvier 2025 et a été fixé à 115,00 euros et la valeur de retrait à 105,51 euros.

Primopierre est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, il doit se situer à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (91,95 euros au 31 décembre 2025).

Suite à l'assemblée générale extraordinaire du 7 janvier 2026, Primopierre a suspendu la variabilité de son capital. 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.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS ⁽¹⁾	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2021	304 944	1,92 %	0	1 mois	0
2022	329 433	1,89 %	0	1 mois	0
2023	309 083	1,66 %	1 179 315	2 mois	0
2024	29 104	0,15 %	1 712 311	8 mois	0
2025	787	0,00 %	2 190 372	30 mois	0

(1) À partir de 2025, le nombre de demande de cessions ou de retraits en suspens 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).

Le délai moyen d'exécution est une donnée calculée sur la moyenne des retraits observés sur l'exercice passé. Il n'est pas garanti à l'associé de voir son retrait exécuté dans ce délai. Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente des parts, ni le retrait. Pour plus de détails merci de vous référer à la note d'information de la SCPI.



ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2021		2022		2023		2024		2025	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	6,96	61,94 %	5,83	56,84 %	5,17	61,18 %	5,14	63,69 %	4,53	62,89 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,13	1,20 %	0,19	1,86 %	0,46	5,42 %	0,60	7,42 %	0,43	5,99 %
Produits divers	4,14	36,87 %	4,23	41,30 %	2,82	33,41 %	2,33	28,88 %	2,24	31,12 %
TOTAL DES REVENUS	11,23	100,00 %	10,25	100,00 %	8,45	100,00 %	8,07	100,00 %	7,20	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	0,96	8,58 %	0,84	8,15 %	0,79	9,30 %	0,80	9,94 %	0,81	11,26 %
Autres frais de gestion*	0,50	4,42 %	0,44	4,24 %	0,35	4,19 %	0,61	7,57 %	0,98	13,68 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,09	0,79 %	0,05	0,48 %	0,04	0,51 %	0,08	1,05 %	0,09	1,24 %
Charges immobilières non récupérées	0,42	3,71 %	0,42	4,08 %	0,69	8,17 %	0,57	7,00 %	0,78	10,82 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	1,97	17,50 %	1,74	16,96 %	1,87	22,16 %	2,06	25,55 %	2,66	36,99 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,13	1,13 %	0,19	1,84 %	0,23	2,73 %	0,24	2,93 %	0,22	3,02 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien ⁽¹⁾	(0,01)	(0,12 %)	(0,00)	(0,03 %)	0,00	0,03 %	0,00	0,03 %	0,01	0,11 %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	(0,06)	(0,51 %)	(0,04)	(0,38 %)	(0,03)	(0,30 %)	0,21	2,66 %	0,04	0,56 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,06	0,49 %	0,15	1,43 %	0,21	2,47 %	0,45	5,61 %	0,27	3,69 %
TOTAL DES CHARGES	2,02	18,00 %	1,89	18,39 %	2,08	24,63 %	2,52	31,16 %	2,93	40,69 %
RÉSULTAT	9,21	82,00 %	8,36	81,61 %	6,37	75,37 %	5,56	68,84 %	4,27	59,31 %
Report à nouveau	2,29	20,43 %	3,56	34,76 %	3,08	36,50 %	2,22	27,54 %	2,09	29,09 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	8,36	74,43 %	7,05	68,78 %	6,72	79,54 %	6,38	79,03 %	4,40	61,09 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	8,29	73,83 %	6,98	68,07 %	6,57	77,73 %	6,20	76,81 %	4,27	59,29 %

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de dépositaire, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Le résultat par part de la SCPI s'établit ainsi à 4,27 euros par part en jouissance. La distribution de dividendes au titre de l'année 2025 s'élève à 4,40 euros par part en jouissance et le report à nouveau est de 2,09 euros par part en jouissance.



VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2025

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine immobilier détenu en direct résultant des expertises réalisées et des actifs nets réévalués des participations immobilières augmentée de la valeur des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	TOTAL	PAR PART	EN % DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur immobilisée des acquisitions	2 098 506 288,51		
Participations financières	927 851 861,30		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(117 805 969,84)		
Valeur comptable	2 908 552 179,97	153,50	
Valeur des immeubles « actuelle »	1 255 490 300,00		
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	348 352 528,46		
Valeur des instruments de trésorerie « actuelle »	4 066 478,00		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(121 466 805,40)		
Valeur de réalisation	1 486 442 501,06	78,45	
Valeur de réalisation	1 486 442 501,06	78,45	85,32 %
Droits d'enregistrement des immeubles et des participations contrôlées	102 235 953,42	5,40	5,87 %
Frais d'acquisition des immeubles ⁽¹⁾	9 879 443,96	0,52	0,57 %
Commissions de souscription ⁽²⁾	143 739 538,55	7,59	8,25 %
Valeur de reconstitution	1 742 297 437,00	91,95	100,00 %

(1) Depuis 2023, la valeur de reconstitution est augmentée du taux moyen de frais d'acquisitions (autres que les droits d'enregistrement et frais de notaire) constatés depuis l'origine sur l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Au 31 décembre 2025, celui-ci ressort à 0,616 % de la valeur vénale des actifs.

(2) Commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté. En effet, depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription peuvent être assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2024*	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	3 803 915 534,00	0,00	3 803 915 534,00
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	(105 543 371,56)	(278 373 459,78)	(383 916 831,34)
Moins-values renouvellements d'immobilisations	(12 830 980,54)	2 528 392,01	(10 302 588,53)
Achats et cessions d'immeubles (directs ou indirects)	(3 295 716 233,30)	250 856 361,38	(3 044 859 871,92)
Comptes courants	(295 901 844,33)	66 562 261,74	(229 339 582,59)
Indemnités d'immobilisations versées	0,00	0,00	0,00
Frais d'acquisition des immobilisations	(131 826 254,61)	0,00	(131 826 254,61)
Commissions de souscription	(394 560 249,85)	1,96	(394 560 247,89)
Reconstitution du report à nouveau	(14 452 075,11)	0,00	(14 452 075,11)
Emprunts	408 200 000,00	(80 000 000,00)	328 200 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	(38 715 475,30)	(38 426 442,69)	(77 141 917,99)

* Depuis l'origine de la Société.



INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2025, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6, I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		21 258,42	30 943,02	(7 997,88)	(172 402,92)	(128 199,36)
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,04 %	0,05 %	(0,01 %)	(0,30 %)	(0,22 %)
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			1 610 106,20		7 958 848,62	9 568 954,82
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			0,96 %		4,73 %	5,69 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

CHANGEMENT SUBSTANTIEL APPORTÉ À LA SCPI DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Il n'y a pas eu de changement substantiel durant l'exercice 2025.



DONNÉES ESSENTIELLES DE L'ENSEMBLE ÉCONOMIQUE TRANSPARISÉ EN QUOTE-PART DE DÉTENTION (UNIQUEMENT LES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES, DONNÉES EXPRIMÉES EN POURCENTAGE DE DÉTENTION)

Conformément à la recommandation de l'ASPIM, vous trouverez ci-dessous les différents tableaux présentant les données transparisées (en pourcentage de détention) sur les actifs immobiliers détenus directement ou à travers des participations contrôlées.

Transparisation : actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	MIXTE	BUREAU	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	26 079	543 591	569 670
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	121 219 151,01	3 474 734 642,89	3 595 953 793,90
Valeurs estimées du patrimoine	137 300 000,00	2 279 191 748,53	2 416 491 748,53

Transparisation : financements mis en place

TYPE D'ACTIFS	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	328 200 000,00	618 225 975,61	946 425 975,61
Emprunts affectés à l'exploitation	0,00	0,00	0,00
Lignes de crédits	0,00	0,00	0,00
Découverts bancaires	0,00	0,00	0,00

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	2025			2024			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT IMMOBILIER	73 860 053,74	74 476 159,36	148 336 213,10	90 948 391,80	73 018 448,00	163 966 839,80	(15 630 626,70)
Produits immobiliers	91 410 834,80	79 273 010,24	170 683 845,04	104 109 650,44	77 804 424,62	181 914 075,06	(11 230 230,02)
Loyers	91 214 883,43	79 273 010,24	170 487 893,67	103 787 831,67	77 804 424,62	181 592 256,29	(11 104 362,62)
Reprises provision pour gros entretien	195 951,37	0,00	195 951,37	321 818,77	0,00	321 818,77	(125 867,40)
Charges immobilières	(17 550 781,06)	(4 796 850,88)	(22 347 631,94)	(13 161 258,64)	(4 785 976,62)	(17 947 235,26)	(4 400 396,67)
Charges non récupérables	(15 513 364,53)	(4 098 513,24)	(19 611 877,77)	(11 199 246,58)	(4 288 604,65)	(15 487 851,23)	(4 124 026,54)
Travaux non récupérables et gros entretien	(1 694 048,53)	(698 337,64)	(2 392 386,17)	(1 598 780,06)	(497 371,97)	(2 096 152,03)	(296 234,14)
Dotations aux provisions pour gros entretien	(343 368,00)	0,00	(343 368,00)	(363 232,00)	0,00	(363 232,00)	19 864,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(22 580 381,64)	(3 749 462,15)	(26 329 843,79)	(24 047 500,29)	(4 482 545,74)	(28 530 046,03)	2 200 202,24
Produits d'exploitation	2 596 659,53	134 757,10	2 731 416,63	1 870 143,26	150 513,92	2 020 657,18	710 759,45
Autres produits d'exploitations	1 468 133,94	42 106,22	1 510 240,16	1 224 355,90	22 161,75	1 246 517,65	263 722,50
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 128 525,59	92 650,88	1 221 176,47	645 787,36	128 352,17	774 139,53	447 036,94
Reprises de provisions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges d'exploitation	(25 177 041,17)	(3 884 219,25)	(29 061 260,42)	(25 917 643,55)	(4 633 059,66)	(30 550 703,21)	1 489 442,79
Commission de gestion de la SGP (dont TVA non déductible)	(15 362 627,54)	(2 236 459,83)	(17 599 087,37)	(15 193 900,53)	(2 482 290,33)	(17 676 190,86)	77 103,49
Autres charges d'exploitation	(4 558 460,53)	(1 440 783,01)	(5 999 243,54)	(1 688 476,19)	(1 712 613,40)	(3 401 089,59)	(2 598 153,95)
Dotations aux créances douteuses	(781 489,05)	(206 976,41)	(988 465,46)	(4 411 514,40)	(243 374,17)	(4 654 888,57)	3 666 423,10
Dotations aux provisions d'exploitation	(350 000,00)	0,00	(350 000,00)	(150 000,00)	(194 781,76)	(344 781,76)	(5 218,24)
Dotations aux amortissements des immobilisations	(4 124 464,05)	0,00	(4 124 464,05)	(4 473 752,43)	0,00	(4 473 752,43)	349 288,38



.../...

	2025			2024			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT FINANCIER	(11 526 926,92)	(12 879 851,28)	(24 406 778,19)	(4 319 370,90)	(11 256 229,08)	(15 575 599,97)	(8 831 178,22)
Produits financiers	2 595 630,25	1 710 620,79	4 306 251,04	5 167 835,87	3 412 190,59	8 580 026,46	(4 273 775,42)
Intérêts des comptes courants (reçus)	1 170 972,79	0,00	1 170 972,79	672 674,80	0,00	672 674,80	498 297,99
Autres produits financiers	1 424 657,46	1 710 620,79	3 135 278,25	4 495 161,07	3 412 190,59	7 907 351,66	(4 772 073,41)
Reprises de provision des charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges financières	(14 122 557,17)	(14 590 472,07)	(28 713 029,24)	(9 487 206,77)	(14 668 419,67)	(24 155 626,44)	(4 557 402,80)
Intérêts des emprunts	(13 243 319,76)	(14 044 991,07)	(27 288 310,83)	(9 280 524,14)	(14 347 247,50)	(23 627 771,64)	(3 660 539,18)
Autres charges financières	(114 216,32)	(205 188,16)	(319 404,48)	(60 380,14)	(14 266,92)	(74 647,06)	(244 757,42)
Dépréciations des charges financières	(765 021,09)	(340 292,84)	(1 105 313,93)	(146 302,49)	(306 905,24)	(453 207,73)	(652 106,20)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(0,00)	3 229,14	3 229,14	245 179,56	33 597,03	278 776,59	(275 547,44)
Produits exceptionnels	0,00	3 229,14	3 229,14	292 598,46	52 791,26	345 389,72	(342 160,58)
Charges exceptionnelles	(0,00)	0,00	(0,00)	(47 418,90)	(19 194,23)	(66 613,13)	66 613,13
RÉSULTATS DE L'EXERCICE COMBINÉS	39 752 745,18	57 850 075,08	97 602 820,26	62 826 700,17	57 313 270,21	120 139 970,38	(22 537 150,12)
Différentiel cash-flow immobilier / distributions versées à la SCPI (prélevées (+) ou conservées (-) dans les réserves des filiales)			(4 444 501,23)			(6 090 084,12)	1 645 582,89
Écart relevant des différences de traitements Plans Comptables SCPI / PCG (autre que les éléments de cash-trap)			(12 207 703,88)			(8 787 434,71)	(3 420 269,17)
RÉSULTAT COMPTABLE DE LA SCPI			80 950 615,15			105 262 451,55	(24 311 836,40)

PROFIL DE RISQUE

L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait.

En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence.

En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourra demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Primopierre est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 40 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est de 1,80. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,7 au 31 décembre 2025. 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 est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

La Société de Gestion a établi une politique et un dispositif de gestion des risques veillant à s'assurer que le profil de risque de la SCPI est conforme à celui décrit aux investisseurs. Ce dispositif (décrit dans la partie « procédures de contrôle interne » du présent Rapport Annuel) veille au respect des limites encadrant les risques auxquels est exposée la SCPI (et notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, opérationnels ou encore extra-financiers).

Au cours de l'exercice 2025, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SCPI.



PROFIL DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison des deux.

Dans le cadre de la gestion du risque de liquidité, la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique incluant notamment la réalisation de *stress-tests* qui a été revu conformément aux recommandations émises par l'ESMA (applicables depuis le 30 septembre 2020).

Au 31 décembre 2025, 2 190 372 parts 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) 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.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2025, 33 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

Praemia REIM France prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Votre Société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son Conseil de Surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.



NEWTIME – NEUILLY-SUR-SEINE (92)
Droits photo : Sébastien Godefroy



ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2025

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Praemia REIM France à ses collaborateurs a représenté 20 851 963 euros pour un effectif moyen de 237,46 ETP. Praemia REIM France a consacré un budget de 32 % (79 % en rémunération fixe et 21 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Praemia REIM France ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de *carried-interest* n'a été mis en place par Praemia REIM France.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2025
Salaires fixes	18 589
% du total des rémunérations	89 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 263
% du total des rémunérations	11 %
dont rémunérations variables non différées	2 263
dont rémunérations variables différées	0
TOTAL	20 852
ETP moyen	237,46

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissement ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2025
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	4 017
%	61 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 561
%	39 %
TOTAL	6 578
Dont salaires fixes	79 %
Dont rémunération variable	21 %

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Praemia REIM France s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la Société ;
- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations,

de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Praemia REIM France est également en charge du contrôle des risques de second niveau. Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de Praemia REIM France. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques ;

- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Praemia REIM.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne, Comités des risques et Comités LCBFT (Lutte Contre le Blanchiment des capitaux et le Financement du Terrorisme) et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Praemia REIM France.



L'USINERIE – CLICHY (92)
Droits photo : Antoine Cau

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025



FRESH – BOULOGNE-BILLANCOURT (92)
Droits photo : Hugo Hebrard



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	2 098 506 288,51	1 255 490 300,00	2 117 336 572,36	1 469 182 106,00
Terrains et constructions locatives	2 064 325 183,76	1 255 490 300,00	1 977 955 271,33	1 413 536 900,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	25 621 209,96		126 480 839,78	55 645 206,00
Agencements, aménagements, installations	27 061 616,90		28 572 973,43	
Amortissements des aménagements et installations	(18 501 722,11)		(15 672 512,18)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 531 840,86)	0,00	(1 384 424,23)	0,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations locatives				
Gros entretien	(1 531 840,86)		(1 384 424,23)	
Titres financiers contrôlés	927 851 861,30	348 352 528,46	1 162 707 148,76	451 635 897,22
Immobilisations financières contrôlées	927 851 861,30	348 352 528,46	1 162 707 148,76	451 635 897,22
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	3 024 826 308,95	1 603 842 828,46	3 278 659 296,89	1 920 818 003,22
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	233 583 471,58	233 583 471,58	301 103 885,80	301 103 885,80
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	233 583 471,58	233 583 471,58	301 103 885,80	301 103 885,80
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en comptes courants et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	233 583 471,58	233 583 471,58	301 103 885,80	301 103 885,80
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	178 946,23	178 946,23	302 041,40	302 041,40
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	178 946,23	178 946,23	302 041,40	302 041,40
Créances	56 687 866,17	56 687 866,17	81 699 227,15	81 699 227,15
Locataires et comptes rattachés	11 187 889,06	11 187 889,06	14 227 181,07	14 227 181,07
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(4 996 341,06)	(4 996 341,06)	(5 343 377,60)	(5 343 377,60)
Créances fiscales	3 759 909,36	3 759 909,36	2 811 080,20	2 811 080,20
Fournisseurs et comptes rattachés	9 922 312,51	9 922 312,51	10 977 033,52	10 977 033,52
Autres créances	36 814 096,30	36 814 096,30	59 027 309,96	59 027 309,96
Valeurs de placement et disponibilités	23 211 829,79	22 085 631,37	38 621 927,20	38 091 834,69
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie	5 192 676,42	4 066 478,00	3 048 697,51	2 518 605,00
Autres disponibilités	18 019 153,37	18 019 153,37	35 573 229,69	35 573 229,69
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	80 078 642,19	78 952 443,77	120 623 195,75	120 093 103,24
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(500 000,00)	(500 000,00)	(150 000,00)	(150 000,00)
Dettes	(427 780 314,14)	(427 780 314,14)	(509 358 563,83)	(509 358 563,83)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(13 825 048,03)	(13 825 048,03)	(16 581 356,71)	(16 581 356,71)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(329 179 846,67)	(329 179 846,67)	(409 191 278,32)	(409 191 278,32)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(6 849 307,86)	(6 849 307,86)	(3 602 562,09)	(3 602 562,09)
– Locataires et comptes rattachés	(7 516 132,85)	(7 516 132,85)	(4 797 422,63)	(4 797 422,63)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(2 421 976,89)	(2 421 976,89)	(12 757 482,43)	(12 757 482,43)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(6 184 664,17)	(6 184 664,17)	(127 699,68)	(127 699,68)
– Associés à régulariser	(4 488 846,83)	(4 488 846,83)	(2 934 951,95)	(2 934 951,95)
– Associés dividendes à payer	(26 326 618,74)	(26 326 618,74)	(18 199 080,81)	(18 199 080,81)
– Autres dettes diverses	(30 987 872,10)	(30 987 872,10)	(41 166 729,21)	(41 166 729,21)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(428 280 314,14)	(428 280 314,14)	(509 508 563,83)	(509 508 563,83)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	14 052,07	14 052,07	4 111,11	4 111,11
Produits constatés d'avance	(1 669 980,68)	(1 669 980,68)	(4 064 005,61)	(4 064 005,61)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(1 655 928,61)	(1 655 928,61)	(4 059 894,50)	(4 059 894,50)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	2 908 552 179,97		3 186 817 920,11	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		1 486 442 501,06		1 828 446 533,93

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.



TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

DU 1^{ER} JANVIER 2025 AU 31 DÉCEMBRE 2025

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2025	AFFECTATION 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2025 ⁽¹⁾
Capital	1 894 808 000,00		(1 875 859 920,00)	18 948 080,00
Capital souscrit	1 894 808 000,00		(1 875 859 920,00)	18 948 080,00
Primes d'émission et de fusion	1 368 268 954,43		1 875 859 921,96	3 244 128 876,39
Primes d'émission ou de fusion	1 909 107 534,00		1 875 859 920,00	3 784 967 454,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(394 560 249,85)		1,96	(394 560 247,89)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(131 826 254,61)			(131 826 254,61)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(14 452 075,11)			(14 452 075,11)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable				
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	(118 374 352,10)		(275 845 067,77)	(394 219 419,87)
Réserves				
Report à nouveau	57 693 775,79	(15 578 458,01)		42 115 317,78
Résultat de l'exercice	(15 578 458,01)	15 578 458,01	(2 420 674,33)	(2 420 674,33)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	105 262 451,55	(105 262 451,55)	80 950 615,15	80 950 615,15
Acomptes sur distribution	(120 840 909,56)	120 840 909,56	(83 371 289,48)	(83 371 289,48)
TOTAL GÉNÉRAL	3 186 817 920,11		(278 265 740,14)	2 908 552 179,97

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025

	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	85 829 827,38	97 394 452,41
Charges facturées	11 974 553,85	14 794 971,80
Produits des participations contrôlées	35 613 644,56	36 252 352,03
Produits annexes	6 744 457,73	7 617 561,88
Reprises de provisions pour gros entretien	195 951,37	321 818,77
Transferts de charges immobilières		1 930 868,61
TOTAL I : Produits immobiliers	140 358 434,89	158 312 025,50
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	11 974 553,85	14 794 971,80
Travaux de gros entretien	143 468,45	213 716,74
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 550 580,08	1 385 063,32
Dotations aux provisions pour gros entretien	343 368,00	363 232,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	15 513 364,53	13 130 115,19
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	29 525 334,91	29 887 099,05
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	110 833 099,98	128 424 926,45
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		406 348,27
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 128 525,59	645 787,36
Autres produits d'exploitation	108 732,26	173,28
QP des subventions d'investissements virées au compte de résultat		
TOTAL I : Produits d'exploitation	1 237 257,85	1 052 308,91
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	15 362 627,54	15 193 900,53
Commissions de souscription		406 348,27
Charges d'exploitation de la Société		
Diverses charges d'exploitation	4 558 460,53	1 688 476,19
Dotations aux amortissements d'exploitation	4 124 464,05	4 473 752,43
Dotations aux provisions d'exploitation	350 000,00	150 000,00
Dépréciations des créances douteuses	781 489,05	4 411 514,40
TOTAL II : Charges d'exploitation	25 177 041,17	26 323 991,82
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(23 939 783,32)	(25 271 682,91)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	6 755 198,20	6 856 074,15
Autres produits financiers	1 424 657,46	4 495 161,07
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	8 179 855,66	11 351 235,22
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	13 243 319,76	9 280 524,14
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	114 216,32	60 380,14
Dépréciations	765 021,09	146 302,49
Total II : Charges financières	14 122 557,17	9 487 206,77
Résultat financier C = (I - II)	(5 942 701,51)	1 864 028,45
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		292 598,46
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	0,00	292 598,46
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		47 418,90
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0,00	47 418,90
Résultat exceptionnel D = (I - II)	0,00	245 179,56
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	80 950 615,15	105 262 451,55

ANNEXE FINANCIÈRE



LE LUMIÈRE – PARIS 12^E (75)
Droits photo : Praemia REIM



PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Informations d'importance significative nécessaires à la bonne compréhension des comptes annuels.

Environnement international⁽¹⁾ : les incertitudes globales se sont renforcées en raison du conflit au Moyen-Orient

La guerre en Iran et l'instabilité consécutive au Moyen-Orient conduisent à s'interroger sur les perspectives économiques. Pour l'heure, le scénario central reste celui d'une perturbation énergétique temporaire, avec un impact macroéconomique et immobilier limité. Cette hypothèse est, à ce stade, celle qui recueille le plus large consensus. Les principaux points de vigilance sont les suivants : la durée du conflit, une éventuelle fermeture prolongée du détroit d'Ormuz et la vulnérabilité particulière du marché du gaz. Dans l'état actuel, les marchés et les économistes privilégient un choc transitoire, tout en reconnaissant que les risques extrêmes ont augmenté. Deux scénarios dominent. Le premier est le scénario central, avec une perturbation temporaire des flux énergétiques sans blocage complet du détroit. Les conséquences attendues seraient des ralentissements logistiques, une volatilité accrue des marchés et un impact économique limité. Le deuxième scénario est plus négatif et correspond à un scénario extrême. Il conduirait à une fermeture durable du détroit d'Ormuz ou à la destruction d'infrastructures énergétiques. Ce scénario aurait pour conséquences possibles un prix du pétrole supérieur à 100 dollars par baril, un choc inflationniste mondial et un ralentissement significatif de la croissance. Ce scénario extrême est une possibilité dont la probabilité se renforce. Pour l'heure, les économistes continuent de privilégier un impact macroéconomique modéré, à condition que la crise reste temporaire. Dans ce cas, le PIB mondial pourrait perdre environ 0,1 à 0,2 point de croissance, tandis que l'inflation serait légèrement plus élevée via les prix de l'énergie. Le principal canal de transmission serait l'augmentation des coûts énergétiques, qui pèserait sur le pouvoir d'achat et les marges des entreprises.

Pour l'heure, les dernières prévisions indiquent que le PIB mondial devrait progresser de 3,3 % en 2026 et de 3,2 % en 2027. Il convient de noter que ces prévisions sont susceptibles d'évoluer en fonction de la situation géopolitique au Moyen-Orient. Le dynamisme du secteur technologique et les capacités d'adaptation des économies contrebalancent en partie les effets défavorables des politiques commerciales.

La croissance devrait résister à nouveau mais restera timide en zone euro en 2026 en raison des tensions liées au contexte international. À moyen terme, le PIB de la zone euro devrait bénéficier de nouvelles mesures budgétaires, notamment les investissements publics en infrastructures et en défense, surtout en Allemagne.

Contexte économique de la France⁽¹⁾

En 2025, la croissance du PIB atteindrait 0,9 %, révisée à la hausse à la suite de surprises favorables sur l'activité, notamment au troisième trimestre. Cette résilience s'explique principalement par le dynamisme des exportations, en particulier dans les matériels de transport, par une consommation publique soutenue et par un investissement des entreprises plus robuste qu'anticipé.

Le marché du travail a joué un rôle d'amortisseur, permettant une progression continue des salaires réels. L'inflation est restée très contenue en 2025 (0,9 %), sous l'effet de la baisse des prix de l'énergie, ce qui a soutenu le pouvoir d'achat des ménages (+0,7 %). Toutefois, la consommation est demeurée modérée en raison de l'effort d'épargne renforcé, reflet d'une inquiétude face aux perspectives économiques.

Contexte immobilier bureaux

- Sur l'ensemble de l'année 2025, la demande placée en Île-de-France s'est établie à 1,6 million de m² placés, en recul de 9 % sur un an et de 19 % par rapport à la moyenne post-Covid. Le marché confirme une polarisation accrue et une sélectivité géographique renforcée des utilisateurs. Si la demande reste globalement résiliente, elle demeure attentiste, freinée par les incertitudes géopolitiques et macroéconomiques, la pression sur les coûts des entreprises et la poursuite des stratégies de rationalisation des surfaces.
- La vacance moyenne est toujours très élevée en première Couronne et demeure faible dans Paris, principalement dans le QCA.
- Les bureaux *prime* ou bien localisés ont été les actifs les plus recherchés en 2025.

À la date d'arrêt des comptes, ces éléments n'ont pas affecté de manière significative l'activité de la Société ni ses perspectives de continuité d'exploitation.

Faits significatifs 2025

Prix de souscription et valeur de retrait

Le 21 janvier 2025, le prix de souscription des parts de la SCPI Primopierre est passé de 126,00 euros à 115,00 euros. La valeur de retrait est passée de 115,60 euros à 105,51 euros.

Capital

Le 3 juillet 2025, l'assemblée générale extraordinaire décide de réduire la valeur nominale de chaque part de 99 euros pour la ramener de 100 euros à 1 euro. Le produit de la réduction de capital est affecté au compte de prime d'émission.

Cessions

Le 19 septembre 2025 une promesse de vente de 21 600 000 euros a été signée pour l'actif Alpha situé à Boulogne-Billancourt (92).

Le 23 décembre 2025, une lettre d'offre ferme d'un montant de 22 000 000 euros a été acceptée et signée pour la cession de l'actif Levallois Jules Guesde (92).

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes généraux prévus par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

(1) Sources des données macroéconomiques : FMI, Banque de France, BCE, Oxford Economics au 05/01/2026.



Les conventions générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- image fidèle ;
- comparabilité et continuité d'activité ;
- régularité et sincérité ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sous réserve des précisions ci-dessous ;
- indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le présent exercice social porte sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées pour les différents postes de bilan et de compte de résultat sont décrites ci-dessous.

Changements comptables

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Selon l'article 111-2 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, les SCPI doivent appliquer les dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, concernant le plan comptable général, sous réserve des adaptations spécifiques prévues par le règlement 2016-03.

Le règlement ANC n° 2014-03 a été modifié par le règlement ANC n° 2022-06 applicable de façon prospective pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- les comptes de transferts de charges sont supprimés ;
- la notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :
 - les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement ;
 - les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires).

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

La structure des états financiers des SCPI, définie par le règlement 2016-03, ne peut être modifiée sans modification préalable du règlement. En conséquence :

- le cadre du compte de résultat reste inchangé par rapport à celui appliqué au 31 décembre 2024 ; notamment, la ligne libellée « transfert de charges » reste présente au compte de résultat, ainsi que les différents éléments de détail des produits et charges exceptionnels ;
- les données au 31 décembre 2024 restent présentées de manière identique, sur les lignes concernées, donc sans reclassement ;

- les données 2025, comptabilisées selon les nouvelles dispositions dérivant de l'application du plan comptable général, sont présentées conformément à cette comptabilisation.

Immobilisations locatives

Terrains et constructions locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la Société.

Selon l'article 131-32, les subventions d'investissements perçues en vue de la rénovation lourde d'immeubles sont comptabilisées au compte 2192 « Subventions d'investissements ».

Les subventions d'investissements ne sont pas rapportées au résultat. Elles viennent en déduction du coût d'entrée des immeubles rénovés dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Agencements, Aménagements et installations

Les travaux d'aménagement, d'agencement et d'installation réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ».

Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans.

Remplacement d'éléments d'un actif

Selon l'article 131.35, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-values de cessions d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Immeubles acquis en VEFA

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisations en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisations en cours est transféré en compte d'immobilisations. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels de fonds (conformité par exemple) sont en attente dans le compte fournisseurs d'immobilisations. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

Valeurs vénale des immeubles locatifs

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la Société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.



Depuis l'entrée en vigueur de la directive AIFM, une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe *Asset Management* puis validées par l'évaluation interne indépendante de Praemia REIM France.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre trois méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais ;
- la méthode par évaluation des *cash-flows* (DCF).

La méthode retenue par la SCPI est l'actualisation des flux futurs pour les actifs de bureaux.

Entretien des immeubles

Les provisions pour gros entretien sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

Selon l'article 141-22 du règlement ANC n° 2016-03 : « Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. »

L'article 141-23 du règlement ANC n° 2016-03 précise : « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. »

Les principes décrits ci-dessus ont été appliqués pour la détermination de la provision pour gros entretien dans les comptes de la SCPI.

Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit :

- des parts de sociétés de personnes remplissant les critères définis à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI définies au 3° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ; et
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ; et

- les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

Les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine et sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

L'actif net réévalué des participations détenues correspond aux capitaux propres des participations :

- majorés de la juste valeur des différents actifs (immeubles, instruments financiers, etc.) et diminués de la valeur nette comptable des actifs comptabilisés ;
- minorés de la juste valeur des passifs ;
- excluant les non valeurs comptabilisées au bilan (frais d'émission d'emprunt étalés, franchises de loyers étalés, etc.).

Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers.

Créances clients

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des immeubles.

Elles sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées, en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables. Dès lors que des créances locataires présentent une antériorité supérieure à 3 mois, une provision à hauteur de 100 % de la créance totale HT diminuée des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de Gestion, est constatée dans les comptes de la SCPI.

Risque de taux

L'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier prévoit que les SCPI peuvent détenir des instruments financiers à terme, en vue de la couverture du risque de change ou de taux. Des instruments de couverture, de type CAP (plafond) ou SWAP (option pour un taux fixe) peuvent être souscrits.

Ces instruments financiers font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine dans la colonne « Valeurs bilantielles » pour le montant de la prime nette amortie.

En contrepartie, une rémunération de la prime est comptabilisée au compte de résultat, en produits financiers.

La juste valeur des instruments financiers est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Capitaux propres

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

La SCPI verse à la Société de Gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI.



Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Jusqu'au 31 décembre 2024, elles étaient prélevées par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation

Depuis le 1^{er} janvier 2025 et la suppression des comptes de transfert de charges, les prélèvements sont comptabilisés au crédit du compte 6579 « commissions de souscription » et remontent dans le poste « commissions de souscription » au compte de résultat.

Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Jusqu'au 31 décembre 2024, ils étaient prélevés par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2025 et la suppression des comptes de transfert de charges, les prélèvements sont comptabilisés au crédit du compte 6519 « frais d'acquisition » et remontent dans le poste « charges d'exploitation de la Société » au compte de résultat.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Fonds de remboursement

Selon l'article 134-30 les sommes affectées au fonds de remboursement sont destinées uniquement au remboursement des associés sortants. Ce fonds permet alors de contribuer à la liquidité du marché des parts.

La création, la dotation et l'utilisation de ce fonds de remboursement sont décidées par l'assemblée générale des associés de la SCPI.

Conformément aux articles 422-231 à 422-233 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, ce fonds peut être constitué et doté de deux façons différentes :

- soit par affectation du produit des cessions des placements immobiliers (immeubles ou titres financiers contrôlés) ;
- soit par affectation de tout ou partie du résultat décidée lors de l'approbation des comptes annuels.

Dans la première hypothèse, c'est le produit net de la vente (c'est-à-dire le prix de vente moins les frais liés à cette vente) que l'assemblée générale des associés peut décider d'affecter en tout ou partie au fonds de remboursement.

Plus ou moins-values de cessions

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat et sont inscrites au passif du bilan.

Le résultat des cessions dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions nets de terrains et constructions locatives nets de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.

Les plus-values réalisées sont imposées immédiatement au moment de chaque cession.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, et si le stock de plus-values le permet, la SCPI proposera à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondra, pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers. Le montant de la distribution est prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés, cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière

Frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt sont comptabilisés en charges.

Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est calculée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI dont par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (à majorer de la TVA, la Société de Gestion y ayant opté), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (à majorer de la TVA, la Société de Gestion y ayant opté) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management*. Les produits de participations payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Property Management

Le *property management* de la SCPI Primopierre a été délégué à des mandataires.

La SCPI refacture, chaque trimestre à la Société de Gestion, les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, sont déduites de ce calcul les commissions refacturées directement par les SCI concernées.



Provisions pour risques et charges

Afin de couvrir les risques encourus dans le cadre des litiges judiciaires, il peut être doté une provision pour risque dans les comptes de la SCPI. Cette provision vise à couvrir le risque financier dans l'attente d'une décision définitive (jugement par exemple). Le montant est déterminé par appréciation du risque encouru et sur la base d'éléments tels qu'une évaluation ou expertise judiciaire, indemnité visant à réparer le préjudice et coûts accessoires estimés.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRAEMIA REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de gestion (HT)	15 362 627,54
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (HT)	2 936 131,59
Commissions de souscription (HT)	7 466,67
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	1 359 401,68

FONDS	AVANCES EN COMPTES COURANT	INTÉRÊTS COURUS	DIVIDENDES
SCI Noda	0,00	0,00	75 786,68
SCI Boulogne Le Gallo	0,00	0,00	1 102 850,00
SCI Lyon Blackbear	0,00	0,00	1 054 956,36
SCI Quadrans Est	0,00	196,30	3 769 328,15
SCI Quadrans Nord	113 719,05	5 117,34	0,00
SCI Quadrans Ouest	176 040,27	7 921,81	0,00
SCI Quadrans Sud	148 896,90	6 700,36	0,00
SCI Preim Newtime	662 411,66	30 091,99	0,00
OPCI Preim Lumière	49 790 971,22	2 988 169,48	0,00
SCI Fontenay Campus	0,00	0,00	1 939 800,00
SCI Marine Holdings	0,00	0,00	9 488 890,56
SCI des 3 à 5 rue de Metz	12 150 000,00	131 686,03	0,00

SCI Issy Shift	0,00	0,00	2 372 316,01
SCI Saint-Ouen Fluence	1 611 595,73	73 211,47	0,00
SCI Hublot Défense	19 753 997,58	0,00	3 985 196,50
SCI Nexxt Gambetta	109 496 967,00	0,00	8 900 000,00
SCI Preim Bloom	0,00	0,00	2 924 520,30
TOTAL	193 904 599,40	3 243 094,78	35 613 644,56

Autres opérations non inscrites au bilan

Les engagements hors bilan sont détaillés dans le présent rapport annuel.

Événements post clôture

Cession

Le 13 octobre 2025, une promesse de vente de 21 900 000 euros a été signée pour l'actif Helios situé à Lezennes (59). La cession a été réalisée le 14 janvier 2026.

Capital

Le 07 janvier 2026, l'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prenant acte que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier représenteront, le 31 mars 2026, au moins 10 % des parts émises par la Société, estimant qu'il est dans l'intérêt de la Société et de ses associés de ne pas attendre cette échéance pour adopter toutes mesures appropriées de nature à contribuer à la réduction de l'illiquidité des parts, approuve la proposition de la Société de Gestion de pouvoir suspendre et rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts afin de recourir au marché, primaire ou secondaire, susceptible d'optimiser cette liquidité, et prend acte des conditions et conséquences opérationnelles de passage d'un marché à l'autre sur les modalités d'exercice de leur droit (non opposable et non garanti) à une liquidité.

La 1^{re} confrontation sur le marché secondaire a eu lieu le 26 mars 2026.



CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2025	2024
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	149 775 548,40	171 008 168,09
dont loyers	85 829 827,38	97 394 452,41
Total des charges	68 824 933,25	65 745 716,54
Résultat	80 950 615,15	105 262 451,55
Dividende	83 371 289,48	120 840 909,56
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	18 948 080,00	1 894 808 000,00
Total des capitaux propres	2 908 552 179,97	3 186 817 920,11
Immobilisations locatives	2 098 506 288,51	2 117 336 572,36
Titres, parts et actions des entités contrôlées	927 851 861,30	1 162 707 148,76
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	233 583 471,58	301 103 885,80
	GLOBAL 2025	PAR PART 2025
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	80 950 615,15	4,27*
Dividende	83 371 289,48	4,40*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	1 603 842 828,46	84,64
Valeur comptable	2 908 552 179,97	153,50
Valeur de réalisation	1 486 442 501,06	78,45
Valeur de reconstitution	1 742 297 437,00	91,95

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Praemia REIM France sauf mention contraire.

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureau	1 917 516 488,19	1 118 190 300,00	1 990 855 732,58	1 413 536 900,00
Mixte	155 368 590,36	137 300 000,00	0,00	0,00
TOTAL	2 072 885 078,55	1 255 490 300,00	1 990 855 732,58	1 413 536 900,00
IMMOBILISATIONS EN COURS⁽¹⁾				
Bureau	25 568 768,50	0,00	45 375 933,78	0,00
Mixte	52 441,46	0,00	81 104 906,00	55 645 206,00
TOTAL	25 621 209,96	0,00	126 480 839,78	55 645 206,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI Ardeko	45 827 950,00	18 895 406,34	43 873 850,00	19 499 936,61
SCI Noda	4 199 000,00	2 295 453,55	4 012 000,00	2 427 428,18
SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000,00	594 222,96	35 000 000,00	16 044 650,81
SCI Heart of La Défense (HOLD)*	71 941 092,19	18 102 054,70	71 941 092,19	22 994 703,22
SCI Lyon Blackbear	56 023 739,35	23 584 777,50	56 023 739,35	24 058 006,19
SCI Galeo & Dueo ILM 1	14 817 521,30	1 777 200,30	14 817 521,30	5 327 563,75
SCI Trieo ILM 2	9 192 595,91	1 021 582,72	9 192 595,91	2 008 542,86
SCI Quadrans Est	9 894 654,69	2 770 372,65	9 894 654,69	6 704 184,25

(1) La valeur estimée des immobilisations en cours ne tient compte que de la valeur d'expertise des VEFA, l'expertise des immeubles en travaux est constatée dans le cadre terrains et constructions locatives.

* Société non gérée par Praemia REIM France.



.../...

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
SCI Quadrans Nord	6 478 661,27	5 160 595,96	6 327 911,03	4 885 521,55
SCI Quadrans Ouest	10 048 200,68	8 072 453,30	9 595 794,50	6 766 655,40
SCI Quadrans Sud	7 987 664,13	6 431 319,74	7 686 163,93	5 279 357,40
SCI Preim Newtime	49 791 738,50	21 862 963,72	49 791 738,50	27 288 779,54
OPCI Preim Lumière	93 280 593,26	35 164 889,89	89 282 593,26	36 054 067,33
SCI Fontenay Campus			30 817 655,27	10 233 333,76
SCI Marine Holdings	148 958 385,42	91 934 904,69	148 958 385,42	106 711 180,62
OPCI Primonial Private 1	27 316 439,00	14 649 151,48	23 316 439,00	12 737 785,06
SCI des 3 à 5 rue de Metz	24 920 786,40	13 673 625,31	24 920 786,40	15 699 749,15
SCI Issy Shift	72 351 062,43	29 155 879,39	65 665 712,43	32 569 325,90
SCI 5 Gardens	8 550 000,00	1 119 576,02	1 650 000,00	(3 176 692,18)
SCI Saint-Ouen Fluence	43 602 214,44	11 784 669,39	41 989 714,44	11 677 758,17
SCI Hublot Défense	96 279 165,02	20 203 744,61	94 389 824,02	36 740 321,14
SCI Preim Odyssey C			186 497 758,58	(14 671 266,71)
SCI Nexxt Gambetta	91 390 397,31	20 097 684,24	91 390 397,31	27 998 752,75
SCI Preim Bloom			45 670 821,23	35 776 252,47
TOTAL	927 851 861,30	348 352 528,46	1 162 707 148,76	451 635 897,22

TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	3 026 358 149,81	1 603 842 828,46	3 280 043 721,12	1 920 818 003,22
---	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Heart of La Défense (HOLD)*	36 435 777,40	36 435 777,40	36 029 791,46	36 029 791,46
SCI Preim Newtime	692 503,65	692 503,65	662 411,66	662 411,66
OPCI Preim Lumière	52 779 140,70	52 779 140,70	53 788 971,22	53 788 971,22
SCI des 3 à 5 rue de Metz	12 281 686,03	12 281 686,03	11 381 609,02	11 381 609,02
SCI 5 Gardens			16 476 957,83	16 476 957,83
SCI Saint-Ouen Fluence	1 684 807,20	1 684 807,20	1 611 595,73	1 611 595,73
SCI Preim Odyssey C			19 265 539,51	19 265 539,51
SCI Nexxt Gambetta	109 496 967,00	109 496 967,00	109 496 967,00	109 496 967,00
SCI Preim Bloom			36 005 670,00	36 005 670,00
SCI Hublot Défense	19 753 997,58	19 753 997,58	15 768 801,08	15 768 801,08
SCI Quadrans Est	196,30	196,30	176 915,07	176 915,07
SCI Quadrans Nord	118 836,39	118 836,39	113 719,05	113 719,05
SCI Quadrans Ouest	183 962,08	183 962,08	176 040,27	176 040,27
SCI Quadrans Sud	155 597,25	155 597,25	148 896,90	148 896,90
TOTAL	233 583 471,58	233 583 471,58	301 103 885,80	301 103 885,80

TOTAL GÉNÉRAL	3 259 941 621,39	1 837 426 300,04	3 581 147 606,92	2 221 921 889,02
----------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

* Société non gérée par Praemia REIM France.



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Praemia REIM France sauf mention contraire.

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEURS COMPTABLES
TYPOLOGIE : BUREAU								
Saint-Ouen (93)	Ovalie – 1, rue Fructidor	60,00 %	30/01/2014	8 562	59 989 874,00	889 874,00	12 736 074,01	71 836 074,01
Bagneux (92)	Aristide – Avenue Aristide Briand	39,70 %	29/10/2014	7 200	32 052 634,66	471 284,66	3 084 785,98	34 666 135,98
Saint-Denis (93)	Le Dionys – 260, av. du Président Wilson	59,80 %	09/07/2014	14 311	56 559 069,04	2 768 969,04	-	53 790 100,00
Poissy (78)	Poissy PSA – 2-10, boulevard de l'Europe	56,80 %	27/11/2014	27 745	81 487 163,97	4 807 163,97	422 817,14	77 102 817,14
Fontenay-sous-Bois (94)	Technipôle – 6-8-10, avenue Pablo Picasso	100,00 %	30/09/2008	3 065	4 138 592,50	240 800,00	46 121,00	3 943 913,50
Guyancourt (78)	3-9, rue Hélène Boucher	65,00 %	30/06/2010	6 707	12 111 301,91	681 187,76	-	11 430 114,15
Balma (31)	Gramont – 10, rue Vidailhan	100,00 %	07/03/2011	2 981	7 979 484,00	192 184,00	167 708,46	7 955 008,46
Portet-sur-Garonne (31)	1, avenue de la Gare	100,00 %	29/06/2011	3 947	6 542 629,78	378 764,78	-	6 163 865,00
Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	100,00 %	09/11/2011	5 810	28 825 477,66	1 656 927,66	2 623 014,73	29 791 564,73
Montreuil (93)	Cap 2 – 66-72, rue Marceau	100,00 %	01/02/2012	12 867	29 498 448,62	1 718 484,12	9 819 685,78	37 599 650,28
Bordeaux (33)	Millenium – 12, quai de Queyries	100,00 %	01/08/2012	6 833	18 732 373,33	1 084 373,33	628 593,66	18 276 593,66
Montreuil (93)	Atlas – 57, rue Armand Carrel	100,00 %	18/10/2012	8 467	26 778 746,81	1 856 655,50	2 712 259,79	27 634 351,10
Boulogne-Billancourt (92)	Alpha – 36-38, quai du Point du Jour	100,00 %	06/12/2013	7 638	46 793 721,60	2 643 721,60	88 145,00	44 238 145,00
Schiltigheim (67)	Beverly – 15, rue de Copenhague	100,00 %	01/10/2015	7 192	17 794 524,39	349 524,39	51 351,54	17 496 351,54
Paris (75)	24-26, bd. de l'Hôpital	100,00 %	17/12/2015	6 965	41 452 290,51	2 257 300,51	325 133,27	39 520 123,27
Puteaux (92)	Tour Atlantique – 81, av. du Général de Gaulle	100,00 %	04/07/2016	1 779	11 905 345,00	1 021 345,00	-	10 884 000,00
Issy-les-Moulineaux (92)	Nouvel Air – 34-48, rue Guynemer	100,00 %	19/10/2016	14 903	135 236 520,72	2 264 520,72	832 190,41	133 804 190,41
Toulouse (31)	Golf Park – 1, rond point du Général Eisenhower	100,00 %	16/01/2017	47 469	108 209 740,08	3 449 851,21	586 365,41	105 346 254,28
Paris (75)	Le Strasbourg – 158, rue du fb. Saint-Martin	100,00 %	20/04/2017	8 958	83 118 303,23	5 618 303,23	278 915,00	77 778 915,00
Gennevilliers (92)	Le Clever – 34-40, rue Henri Barbusse	50,00 %	16/05/2017	11 407	59 021 218,43	3 937 629,43	1 728 038,55	56 811 627,55
Colombes (92)	West Plaza Parkings – 339, rue d'Estienne d'Orves	42,00 %	11/07/2017	-	362 117,48	2 688,00	-	359 429,48
Colombes (92)	West Plaza – 9-11, rue du Débarcadère	42,00 %	11/07/2017	12 356	80 953 381,63	1 160 437,63	679 307,16	80 472 251,16
Montigny-le-Bretonneux (78)	Le Carré – 2, rue Georges Stéphenson	100,00 %	13/07/2017	18 372	76 206 408,99	1 780 650,17	107 739,49	74 533 498,31
Alfortville (94)	Equalia – 5, rue Charles de Gaulle	100,00 %	27/07/2017	15 778	80 443 001,68	752 557,68	2 816 763,88	82 507 207,88
Pantin (93)	6-8, rue Courtois	100,00 %	31/08/2017	7 976	26 433 220,78	1 833 220,78	-	24 600 000,00
Clichy (92)	24, rue Villeneuve	100,00 %	28/09/2017	14 867	111 460 528,67	8 360 528,67	25 939 564,13	129 039 564,13
Nanterre (92)	Immeuble W – 23, av. des Champs Pierreux	100,00 %	04/10/2018	13 327	89 278 039,05	2 328 575,57	-	86 949 463,48
Paris (75)	Le Valmy 6-8-18, av. Léon Gaumont	100,00 %	10/03/2020	27 784	230 687 375,26	15 187 375,26	10 703 079,60	226 203 079,60
Meudon (92)	M Campus – 2, rue de la Verrerie	100,00 %	23/07/2020	21 616	213 094 706,22	15 094 706,22	5 000 967,59	203 000 967,59
Villeneuve d'Ascq (59)	Hélios – Rue de l'Épine	100,00 %	01/07/2021	9 178	35 147 453,85	597 453,85	-	34 550 000,00
Saint-Ouen (93)	Sigma – 6-12, rue de la Clef des Champs	100,00 %	10/12/2021	18 135	144 457 399,57	9 657 399,57	-	134 800 000,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEURS COMPTABLES
TYPOLOGIE : MIXTE								
La Madeleine (59)	VEFA SENSORIUM – Bd. Robert Chuman	100,00 %	29/07/2022	18 274	105 831 617,95	2 177 012,38	52 441,46	103 707 047,03
Boulogne-Billancourt (92)	Praxagora – 49-59, avenue Morizet	100,00 %	19/10/2011	7 114	14 866 736,63	1 457 747,63	34 149 439,35	47 558 428,35
Boulogne-Billancourt (92)	Praxagora – 49-59, avenue Morizet	100,00 %	03/10/2025	691	4 155 556,44			4 155 556,44
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				400 274	2 081 605 004,44	98 679 218,32	115 580 502,39	2 098 506 288,51

TYPOLOGIE : BUREAU								
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Ardeko	29,08 %	29/09/2015	5 846	45 827 950,00			45 827 950,00
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Noda	3,14 %	15/10/2015	653	4 199 000,00			4 199 000,00
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Boulogne Le Gallo	12,71 %	28/09/2017	4 428	35 000 000,00			35 000 000,00
Courbevoie (92)	SCI Heart of La Défense (HOLD)*	8,86 %	30/10/2017	16 195	71 941 092,19			71 941 092,19
Lyon, Écully, Caluire-et-Cuire (69)	SCI Lyon Blackbear	33,91 %	20/11/2018	14 548	56 023 739,35			56 023 739,35
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Galeo & Dueo ILM1	20,00 %	26/04/2018	2 776	14 817 521,30			14 817 521,30
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Trio ILM 2	20,00 %	26/04/2018	1 357	9 192 595,91			9 192 595,91
Paris (75)	SCI Quadrans Est	6,03 %	03/05/2018	-	9 894 654,69			9 894 654,69
Paris (75)	SCI Quadrans Nord	6,03 %	03/05/2018	1 023	6 478 661,27			6 478 661,27
Paris (75)	SCI Quadrans Ouest	6,03 %	03/05/2018	1 548	10 048 200,68			10 048 200,68
Paris (75)	SCI Quadrans Sud	6,03 %	03/05/2018	1 298	7 987 664,13			7 987 664,13
Neuilly-sur-Seine (92)	SCI Preim Newtime	49,00 %	15/05/2019	7 705	49 791 738,50			49 791 738,50
Paris (75)	OPCI Preim Lumière	19,99 %	27/06/2019	27 291	93 280 593,26			93 280 593,26
Paris (75)	SCI Marine Holdings	72,00 %	29/11/2019	18 000	148 958 385,42			148 958 385,42
Paris (75)	OPCI Primonial Private 1	93,34 %	22/05/2020	7 773	27 316 439,00			27 316 439,00
Paris (75)	SCI des 3 à 5 rue de Metz	60,00 %	15/12/2020	2 105	24 920 786,40			24 920 786,40
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Issy Shift	20,33 %	09/10/2020	9 362	72 351 062,43			72 351 062,43
Gennevilliers (92)	SCI 5 Gardens	30,00 %	24/06/2021	-	8 550 000,00			8 550 000,00
Saint-Ouen (93)	SCI Saint-Ouen Fluence	25,00 %	13/10/2021	8 179	43 602 214,44			43 602 214,44
Puteaux, La Défense (92)	SCI Hublot Défense	50,00 %	19/10/2021	22 035	96 279 165,02			96 279 165,02
Paris (75)	SCI Nexxt Gambetta	89,00 %	28/04/2022	17 274	91 390 397,31			91 390 397,31
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)				169 396	927 851 861,30	0,00	0,00	927 851 861,30

	SCI Heart of La Défense (HOLD)*	8,86 %			36 435 777,40			36 435 777,40
	SCI Preim Newtime	49,00 %			692 503,65			692 503,65
	OPCI Preim lumiere	19,99 %			52 779 140,70			52 779 140,70
	SCI des 3 à 5 rue de Metz	60,00 %			12 281 686,03			12 281 686,03
	SCI Saint-Ouen Fluence	25,00 %			1 684 807,20			1 684 807,20
	SCI Nexxt Gambetta	89,00 %			109 496 967,00			109 496 967,00
	SCI Hublot Défense	50,00 %			19 753 997,58			19 753 997,58
	SCI Quadrans Est	6,03 %			196,30			196,30
	SCI Quadrans Nord	6,03 %			118 836,39			118 836,39
	SCI Quadrans Ouest	6,03 %			183 962,08			183 962,08
	SCI Quadrans Sud	6,03 %			155 597,25			155 597,25
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)				0	233 583 471,58	0,00	0,00	233 583 471,58
TOTAL GÉNÉRAL				569 670	3 243 040 337,32	98 679 218,32	115 580 502,39	3 259 941 621,39

* Société non gérée par Praemia REIM France.



TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Praemia REIM France sauf mention contraire.

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI Ardeko	45 827 950,00	18 895 406,34	15 762 020,00	(8 891 352,44)	64 890 863,61	29,08 %
SCI Noda	4 199 000,00	2 295 453,55	13 385 100,00	(7 613 538,48)	73 306 291,85	3,14 %
SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000,00	594 222,96	27 545 996,00	(112 919 520,56)	4 676 703,82	12,71 %
SCI Heart Of La Défense (HOLD)*	71 941 092,19	18 102 054,70	154 481 357,25	(67 317 423,22)	234 045 040,53	8,86 %
SCI Lyon Blackbear	56 023 739,35	23 584 777,50	16 548 630,00	1 715 556,99	69 553 211,02	33,91 %
SCI Galeo & Dueo ILM 1	14 817 521,30	1 777 200,30	1 125 993,96	(17 750 876,11)	8 886 001,96	20,00 %
SCI Trieo ILM 2	9 192 595,91	1 021 582,72	9 835 320,00	(4 934 458,67)	5 107 898,03	20,00 %
SCI Quadrans Est	9 894 654,69	2 770 372,65	3 733 476,30	87 699 462,70	45 943 165,98	6,03 %
SCI Quadrans Nord	6 478 661,27	5 160 595,96	6 151 570,50	(2 615 020,83)	38 814 359,85	6,03 %
SCI Quadrans Ouest	10 048 200,68	8 072 453,30	9 446 905,10	(453 739,91)	58 738 447,24	6,03 %
SCI Quadrans Sud	7 987 664,13	6 431 319,74	7 070 502,70	(197 388,22)	39 234 858,51	6,03 %
SCI Preim Newtime	49 791 738,50	21 862 963,72	10 193 800,00	(11 072 565,92)	44 616 167,44	49,00 %
OPCI Preim Lumière	93 280 593,26	35 164 889,89	175 831 574,61	80 831,06	175 912 405,67	19,99 %
SCI Marine Holdings	148 958 385,42	91 934 904,69	5 805 733,00	7 279 565,81	113 032 442,23	72,00 %
OPCI Primonial Private 1	27 316 439,00	14 649 151,48	15 596 779,18	(152 147,25)	15 444 631,93	94,85 %
SCI des 3 à 5 rue de Metz	24 920 786,40	13 673 625,31	635 000,00	(2 554 713,54)	2 763 878,86	60,00 %
SCI Issy Shift	72 351 062,43	29 155 879,39	42 129 930,00	(37 999 059,36)	143 389 388,30	20,33 %
SCI 5 Gardens	8 550 000,00	1 119 576,02	2 850 000,00	(8 679 106,00)	3 731 920,06	30,00 %
SCI Saint-Ouen Fluence	43 602 214,44	11 784 669,39	70 136 600,00	(6 022 355,12)	47 138 677,56	25,00 %
SCI Hublot Défense	96 279 165,02	20 203 744,61	28 629 446,30	(28 881 442,07)	40 407 489,22	50,00 %
SCI Nexxt Gambetta	91 390 397,31	20 097 684,24	10 000 000,00	1 122 394,94	22 581 667,69	89,00 %
TOTAL	927 851 861,30	348 352 528,46				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Heart of la Défense (HOLD)*	36 435 777,40	36 435 777,40				
SCI Preim Newtime	692 503,65	692 503,65				
OPCI Preim Lumière	52 779 140,70	52 779 140,70				
SCI des 3 à 5 rue de Metz	12 281 686,03	12 281 686,03				
SCI Saint-Ouen Fluence	1 684 807,20	1 684 807,20				
SCI Nexxt Gambetta	109 496 967,00	109 496 967,00				
SCI Hublot Défense	19 753 997,58	19 753 997,58				
SCI Quadrans Est	196,30	196,30				
SCI Quadrans Nord	118 836,39	118 836,39				
SCI Quadrans Ouest	183 962,08	183 962,08				
SCI Quadrans Sud	155 597,25	155 597,25				
TOTAL	233 583 471,58	233 583 471,58				

* Société non gérée par Praemia REIM France.



VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2025 ET LE 31 DÉCEMBRE 2025

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2025	1 977 955 271,33
Acquisition de l'exercice	
Le Dionys – Saint-Denis (93) (SWAP Arkéa – Quote-part Preim Euros)	12 019 800,00
Livraisons d'immeubles en restructuration	
Le Praxagora – Boulogne-Billancourt (92) Résidentiel	4 155 556,44
Le Praxagora – Boulogne-Billancourt (92) Bureaux	34 149 439,35
Cessions de l'exercice	
Odyssée – Massy (91)	(29 998 420,95)
Rochefoucauld – Paris (75)	(19 000 000,00)
Garamond – Malakoff (92) (SWAP Arkéa)	(27 431 090,33)
Livraison VEFA	
VEFA Sensorium – La Madeleine (59)	103 654 605,57
Travaux immobilisables	
Ovalie – Saint-Ouen (93)	917 818,47
Bagneux Aristide – Bagneux (92)	192 399,17
Jules Guesde – Levallois-Perret (92)	7 962,47
Odyssée – Massy (91)	808 277,56
Alpha – Boulogne-Billancourt (92)	88 145,00
Le Clever – Gennevilliers (92)	9 199,38
Le Carré – Montigny-le-Bretonneux (78)	(56 739,55)
L'Usinerie – Clichy (92)	2 922 080,22
Le Valmy – Paris (75)	2 228 497,10
Subventions d'investissements	
Odyssée – Massy (91)	(5 594,90)
West Plaza – Colombes (92)	(3 922,38)
Renouvellements d'immobilisations	-
Sorties d'immobilisations (renouvellements)	1 711 899,81
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2025	2 064 325 183,76

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2025	126 480 839,78
Cession de l'exercice	
Odyssée – Massy (91)	(28 119,07)
Livraisons de l'exercice	
Praxagora – Boulogne-Billancourt (92)	(38 304 995,79)
Odyssée – Massy (91)	(612 107,64)
Le Valmy – Paris (75)	(2 228 497,10)
VEFA Sensorium – La Madeleine (59)	(93 181 770,00)
Comptabilisations de l'exercice	
Bagneux Aristide – Bagneux (92)	185 459,14
Technipôle – Fontenay-sous-Bois (94)	35 485,00
Gramont – Balma (31)	20 876,90
Praxagora – Boulogne-Billancourt (92)	11 636 728,21
Cap 2 – Montreuil (93)	1 009 825,63
Millenium – Bordeaux (33)	611 655,06
Odyssée – Massy (91)	232 422,55

Le Beverly – Schiltigheim (67)	28 963,81
Le Clever – Gennevilliers (92)	7 500,00
Paris Hôpital – Paris (75)	83 555,48
Nouvel Air – Issy-les-Moulineaux (92)	90 575,61
Golf Park – Toulouse (31)	336 211,53
Faubourg Saint-Martin – Paris (75)	10 200,00
Le Carré – Montigny-le-Bretonneux (78)	99 632,82
West Plaza – Colombes (92)	365 096,83
Equalia – Alfortville (94)	230 725,27
Le Valmy – Paris (75)	6 381 640,48
VEFA Sensorium – La Madeleine (59)	12 129 305,46
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2025	25 621 209,96

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2025	28 572 973,43
Cession de l'exercice	
Odyssée – Massy (91)	(1 572 786,34)
Comptabilisations de l'exercice	
Gramont – Balma (31)	5 750,00
Odyssée – Massy (91)	55 679,81
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2025	27 061 616,90

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2025	(15 672 512,18)
Cession de l'exercice	
Odyssée – Massy (91)	1 295 254,12
Comptabilisations de l'exercice	
Bagneux Aristide – Bagneux (92)	(9 346,28)
Technipôle – Fontenay-sous-Bois (94)	(5 331,48)
Gramont – Balma (31)	(108 656,96)
Jules Guesde – Levallois-Perret (92)	(112 965,93)
Cap 2 – Montreuil (93)	(89 351,32)
Millenium – Bordeaux (33)	(72 344,17)
Montreuil Atlas – Montreuil (93)	(104 058,39)
Odyssée – Massy (91)	(97 411,34)
Paris Hôpital – Paris (75)	(38 620,85)
Golf Park – Toulouse (31)	(2 439,89)
Le Clever – Gennevilliers (92)	(66 668,00)
West Plaza – Colombes (92)	(51 810,28)
Le Carré – Montigny-le-Bretonneux (78)	(6 101,46)
Equalia – Alfortville (94)	(784 537,71)
Le Valmy – Paris (75)	(103 548,45)
M Campus – Meudon (92)	(2 471 271,54)
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2025	(18 501 722,11)
TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2025	2 098 506 288,51



.../...

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2025	1 162 707 148,76
Cessions de l'exercice	
SCI Preim Odyssey C	(200 826 768,58)
SCI Fontenay Campus	(30 817 655,27)
SCI Preim Bloom	(45 670 821,23)
Comptabilisations de l'exercice	
OPCI Preim Lumière	3 998 000,00
SCI Saint-Ouen Fluence	1 612 500,00
SCI Issy Shift	6 685 350,00
OPCI Primonial Private 1	4 000 000,00
SCI 5 Gardens	6 900 000,00
SCI Ardeko	1 954 100,00
SCI Hublot Défense	1 889 341,00
SCI Noda	187 000,00
SCI Preim Odyssey C	14 329 010,00
SCI Quadrans Nord	150 750,24
SCI Quadrans Ouest	452 406,18
SCI Quadrans Sud	301 500,20
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2025	927 851 861,30

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2025	301 103 885,80
Remboursements de l'exercice	
SCI Quadrans Est	(176 915,07)
SCI Preim Odyssey C	(19 815 539,51)

SCI Preim Bloom	(36 005 670,00)
SCI 5 Gardens	(16 257 508,12)
OPCI Preim Lumière	(3 998 000,00)
Comptabilisations de l'exercice	
OPCI Preim Lumière	2 988 169,48
SCI Hublot Défense	3 985 196,50
SCI Heart Of La Défense (HOLD)*	405 985,94
SCI 5 Gardens	(219 449,71)
SCI Preim Odyssey C	550 000,00
SCI Quadrans Est	196,30
SCI Quadrans Nord	5 117,34
SCI Quadrans Ouest	7 921,81
SCI Quadrans Sud	6 700,35
SCI Preim Newtime	30 091,99
SCI Saint-Ouen Fluence	73 211,47
SCI des 3 à 5 rue de Metz	900 077,01
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2025	233 583 471,58

* Société non gérée par Praemia REIM France.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde au 01/01/2025	302 041,40
Fonds de roulement versés aux syndicats	125 289,20
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(248 384,37)
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2025	178 946,23

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS OU DES TITRES DE PARTICIPATIONS

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL PLUS OU MOINS-VALUES COMPTABLES SUR CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte des plus ou moins-values au 01/01/2025					(105 543 371,56)
Cessions antérieures – Reclassements					(280 759,79)
Libération séquestre Universaone – Lyon (69)					(215 912,50)
Libération séquestre 288 rue Duguesclin – Lyon (69)					(363 766,69)
Libération séquestre Le Premium – Villeurbanne (69)					(72 833,33)
Libération séquestre Rue Bergère – Paris (75)					(110 777,25)
Immeuble Quai Perrache (69) – SCI Lyon Blackbear	20/11/2018	22/04/2025	(14 643,18)		(14 643,18)
Immeuble Quadrans Est (75) – SCI Quadrans Est	03/05/2018	09/07/2025	(262 238,25)		(262 238,25)
Immeuble Tony Garnier (69) – SCI Lyon Blackbear	20/11/2018	29/09/2025	(30 513,85)		(30 513,85)
Immeuble Murano (69) – SCI Lyon Blackbear	20/11/2018	01/10/2025	(45 530,64)		(45 530,64)
Immeuble Up Gardens (92) – SCI 5 Gardens	24/06/2021	19/12/2025	(274 029,75)		(274 029,75)
Rochefoucauld – Paris (75)	17/12/2015	29/09/2025	26 656 525,63	19 000 000,00	7 656 525,63
Odyssee – Massy (91)	12/11/2012	15/12/2025	22 492 769,53	31 053 729,24	(8 560 959,71)
Garamond – Malakoff (92)	21/11/2014	18/12/2025	8 130 619,24	27 431 090,33	(19 300 471,09)
SCI Fontenay Campus	18/01/2019	18/12/2025	7 167 580,86	30 817 655,27	(23 650 074,41)
SCI Preim Odyssey C	01/04/2022	30/05/2025	(433 698,01)	200 826 768,58	(201 260 466,59)
SCI Preim Bloom	29/11/2022	17/12/2025	17 196 806,20	45 670 821,23	(28 474 015,03)
Distributions de plus-values immobilières (reset fiscal 2024)		31/12/2025			(3 112 993,35)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2025					(383 916 831,34)



RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2025	DOTATIONS 2025	CESSIONS (1) 2025	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2025
Agencements, aménagements et installations	6 ans	15 672 512,18	4 124 464,05	(1 295 254,12)	18 501 722,11
TOTAL		15 672 512,18	4 124 464,05	(1 295 254,12)	18 501 722,11

(1) Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements et installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

RELEVÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS

	DURÉE	VALEUR DES CAP AU 31/12/2025	SOUSCRIPTIONS 2025	DOTATIONS 2025	VALEUR DES CAP AU 31/12/2025
Instruments financiers (CAP)	4 ans	737 090,16	-	205 686,48	531 403,68
Instruments financiers (CAP)	7 ans	2 311 607,35	-	338 306,61	1 973 300,74
Instruments financiers (CAP)	7 ans	-	2 435 000,00	199 746,09	2 235 253,91
Instruments financiers (CAP)	3 ans	-	119 000,00	16 812,84	102 187,16
Instruments financiers (CAP)	5 ans	-	355 000,00	4 469,07	350 530,93
TOTAL		3 048 697,51	2 909 000,00	765 021,09	5 192 676,42

RELEVÉ DES PROVISIONS

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2024	DOTATIONS 2025	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2025
Pour gros entretien	1 384 424,23	343 368,00	(195 951,37)	1 531 840,86
Pour créances douteuses	5 343 377,60	781 489,05	(1 128 525,59)	4 996 341,06
Pour risques et charges	150 000,00	350 000,00	0,00	500 000,00
TOTAL	6 877 801,83	1 474 857,05	(1 324 476,96)	7 028 181,92

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 610 106,20
Locataires : factures à établir	1 618 934,24
Locataires : créances douteuses	7 958 848,62
TOTAL	11 187 889,06

DÉTAIL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

FRANCHISES ET PALIERS REMBOURSÉS PAR LES VENDEURS	
VEFA Sensorium	1 650 764,26
AUTRES	
Loyer 1 ^{er} trimestre 2026 (Totem France / Montreuil l'Officerie)	19 216,42
TOTAL	1 669 980,68

DÉTAIL DES CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Commissions sur emprunts	9 411,22
Appel de fond Syndic 1T2026 (Parking Estienne d'Orves)	4 640,85
TOTAL	14 052,07



CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	5 321 101,70
Locataires – avoirs à établir	256 271,33
État – charges à payer	1 515,10
Charges d'intérêts sur emprunts	979 846,67
Banque – intérêts à payer	0,00
Autres charges à payer	2 436,09
TOTAL	6 561 170,89

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	1 618 934,24
Fournisseurs – avoirs à recevoir	0,00
État – produits à recevoir	62 136,00
Comptes courants – intérêts courus	4 243 888,99
Banque – intérêts courus	103 914,18
TOTAL	6 028 873,41

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels de provisions de syndicats	0,00
Entretien et réparations	192 271,12
Frais bancaires	0,00
Primes d'assurances	468 654,09
Frais d'actes et de contentieux	0,00
Taxes sur les bureaux	2 224 678,91
Taxes de stationnements	138 156,87
Taxes foncières	6 470 574,31
Taxes d'ordures ménagères	1 014 778,20
Autres taxes immobilières	(15 121,18)
Honoraires d'audit de dégrèvement	71 893,60
Honoraires de gestion	1 408 667,93
TOTAL	11 974 553,85

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	6 376 990,86
Assurances	196 677,68
Frais d'actes et de contentieux	1 028 033,38
Taxes sur les bureaux	1 736 374,38
Taxes de stationnements	111 377,97
Taxes foncières	3 581 034,76
Taxes d'ordures ménagères	469 800,28
Autres taxes immobilières	10 162,88
Décret Tertiaire (Mission DEEPI)	(12 283,63)
Missions de certifications	78 733,88
Mission de mètre	10 555,00
Honoraires d'audit de dégrèvement	59 425,57
Honoraires de gestion	798 838,93
Honoraires de relocation	668 317,37

Honoraires d'avocats	310 205,33
Honoraires divers	10 098,00
Indemnités versées	0,00
Honoraires d'expertises	79 021,89
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	15 513 364,53

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion SCPI	9 121 488,34
Commissions de gestion par transparence (filiales)	6 241 139,20
Commissions de gestion HT	15 362 627,54
Commissions de gestion soumises à TVA*	15 362 627,54
TOTAL	15 362 627,54

* Depuis le 01/01/2022, la commission de gestion est assujettie à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires des commissaires aux comptes	63 419,25
Honoraires dépositaires	52 569,10
Honoraires divers	62 626,22
Frais d'actes et de contentieux	1 531 062,74
Information des associés (BT, rapport annuel)	266 346,66
Publications et annonces légales	4 463,70
Frais de conseil	1 449,00
Déplacement mission réception	9 792,04
Cotisation AMF	17 187,40
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	210 214,00
Frais bancaires	14 598,05
Commissions sur emprunts	2 026 255,72
Diverses charges d'exploitation	3,99
Pertes sur créances irrécouvrables	193 560,07
Pertes sur locataires	104 912,59
TOTAL	4 558 460,53

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	13 243 319,76
Commissions de non-utilisation	96 963,50
Intérêts bancaires	17 252,82
Dotations aux provisions financières (CAP)	765 021,09
TOTAL	14 122 557,17

PRODUITS FINANCIERS

Revenus de placements de trésorerie	316 983,47
Produits financiers – compte sequestre	353,33
Gains de change	147,08
Intérêts des comptes courants	6 755 198,20
Autres produits financiers	1 107 173,58
TOTAL	8 179 855,66



.../...

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCI Lyon Blackbear	1 054 956,36
Dividendes perçus SCI Boulogne Le Gallo	1 102 850,00
Dividendes perçus SCI Heart Of La Défense (HOLD)*	0,00
Dividendes perçus SCI Preim Bloom	2 924 520,30
Dividendes perçus SCI Preim Newtime	0,00
Dividendes perçus OPCI Preim Lumiere	0,00
Dividendes perçus SCI Ardeko	0,00
Dividendes perçus SCI Fontenay Campus	1 939 800,00
Dividendes perçus SCI Galeo & Dueo ILM 1	0,00
Dividendes perçus SCI Marine Holdings	9 488 890,56
Dividendes perçus SCI Noda	75 786,68
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	3 769 328,15
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	0,00
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	0,00
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	0,00
Dividendes perçus SCI 5 Gardens	0,00
Dividendes perçus SCI Issy Shift	2 372 316,01
Dividendes perçus SCI Hublot Défense	3 985 196,50
Dividendes perçus SCI Saint-Ouen Fluence	0,00
Dividendes perçus SCI Nexxt Gambetta	8 900 000,00
TOTAL	35 613 644,56

* Société non gérée par Praemia REIM France.

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Il n'y a pas de charge exceptionnelle au 31 décembre 2025.

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Il n'y a pas de produit exceptionnel au 31 décembre 2025.

EMPRUNTS

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	(1-5 ANS)	> 5 ANS	TOTAL
Emprunts hypothécaires	0,00	153 000 000,00	175 200 000,00	328 200 000,00
TOTAL	0,00	153 000 000,00	175 200 000,00	328 200 000,00

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 17 915 239,19 euros au 31 décembre 2025.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine et chez BNP Paribas sur le compte principal de la SCPI font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) sur ces placements au 31 décembre 2025 est de 103 914,18 euros.

Les « instruments de trésorerie » correspondent à des instruments de couverture de type CAP détenues par la SCPI en vue de la couverture du risque de change ou de taux. Ils s'élèvent à 5 192 676,42 euros au 31 décembre 2025.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2024

Résultat 2024	105 262 451,55
Report à nouveau antérieur	57 693 775,79
TOTAL DISTRIBUABLE	162 956 227,34
Distributions 2024	120 840 909,56
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	120 840 909,56
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	42 115 317,78



ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie pour un total de 10 696 855,14 euros.

ENGAGEMENTS DONNÉS

TYPE DE PRÊT	NOMINAL	VALEUR DES ACTIFS HYPOTHÉQUÉS
Prêt hypothécaire	328 200 000,00	600 410 000,00
TOTAL	328 200 000,00	600 410 000,00

ACQUISITIONS EN VEFA

- Le 29/07/2022, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif situé Boulevard Robert Schuman à La Madeleine (59), pour un montant total de 123 642 360 euros TTC.

La VEFA a été livrée le 18 mars 2025.

Au 31/12/2025, 117 512 730 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 6 129 630 euros TTC à verser.

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Pour chaque emprunt signé, la Société s'engage à respecter des ratios financiers LTC et ICR dont les calculs sont réalisés annuellement.

NANTISSEMENT DE TITRES

Nantissement de parts sociales	18 102 055 (commentaire : QP valeur ANR SCI Hold)
--------------------------------	--



NEWTIME – NEUILLY-SUR-SEINE (92)
Droits photo : Jean-Marc Lavigne, Laurent de Broca

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



WEST PLAZA – COLOMBES (92)
Droits photo : Philippe Matsas



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

- 1** La SCPI Primopierre a émis 787 parts nouvelles, dont l'intégralité a permis de compenser des demandes de retrait. Au 31 décembre 2025, la capitalisation de la SCPI Primopierre est de 2 179 029 200 euros et 2 190 372 parts 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) sont en attente de cession.
- 2** Au cours de l'exercice 2025, la SCPI Primopierre a acquis la quote-part restante (40,20 %) d'un actif qu'elle détenait en indivision situé à Saint-Denis (93). La SCPI Primopierre a cédé 3 actifs détenus en direct et 3 participations dans des SCI au cours de l'exercice 2025 pour un montant total net des frais de 81,21 millions d'euros. Par ailleurs, 5 autres actifs détenus au travers de participations dans des SCI (gérées par Praemia Reim France) ont été cédés au cours de l'exercice 2025.
- 3** L'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 1 255 490 300 euros hors droits au 31 décembre 2025.
- 4** Le résultat net de votre SCPI s'élève à 4,27 euros par part. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés une distribution brute de 4,56 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2025. Cette distribution permet au taux de distribution⁽¹⁾ 2025 de la SCPI Primopierre de s'établir à 3,62 %. La performance globale annuelle (PGA) qui correspond à la somme du taux de distribution et de la variation entre le prix de souscription au 1^{er} janvier N+1 et celui au 1^{er} janvier N est de -5,11 %.
- 5** Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Praemia REIM France pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article XXII des statuts, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier, augmentés de 5 % hors taxes des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier.

Le Conseil de Surveillance souligne que l'augmentation des frais de gestion est conforme aux dispositions de la note d'information, laquelle autorise la Société de Gestion à percevoir 10 % des loyers encaissés, tant par la SCPI que par les sociétés qu'elle contrôle, y compris en présence de plusieurs niveaux de détention.
- 6** Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions seront détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.
- 7** Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
- 8** Votre Conseil de Surveillance prend acte de la nécessité d'une modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier. La candidature de l'expert n'a plus à être validée par l'assemblée ; l'expert est désormais désigné par la Société de Gestion pour 6 ans (au lieu de 5), et la fréquence d'expertise est portée à 3 ans (au lieu de 5), l'actualisation ayant toujours lieu semestriellement pour notre SCPI.
- 9** Comme la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance constate que la fonction de secrétaire du Conseil attire rarement des candidatures, aussi il est favorable à l'assouplissement et l'élargissement des conditions de désignation du secrétaire en rendant cette désignation facultative d'une part, et attribuable à une personne en dehors du Conseil d'autre part.
- 10** Enfin, votre Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de réduction du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et des frais de transfert et de mutation à titre gratuit, et à leur application par dossier (qui peut comprendre plusieurs héritiers) et non plus par héritier.
- 11** Votre Conseil de Surveillance accueille également favorablement les légères modifications des modalités et des effets de la suspension de la variabilité du capital qui peut désormais être mise en œuvre dès lors que la Société de Gestion constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins trois mois et que la dotation du fonds de remboursement ne permet pas d'honorer ces demandes de retrait (étant précisé qu'antérieurement il ne devait pas exister de fonds de remboursement doté). Les demandes de retrait formulées avant la suspension ne sont désormais plus prises en compte pour le déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

(1) La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.



- 12** Enfin, votre Conseil de Surveillance prend acte du besoin réglementaire de préciser les usages du fonds de remboursement en tant qu'outil de gestion de la liquidité, dicté par la transposition de la Directive 2024/927/UE dite « AIFM 2 ». Pour être utilisé comme tel, ainsi que l'impose désormais la réglementation, un fonds de remboursement doté doit avoir au moins deux des trois caractéristiques suivantes : des frais de remboursement, une mesure de plafonnement des remboursements, et une prolongation des délais de préavis.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de Surveillance, qui n'a pas d'autre observation à formuler.

Votre Conseil de Surveillance invite donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions proposées à l'assemblée générale.

Si vous ne pouvez assister à l'assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.

Le Conseil de Surveillance



SIGMA – SAINT-OUEN (93)
Droits photo : Praemia REIM France

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



ALPHA – BOULOGNE-BILLANCOURT (92)
Droits photo : Philippe Matsas



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la Société SCPI Primopierre,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI Primopierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note 2.b) de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier

indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et par la Société Civile de Placement Immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.



Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi

que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris – La Défense, le 04 juin 2026

KPMG SA

Amaury Couplez

Associé



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la Société Primopierre,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société Praemia REIM France

Conformément à l'article XXII des Statuts, votre SCPI verse à la Société de Gestion Praemia REIM France les rémunérations suivantes :

- **Une commission de souscription**, fixée à 10,617 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 9,867 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) ;

- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Au titre de l'exercice 2025, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 7 466,67 euros HT, imputée sur la prime d'émission.

- **Une commission de gestion**, fixée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont par ordre de priorité :
 - » 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management* ; et
 - » le solde, facturé HT (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

Au titre de l'exercice 2025, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 15 362 627,54 euros HT.

Votre société refacture à la Société de Gestion Praemia REIM France, les prestations de *property management* directes et indirectes, à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI dans la participation. Sur ces bases, votre société a comptabilisé en produits pour l'exercice 2025, un montant de 1 359 401,68 euros HT.

- **Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers** afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, fixée ainsi :

- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix de cession net vendeur ;



(i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou

(ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;

- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au titre de l'exercice 2025, votre SCPI a comptabilisé une commission de cession d'actifs de 2 936 131,59 euros HT et une commission de réinvestissement de 0 euro HT.

- **Une commission de suivi et de pilotage** de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Au titre de l'exercice 2025, aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier n'a été comptabilisée.

- **Une commission de cession et de mutation** de parts s'établissant comme suit :
 - en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
 - en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;

- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant.

Ces commissions sont sans impact sur les comptes de votre SCPI.

Conformément à la convention de rétrocession de commissions du 28 janvier 2016, votre Société de Gestion Praemia REIM rétrocède à votre SCPI les rémunérations suivantes :

Votre société a signé un avenant le 13 mai 2016 à la convention de rétrocession de commissions du 28 janvier 2016, conclue avec votre Société de Gestion Praemia REIM France.

Cette convention stipule que si la société Praemia REIM France perçoit des honoraires de la part d'une filiale ou d'une participation détenue par votre SCPI lors d'un investissement réalisé par cette filiale ou participation, la société Praemia REIM France s'engage à rétrocéder une partie de ces commissions au bénéfice de votre SCPI pour un montant global équivalent à 1 % du prix d'acquisition hors droits du bien immobilier sous-jacent, à proportion de la quote-part de détention dans la filiale ou participation, TVA en sus.

Le versement de cette rétrocession intervient au bénéfice de votre SCPI, par virement, dans un délai de trente jours à compter de la réception de la facture correspondante.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé une rétrocession de 0 euro TTC pour l'exercice 2025.

Paris – La Défense, le 04 juin 2026
KPMG SA
Amaury Couplez
Associé



CINETIKA – SAINT-OUEN-SUR-SEINE (93)
Droits photo : Bricqueville

PROJETS DE RÉSOLUTIONS



LE VALMY – MONTREUIL (93)
Droits photo : BNP Paribas Real Estate



ORDRE DU JOUR

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.
- 2 Quitus à la Société de Gestion.
- 3 Quitus au Conseil de Surveillance.
- 4 Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.
- 5 Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- 6 Prélèvement sur le compte des plus ou moins-values immobilières.
- 7 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.
- 8 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 9 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 10 Non allocation de jetons de présence.
- 11 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 12 Réduction du montant des frais applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé ainsi que des frais de transfert et de mutation à titre gratuit et modification corrélative des statuts.
- 13 Précision des usages du fonds de remboursement en tant qu'outil de gestion de liquidité et modification corrélative des statuts.
- 14 Précision des modalités et des effets de la suspension de la variabilité du capital, et modification corrélative des statuts.
- 15 Modification des modalités de nomination du secrétaire du Conseil de Surveillance et modification corrélative des statuts.
- 16 Modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier, et modification corrélative des statuts.
- 17 Pouvoirs pour les formalités.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 18 948 080,00 euros, soit une réduction de 1 875 859 920,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion.

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Praemia REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Troisième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Quatrième résolution

Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

Cinquième résolution

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	80 950 615,15
Report à nouveau antérieur	42 115 317,78
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	123 065 932,93

Affectation	
Distribution de dividendes	83 371 289,48
Dont acomptes déjà versés	83 371 289,48
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00

Report à nouveau du solde disponible	39 694 643,45
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	39 694 643,45

* Quote-part des plus-values de cessions immobilières générées par les participations, distribuée à la SCPI.

Sixième résolution

Prélèvement sur le compte des plus ou moins-values immobilières.

L'assemblée générale décide de prélever la somme de 1 195 666,13 euros sur le compte des plus ou moins-values. Sur cette somme, sera versé :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 576 041,22 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- aux associés personnes physiques résidentes en France ou dans un État membre de l'Union européenne, une somme de 2 785,14 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;
- aux associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, une somme de 616 839,77 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Les associés bénéficiant de cette distribution sont ceux présents au capital à la date des cessions ayant donné lieu à ces plus-values.

En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nuspropriétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée au nu-propriétaire.

Septième résolution

Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.

L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-values dont elle délègue à la Société de Gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values. Cette distribution est faite aux associés présents au capital au moment de la distribution.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

Huitième résolution

Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au



nom de la Société à (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

Neuvième résolution

Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.

L'assemblée générale autorise la Société de Gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du

patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

Dixième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2026, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

Onzième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

L'assemblée générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Douzième résolution

Réduction du montant des frais applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé ainsi que des frais de transfert et de mutation à titre gratuit et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de réduire le montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé et de le fixer à 75 euros HT, soit 90 euros TTC (au lieu de 240 euros TTC). L'assemblée générale extraordinaire décide également que ces frais de transfert seront appliqués par succession et non plus par héritier.

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre de réduire le montant des frais de transfert et de mutation à titre gratuit et de le fixer à 50 euros HT, soit 60 euros TTC (au lieu de 90 euros TTC).

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le point 3) « commission de cession et de mutation » du chapitre « Rémunération de la Société de Gestion » de l'article XXII des statuts comme suit :

« 3) Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de **50 euros HT** (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit

60 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;

- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession (à majorer de la TVA au taux en vigueur), assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de **75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par succession**, et de **50 euros HT (soit 60 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).** »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

Treizième résolution

Précision des usages du fonds de remboursement en tant qu'outil de gestion de liquidité et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,



En prévision de la transposition de la Directive 2024/927/UE (dite « AIFM 2 ») modifiant notamment la directive 2011/61/UE, définissant les outils de gestion de la liquidité à la disposition des gestionnaires gérant des FIA de type ouvert,

Prenant acte que les SCPI à capital variable, dont les Fonds de Remboursement sont dotés, sont assimilés, pour les besoins de la réglementation susvisée, à des FIA de type ouvert,

Décide d'ajouter un avant-dernier alinéa à l'article X « Fonds de remboursement » des statuts comme suit :

« Dans les conditions précisées dans la note d'information, le fonds de remboursement, lorsqu'il est doté, est pourvu d'au moins deux des caractéristiques de gestion de la liquidité des parts sociales parmi celles visées par la Directive 2024/927/UE telle que transposée en droit français. »

Et décide en outre, par cohérence, de supprimer les mots « , au bout de six mois, » du 2^e sous paragraphe de l'alinéa 3 de l'article IX « Retrait des associés » des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire décide de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

Quatorzième résolution

Précision des modalités et des effets de la suspension de la variabilité du capital, et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier le paragraphe b) « Suspension de la variabilité du capital » de l'article VII « Variabilité du capital » comme suit :

Formulation initiale

« b) Suspension de la variabilité du capital

Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins trois (3) mois, qu'il n'existe pas de fonds de remboursement doté, et après en avoir informé les associés par tous moyens écrits, la Société de Gestion peut, dans les conditions prévues par la note d'information, suspendre la variabilité du capital et remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achats et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier et prévu à l'article XII.

L'assemblée générale extraordinaire peut, sur proposition de la Société de Gestion, également décider de suspendre la variabilité du capital en toutes circonstances.

La suspension de la variabilité du capital entraîne :

- *l'information par la Société de Gestion (i) des souscripteurs de l'annulation des demandes de souscriptions n'ayant pas encore donné lieu à la livraison de parts, (ii) des associés retoyants, de l'annulation des demandes de retrait de parts existantes, ainsi que (iii) de la possibilité de remplir un mandat d'achat ou un mandat de vente. Il est précisé que ces ordres de vente seront pris en compte dans le calcul des seuils de déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. De plus, tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait,*

ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire ;

- *l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;*
- *la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la Société. »*

Formulation modifiée

« b) Suspension de la variabilité du capital

*Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins trois (3) mois, **et que la dotation du fonds de remboursement ne permet pas d'honorer ces demandes de retrait**, et après en avoir informé les associés par tous moyens écrits, la Société de Gestion peut, dans les conditions prévues par la note d'information, suspendre la variabilité du capital et remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achats et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier et prévu à l'article XII.*

L'assemblée générale extraordinaire peut, sur proposition de la Société de Gestion, également décider de suspendre la variabilité du capital en toutes circonstances.

La suspension de la variabilité du capital entraîne :

- *l'information par la Société de Gestion (i) des souscripteurs de l'annulation des demandes de souscriptions n'ayant pas encore donné lieu à la livraison de parts, (ii) des associés retoyants, de l'annulation des demandes de retrait de parts existantes, ainsi que (iii) de la possibilité de remplir un mandat d'achat ou un mandat de vente. Il est précisé que ces ordres de vente seront pris en compte dans le calcul des seuils de déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier ;*
- *l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;*
- *la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la Société. »*

L'assemblée générale extraordinaire décide de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

Quinzième résolution

Modification des modalités de nomination du secrétaire du Conseil de Surveillance et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier les conditions de nomination du Secrétaire du Conseil de Surveillance.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'alinéa 15 du paragraphe 2 « Nomination » de l'article XXIII « Conseil de Surveillance » des statuts, de la manière suivante :



Formulation initiale :

« Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un Président et Secrétaire à la majorité absolue des membres composant le Conseil. En cas d'impossibilité de désignation, du Président et/ou du Secrétaire, au premier tour, l'élection des deux candidats pour chaque poste qui auront recueilli le plus de voix au premier tour, aura lieu à la majorité des présents. En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la SCPI. »

Formulation modifiée :

« Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de son mandat, un Président, à la majorité absolue des membres composant le Conseil. **Il peut également nommer un Secrétaire parmi ses membres, ou encore un secrétaire de séance choisi en dehors d'eux, aux mêmes conditions de majorité.** En cas d'impossibilité de désignation du Président et/ou du Secrétaire au premier tour, l'élection des deux candidats pour chaque poste qui auront recueilli le plus de voix au premier tour, aura lieu à la majorité des présents. En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la SCPI. »

Le reste de l'article reste inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

Seizième résolution

Modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier, et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 portant modification du régime des fonds d'investissement alternatifs a modifié l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier fixant la durée du mandat et les modalités de nomination de l'expert externe en évaluation, et la fréquence des expertises.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de :

- modifier l'article XXV des statuts « Expert externe en évaluation » comme suit :

Formulation initiale :

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par l'assemblée générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers. »

Formulation modifiée :

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les **trois** ans. Cette expertise est actualisée chaque **semestre** par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par la Société de Gestion pour **six** ans. »

- supprimer le 4^e alinéa de l'article XXVIII des statuts « Assemblée générale ordinaire ».

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

Dix-septième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

GLOSSAIRE

AGRÈMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de Gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de Gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

AMF

L'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003. Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIM

Créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du Conseil de Surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de Gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la Société multiplié par la valeur nominale d'une part.

CAPITALISATION

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de Gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de Gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Représente les associés auprès de la Société de Gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la Société de Gestion.

DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les clés en main.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de Gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

ESG

Environnement, Social et Gouvernance. Se réfère à l'ensemble des critères d'analyse et d'évaluation de la performance extra-financière.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 3 ans. Un expert externe en évaluation désigné par la Société de Gestion, pour une durée de 6 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

ISR

Investissement Socialement Responsable. Se réfère aux fonds dont la politique d'investissement se fixe des objectifs en matière de développement durable.

MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

• **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

• **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché

secondaire peut être organisé par la Société de Gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (PGA)

La performance globale annuelle correspond pour les SCPI à capital variable 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.

PRIME D'ÉMISSION

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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.

RATIO LTV

Rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, entre l'encours des prêts souscrits et la valeur de marché hors taxes, hors droits des immeubles détenus.

RATIO ICR

Rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, sur une base de douze (12) mois, entre les loyers hors taxes hors charges perçus par l'emprunteur au titre de l'ensemble des biens et droits immobiliers dont il est propriétaire, diminués des charges non refacturées aux locataires d'une part, et les frais financiers versés au titre des prêts souscrits par l'emprunteur pendant la période considérée d'autre part.

REPORT À NOUVEAU

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

RESET FISCAL

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.

SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de Gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE REVENU

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

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 souscription au 1^{er} janvier N.

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 était loué. 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 (3) mois constituant ce trimestre.

• **Physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE

La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI

Taux de Rendement Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE

C'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

VALEUR NOMINALE

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE

• **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.

• **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.

• **Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.





FRESH – BOULOGNE-BILLANCOURT (92)
Droits photo : Hugo Hebrard



www.praemiareim.fr

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, valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE – 42, rue Washington – 75008 Paris.

Siège social
36, rue de Naples – 75008 Paris
Téléphone : 01 72 35 04 00
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris
www.praemiareim.fr

La Note d'information de la SCPI Primopierre a reçu le visa SCPI n° 14-33 en date du 16 décembre 2014 délivré par l'AMF. Elle a été actualisée en février 2026. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet www.praemiareim.fr.

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF (tel qu'en vigueur au 21 février 2014) a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 15 septembre 2008 et du 21 février 2014.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.

