PRIMOPIERRE
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 36 rue de Naples - 75008 Paris
507 646 446 R.C.S. Paris
(la « ***Société*** » ou la « ***SCPI*** »)

Rapport du Conseil de Surveillance
à l'Assemblée Générale Extraordinaire
du 7 janvier 2026

Mesdames, Messieurs,

Les membres de votre Conseil de Surveillance ont été réunis par la Société de Gestion le 17 octobre 2025 afin d'analyser différentes modalités d'adaptation de notre SCPI aux nouvelles évolutions du marché immobilier.

La Société de Gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission de surveillance statutaires et règlementaires, dont nous vous rendons compte.

Notre SCPI continue de faire face à des demandes de retraits qui ne peuvent être compensées par les volumes de collecte et, à date, les parts en attente de retrait représentent plus de 10% des parts de la SCPI. Ce seuil sera dépassé depuis plus de 12 mois le 31 mars 2026.

La Société de Gestion nous indique qu'il est nécessaire de mettre rapidement en place un nouvel outil de gestion de la liquidité de notre SCPI conformément à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier et nous propose donc, au cours de cette assemblée, de procéder à une modification des statuts de notre SCPI afin de lui permettre de suspendre temporairement la variabilité du capital dans certaines conditions objectivement définies (demandes de retrait demeurant non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins trois (3) mois et absence de fonds de remboursement doté), mais également de faire prendre cette décision par l'assemblée générale extraordinaire quand ces conditions ne sont pas remplies.

Cette suspension, qui durerait 2 exercices au plus (sauf à être renouvelée par l'assemblée générale, ou sous réserve le cas échéant d'un visa de l'AMF pour reprendre la variabilité dans des conditions réglementaires), aurait pour effet essentiel de permettre l'ouverture d'un marché secondaire qui permettrait aux associés qui le souhaitent de proposer des parts à la vente, lesquelles pourraient trouver acquéreur à un prix de marché établi par une confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente reçus par la Société de Gestion.

La variabilité du capital pourrait reprendre si le prix issu des confrontations sur le marché des parts s'approchait durablement du prix réglementaire ; elle le pourrait également, en dehors de cette condition, avec l'aval de l'Autorité des Marchés Financiers sur les prix de souscription et de retrait envisagés sortant des normes.

Votre Conseil de Surveillance a bien pris connaissance de ces propositions de la Société de Gestion et invite les associés à s'exprimer sur l'ensemble des résolutions proposées à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

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

Le Conseil de Surveillance