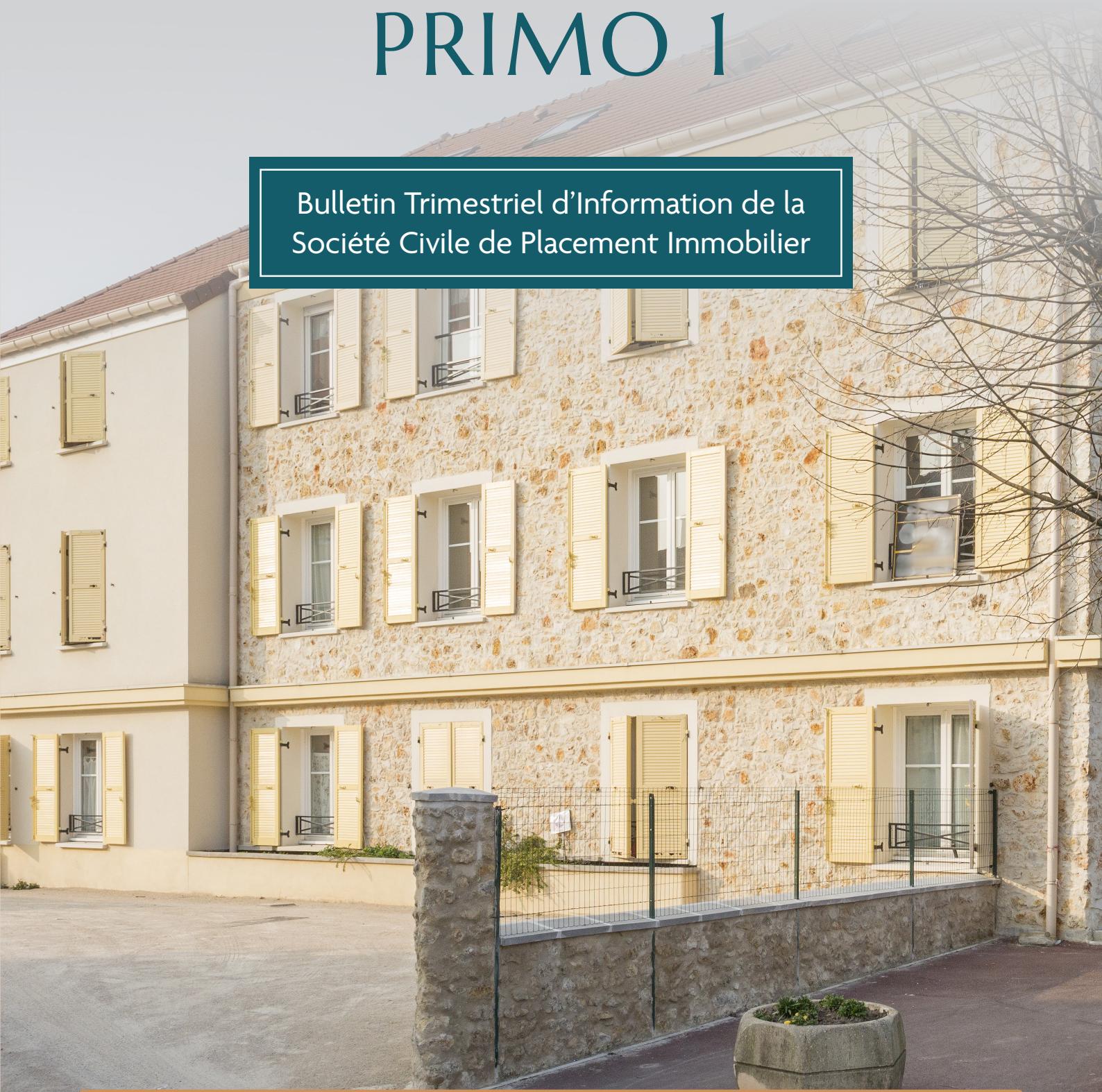


PRIMO 1

Bulletin Trimestriel d'Information de la
Société Civile de Placement Immobilier



N° 2025 – T4 | Période analysée : 4^{ème} trimestre 2025 – Période de validité du 01.01.2026 au 31.03.2026
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI PRIMO 1 - ne préjuge pas des investissements futurs.

Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Les équipes de FIDUCIAL Gérance vous adressent tout d'abord leurs meilleurs voeux pour cette année 2026 ; qu'elle soit pour chacune et chacun placée sous le signe de la réussite, de l'épanouissement et de précieux moments de joie partagée.

La fin de l'année 2025 s'inscrit dans un environnement macroéconomique plus stabilisé, marqué par une inflation durablement contenue sous les 1 % en France et par le maintien d'une politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne (BCE). Si la croissance demeure modérée dans un contexte international encore incertain, la résilience du marché de l'emploi et une consommation des ménages prudente mais stable contribuent à limiter les risques de dégradation du cycle. Cette normalisation progressive améliore la lisibilité des perspectives économiques et crée les conditions d'un retour graduel de la confiance à l'horizon 2026.

Dans ce contexte économique plus lisible, votre SCPI PRIMO 1 continue de s'appuyer sur des fondamentaux solides.

Ainsi, votre SCPI présente des indicateurs de performance toujours résilients :

- **Un taux d'occupation financier (TOF) au 4^{ème} trimestre 2025 qui avoisine les 90 % et un taux d'encaissement supérieur à 91 %**, reflétant la solidité de la base locative ainsi que l'impact de notre gestion de proximité avec les locataires ;
- Des résultats en progression qui ont permis **une distribution de 2,50 € par part au 4^{ème} trimestre 2025**, portant la distribution annuelle à 7,50 € par part ;
- **Le versement d'un 3^{ème} acompte sur cession d'actifs à concurrence de 15 € par part versé au T4 2025**.

Le marché de l'investissement résidentiel affiche une nette reprise en 2025 avec 4,3 milliards d'euros investis, en progression de 29 % par rapport à 2024. Le quatrième trimestre s'est révélé particulièrement dynamique, avec 1,6 milliard d'euros engagés, en hausse de 74 % sur un an, traduisant le retour progressif des investisseurs institutionnels sur le résidentiel en bloc. Les actifs résidentiels classiques et intermédiaires totalisent 2,6 milliards d'euros sur l'année, un niveau d'activité significatif malgré un marché encore contraint par la rareté des opportunités d'investissement de grande taille.

Sur le marché résidentiel existant, l'activité transactionnelle demeure orientée à la hausse sur l'ensemble de l'année, soutenue par une demande toujours présente dans les grandes agglomérations. Si les volumes restent inférieurs aux niveaux historiques, la normalisation progressive des prix et des conditions de financement contribuent à rétablir une dynamique plus équilibrée entre offre et demande.

Sur le logement neuf, l'activité reste durablement contrainte en 2025, pénalisée par la faiblesse des réservations et des lancements commerciaux. Les mises en chantier et permis de construire demeurent à des niveaux historiquement bas, limitant les opportunités d'investissement en vente en l'état futur d'achèvement et renforçant la tension sur l'offre résidentielle existante.

Dans ce contexte, FIDUCIAL Gérance continue de mettre à profit son expertise pour assurer une gestion prudente de votre patrimoine afin de préserver la stabilité des revenus de votre SCPI PRIMO 1.

Le plan de cession va se poursuivre tout au long de l'exercice 2026 pour les logements devenus « éligibles » à l'arbitrage.

Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

Capitalisation selon la valeur de réalisation au 31.12.2025	103 M €
Année de création	2009
Associés	1 832
Dividende 4T 2025	2,50 € ⁽¹⁾
Prix d'exécution depuis le 28.11.2025	292,79 €
Valeur de réalisation par part au 31.12.2025 ⁽²⁾	334,45 €

Valeur de reconstitution
par part au 31.12.2025⁽²⁾

⁽¹⁾ Acompte sur le résultat distribuable de l'exercice en cours soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale de juin 2026.

⁽²⁾ Données communiquées à titre indicatif sous réserve de validation des comptes par le commissaire aux comptes.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	35
Surfaces	31 997 m ²
Nombre de locataires	433
Loyers quittancés (HT/an)	5,3 M €

Principaux risques

Risques liés au marché immobilier

Risque de perte en capital

Risque de liquidité

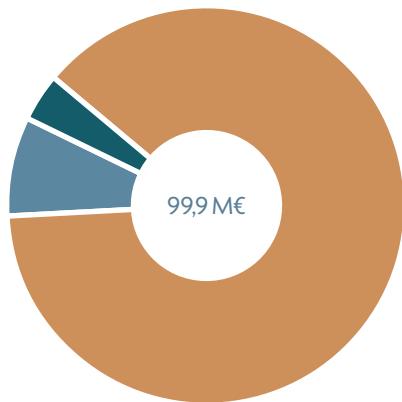
Risque de variabilité des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



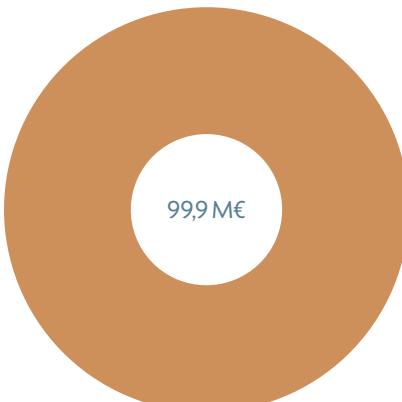
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.12.2025



Répartition géographique

- Paris : 3,1%
- Régions : 4,5 %
- Ile-de-France : 92,4 %



Répartition par destination

- Locaux d'habitation : 100 %

Investissements / Arbitrages

Les ventes de logements se poursuivent dans les résidences louées depuis plus de 12 ans et éligibles à l'arbitrage.

Au cours du quatrième trimestre, la SCPI PRIMO 1 a cédé 10 appartements pour un prix total de 2,8 M€ net vendeur.

Au 31 décembre 2025, 6 logements supplémentaires sont également sous promesse pour un prix total de 1,4 M€ net vendeur ; 3 réitérations sont prévues en janvier 2026.

Le bilan des ventes pour la totalité de l'année 2025 est positif puisque

39 appartements ont été cédés représentant un volume net vendeur de 10,25 M€, supérieur à la VNC et à la valeur d'expertise. Le rythme de commercialisation s'est toutefois ralenti en fin d'année 2025, en raison d'un environnement économique et géopolitique incertain.

La mise en œuvre des accords collectifs se poursuivra au cours de l'année 2026 pour une dizaine de résidences.

Actuellement, une quarantaine de logements sont présentés à la vente.

Distribution des revenus

Les performances passées ne préjettent pas des performances futures

Acomptes trimestriels

sur le résultat de l'exercice avant approbation lors de l'Assemblée Générale

Période	Date de versement	2025	Rappel 2024
1 ^{er} trimestre	24 avril 2025	2,00 € / part	2,00 € / part
2 ^{ème} trimestre	25 juillet 2025	1,50 € / part	2,00 € / part
3 ^{ème} trimestre	27 octobre 2025	1,50 € / part	2,00 € / part
4 ^{ème} trimestre	27 janvier 2026	2,50 € / part	1,85 € / part
Total revenus distribués		7,50 € / part	7,85 € / part

Acheter des parts de la SCPI PRIMO 1 est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 8 ans. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier.

Situation locative

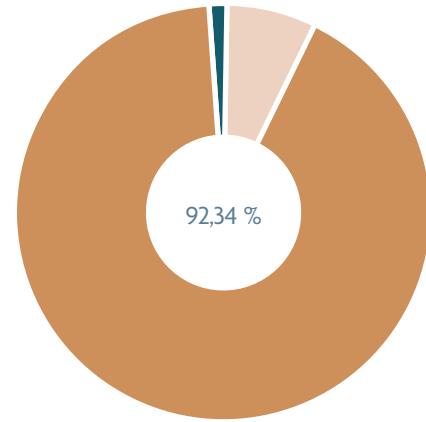
Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m ²	Nature	Date d'effet
2 Place Federico Garcia Lorca - 91220 BRETIGNY SUR ORGE	47	Habitation	01/11/2025
Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an			8 094 €



Taux d'Occupation Financier⁽⁴⁾

Les performances passées ne préjuge pas des performances futures



- Locaux occupés : **91,45 %**
- Locaux sous franchise : **0,07 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0,82 %**
- Locaux vacants : **7,66 %**

Principales libérations

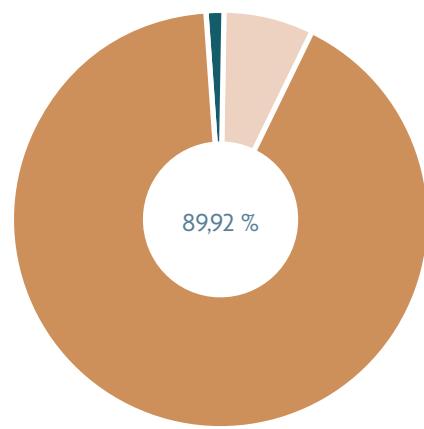
Adresse	Surface en m ²	Nature	Date d'effet
6 Rue Yvonne de Gaulle - 92600 ASNieres SUR SEINE	123	Habitation	28/12/2025
3 Boulevard des Explorateurs - 95000 CERGY LE HAUT	85	Habitation	07/12/2025
23 Boulevard du Maréchal Foch - 93330 NEUILLY SUR MARNE	87	Habitation	06/12/2025
23 Boulevard du Maréchal Foch - 93330 NEUILLY SUR MARNE	65	Habitation	29/10/2025
28 Avenue du Chêne Saint Fiacre - 77600 CHANTELOUP EN BRIE	111	Habitation	26/10/2025
Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an			256 759 €

Taux d'endettement⁽³⁾

Taux d'endettement au 31.12.2025

0 %

⁽³⁾ Le taux d'endettement correspond à la valeur des dettes rapportées à la valeur du patrimoine hors droit.



- Locaux occupés : **89,03 %**
- Locaux sous franchise : **0,03 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0,86 %**
- Locaux vacants : **10,08 %**

La société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPI (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022. Le taux d'occupation financier actuel de la SCPI n'est pas indicatif des performances futures, celles-ci pouvant varier en fonction des conditions de marché et des éléments spécifiques à chaque investissement.

⁽⁴⁾ Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.



Indicateur de risque (SRI)

Risque le plus faible



Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures qui sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

Les performances passées ne préjudent pas des performances futures

Marché secondaire

Date de confrontation	Parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus)
31.10.2025	10 parts	292,79 €	325,00 €
28.11.2025	10 parts	292,79 €	325,00 €
31.12.2025	0 part	-	-
Total	20 parts	292,79 €	325,00 €

615 parts en attente de retrait au 31 décembre 2025.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 4^{ème} trimestre 2025.

Évolution du capital ⁽⁵⁾

Nominal de la part : 400 €

31.12.2024 31.03.2025 30.06.2025 30.09.2025 31.12.2025

Nombre de parts	308 130	308 130	308 130	308 130	308 130
Capital social	123 252 000 €	123 252 000 €	123 252 000 €	123 252 000 €	123 252 000 €

⁽⁵⁾ Aucune évolution notable du capital social sur 2024 & 2025.

Principaux Risques

Risques liés au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des parts de la SCPI ;

Risques de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement ;

Risques de liquidité

L'investissement dans la SCPI est considéré comme peu « liquide ». En raison de l'inexistence ou de l'étroitesse du marché à certaines périodes, la Société de Gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la vente des parts, ni le remboursement ;

Risques de variabilité des revenus

Le rendement des parts de la SCPI dépend des loyers encaissés par celle-ci et n'est pas garanti.

Le détail des risques est décrit dans le Document d'Information Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription.

Calendrier des prochaines confrontations

Vendredi 30 janvier 2026

Vendredi 27 février 2026

Mardi 31 mars 2026

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement. En cas de couverture par chèque, les donneurs d'ordres d'achat sont informés que leur chèque sera encaissé dès réception pour respecter les modalités de couverture des ordres. La date limite pour la réception des ordres et des fonds est fixée à deux jours ouvrés (à 16h00) avant la date de la confrontation.

Commissions / Frais

Commission de souscription^{*} : 9,97 % HT (11,96 % TTC) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse ;

Commission de gestion^{*} : 10 % HT (12 % TTC) des produits locatifs encaissés HT, et des produits financiers nets.

^{*} TVA au taux en vigueur.

Voir les autres frais dans la note d'information.

Pour tout renseignement ou achat de parts

Service Commercial : 01 49 97 56 54
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

Service Associés : 01 49 97 56 80
gestion.associes.scpi@fiducial.fr

Informations

Transactions sur le marché secondaire

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont également disponibles sur le site www.fiducial-gerance.fr dans la rubrique "carnet d'ordres" de la SCPI PRIMO 1, ainsi que le dernier prix d'exécution connu.

Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance ou sur le site Internet www.fiducial-gerance.fr.

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la Société de Gestion, complété, daté, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente, ainsi que le prix souhaité. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone. Les moyens de transmission acceptés par la Société de Gestion sont précisés au dos des formulaires.

Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droits d'enregistrement de 5 % + la commission de la Société de Gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 5 % HT, soit 6 % TTC par part) et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être signés, réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), mainlevée préalable des parts nanties, photocopie de la carte d'identité ou du passeport, justificatif de domicile, déclaration et justificatifs d'origine des fonds et questionnaire d'entrée en relation investisseur, le cas échéant).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du document délivré par la Société de Gestion et intitulé «Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières» dûment rempli et signé.

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogeable de 12 mois maximum sur demande expresse du donneur d'ordre. La durée de validité de l'ordre d'achat est de 12 mois maximum, toutefois, le donneur d'ordre peut y indiquer une date limite de validité et préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Couverture des ordres d'achat

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement sur le compte de PRIMO 1 (BRED, IBAN : FR76 1010 7001 1800 9506 3139 630, BIC : BREDFRPPXXX). Si les donneurs d'ordre optent pour une couverture par chèque, l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement libellé à l'ordre de la SCPI PRIMO 1.

Règlement des ordres de vente exécutés

Le règlement de la vente de parts sera effectué dans un délai maximum d'un mois suivant la clôture de la confrontation mensuelle. Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à l'ordre de vente.

Photo couverture :

22 Rue Charles de Gaulle BONDOUNFLE (91)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI PRIMO 1 -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du trimestre précédent la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue.

Commission de cession de parts perçue par la Société de Gestion

- **Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire :** Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, une commission de cession de 5 % HT, soit 6 % TTC, calculée sur le prix d'exécution de la part
- **Commission en cas de cession à titre gratuit (donation ou succession) :** Prévoir à la charge du donateur ou de la succession des frais de dossier de 120 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées,
- **Commission de cession résultant d'une cession de gré à gré :** Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, des frais de dossier de 120 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

En vue de prévenir tout conflit d'intérêt, les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, ont interdiction de souscrire à des parts de FIA gérés par la Société de Gestion. Dans le cadre de la souscription de parts par les collaborateurs du Groupe FIDUCIAL, à l'exception de ceux de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, lesdits collaborateurs bénéficient d'un remboursement partiel par la Société de Gestion des frais de souscription H.T. à hauteur maximum de 50%.

Informations générales

Restriction US Person

L'entrée en vigueur des lois Dodd Frank et Fatca aux Etats-Unis ont une incidence sur l'ensemble des Sociétés de Gestion françaises. Ces lois imposent des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation et la fiscalité de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US Person » ou transférées à des « US Person » même par voie de succession.

Données associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...):

- Merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :
 1. Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe).
 2. Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.
- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion www.fiducial-gerance.fr (Rubrique « Mon compte ») / « Signaler un changement ».

Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être prise en compte lors de la prochaine distribution.

Fiscalité

Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1^{er} janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de PRIMO 1 est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

Assemblée Générale 2026 - Avis à candidature

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose de **dix (10)** membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Cette année, **quatre (4)** mandats arrivent à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le bulletin périodique d'information publié au cours du 2^{ème} trimestre 2026 portant sur le 1^{er} trimestre 2026.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter, et ce, **sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité stipulées dans les statuts et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance**.

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel (vie.sociale.scpi@fiducial.fr) ou par téléphone (0149078680), **le 15 mars 2026 au plus tard**. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis l'espace « **Associé** » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, **par mail** : vie.sociale.scpi@fiducial.fr, à la Société de Gestion **le 31 mars 2026 au plus tard**. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.

Tout candidat devra, par ailleurs, s'engager à accepter et respecter le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Plus d'informations

Retrouvez les spécificités de la SCPI PRIMO 1 sur notre site fiducial-gerance.fr

