

PRIMO 1

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

Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Dans un environnement économique qui demeure marqué par des incertitudes persistantes en ce début d'année 2026, FIDUCIAL Gérance confirme la pertinence de sa stratégie fondée sur la proximité et le professionnalisme. La qualité de la gestion déployée, tant sur le plan locatif que patrimonial, continue de se refléter dans les résultats de votre SCPI PRIMO 1 au titre de ce premier trimestre 2026.

Ainsi, votre SCPI présente des fondamentaux solides au démarrage de cet exercice :

- Un **Taux d'Occupation Financier (TOF) supérieur à 88 %** et un taux d'encaissement de presque 90 % sur la période, traduisant une base locative résiliente et une cohérence avec la politique de cession ;
- Une **distribution trimestrielle de 1,50 € par part**, en diminution et cohérente avec le plan de cessions déployée.

Sur le plan macroéconomique, les tensions géopolitiques, notamment au Moyen-Orient, continuent d'entretenir un climat d'incertitude sur les marchés. Dans ce contexte, l'inflation remonte mais demeure contenue à 1,7 %, tandis que les taux souverains, dont l'OAT 10 ans à 3,72 % au 31.03.2026, se maintiennent à des niveaux élevés, pesant sur les conditions de financement et incitant les investisseurs à privilégier une approche prudente et sélective.

Le marché de l'investissement résidentiel en France totalise plus de 700 millions d'euros investis au premier trimestre 2026. Ce niveau d'activité, soutenu par des transactions significatives, témoigne de l'intérêt persistant des investisseurs pour cette classe d'actifs, reconnue pour sa résilience et la visibilité de ses flux locatifs.

Sur le marché de l'ancien, les premiers mois de l'année 2026 confirment une amélioration progressive des conditions de marché. À Paris, le prix moyen s'établit autour de 10 450 € par m², en hausse de +1,2 % par rapport au trimestre précédent, tandis que les volumes de transactions progressent de 12 à 15 % sur un an. Cette reprise, encore mesurée, traduit un retour progressif des acquéreurs et une amélioration de la fluidité du marché. Les conditions d'octroi de crédit restent quant à elles relativement favorables aux opérations d'acquisition.

Ces évolutions confirment une phase de stabilisation suivie d'une reprise progressive, soutenue par une demande toujours présente dans les zones les plus attractives. La tension persistante sur l'offre de logements continue par ailleurs de soutenir le marché locatif, renforçant la visibilité des revenus et le caractère défensif du résidentiel.

Dans ce contexte d'ajustement progressif du marché résidentiel, le savoir-faire et l'agilité des équipes arbitrages et Gestion Immobilière de FIDUCIAL Gérance constituent un facteur clé pour assurer la performance durable de votre SCPI et **le bon avancement de la stratégie de cessions déployée.**

Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

| | |
|---|-----------------------|
| Capitalisation selon la valeur de réalisation au 31.12.2025 | 103,1 M € |
| Année de création | 2009 |
| Associés | 1 837 |
| Dividende 1T 2026 | 1,50 € ⁽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⁾ | 407,19 € |

⁽¹⁾ Acompte sur le résultat distribuable de l'exercice en cours soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale de juin 2027.

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

Patrimoine de votre SCPI

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Immeubles | 35 |
| Surfaces | 31 412 m ² |
| Nombre de locataires | 413 |
| Loyers quittancés (HT/an) | 4,7 M € |

Principaux risques

Risques liés au marché immobilier

Risque de perte en capital

Risque de liquidité

Risque de variabilité des revenus

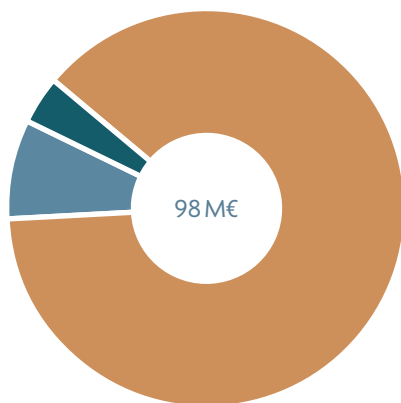
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



7 Rue Chemin des Femmes MASSY (91)
 Exemple d'un investissement déjà réalisé
 par la SCPI PRIMO 1 -
 ne préjuge pas des investissements futurs.

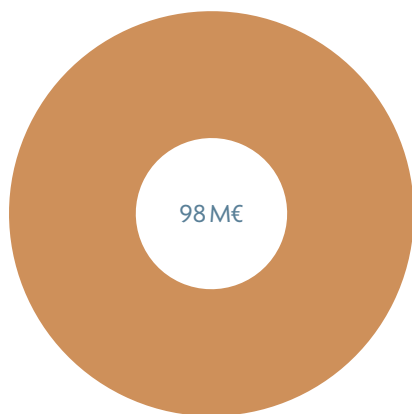
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.03.2026



Répartition géographique

- Paris : 3,2 %
- Régions : 4,6 %
- Ile-de-France : 92,2 %



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 qui sont désormais au nombre de 27, dans le cadre de la mise en œuvre du processus de cession préalablement à la phase de liquidation qui ne pourra débuter avant fin 2027.

Au cours du premier trimestre 2026, la SCPI PRIMO 1 a ainsi cédé 9 appartements pour un prix total de 2,08 M€ net vendeur, supérieur à la valeur d'expertise.

Le nombre total de logements vendus depuis le début des mises en vente s'élève donc à 61, avec un prix global net vendeur de 15,83 M€ équivalent à la valeur d'acquisition.

Au 31 mars 2026, 10 logements supplémentaires sont également sous promesse pour un prix total de 2,48 M€ net vendeur ; 4 réitérations sont prévues en avril 2026.

Les accords collectifs seront mis en œuvre au cours de l'année 2026 pour une dizaine de résidences.

Actuellement, une soixantaine de logements vacants sont présentés à la vente.

Distribution des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Acomptes trimestriels

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

| Période | Date de versement | 2026 | Rappel 2025 |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| 1 ^{er} trimestre | 28 avril 2026 | 1,50 € / part | 2,00 € / part |
| 2 ^{ème} trimestre | | | 1,50 € / part |
| 3 ^{ème} trimestre | | | 1,50 € / part |
| 4 ^{ème} trimestre | | | 2,50 € / part |
| Total revenus distribués | | 1,50 € / part | 7,50 € / 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 | 63 | Habitation | 18/03/2026 |
| 2 Place Federico Garcia Lorca - 91220 BRETIGNY SUR ORGE | 45 | Habitation | 04/03/2026 |
| Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an | | | 18 215 € |



Principales libérations

| Adresse | Surface en m ² | Nature | Date d'effet |
|---|---------------------------|------------|------------------|
| 22 Rue Charles de Gaulle - 91070 BONDOUFLE | 90 | Habitation | 16/03/2026 |
| 35 Boulevard Richard Garnier - 78700 CONFLANS SAINT HONORINE | 87 | Habitation | 24/02/2026 |
| 45 Boulevard Richard Garnier - 78700 CONFLANS SAINT HONORINE | 88 | Habitation | 02/01/2026 |
| 11 Rue Jean Piastre - 91100 CORBEIL ESSONNES | 70 | Habitation | 02/01/2026 |
| 60 Avenue Anatole France - 93600 AULNAY SOUS BOIS | 64 | Habitation | 31/12/2026 |
| Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an | | | 178 639 € |

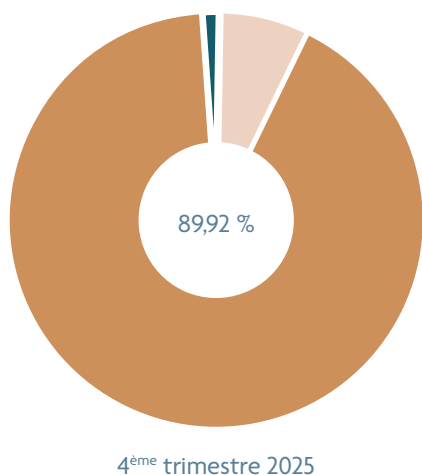
Taux d'endettement ⁽³⁾

| | |
|----------------------------------|------------|
| Taux d'endettement au 31.03.2026 | 0 % |
|----------------------------------|------------|

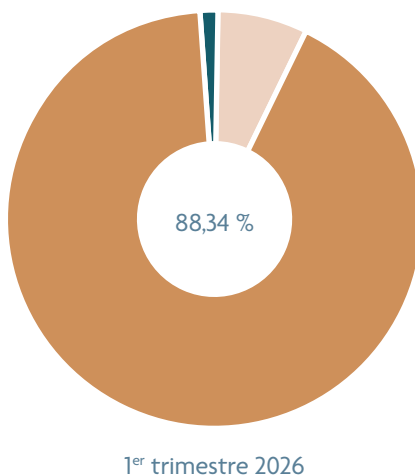
⁽³⁾ Le taux d'endettement correspond à la valeur des dettes rapportées à la valeur du patrimoine hors droit.

Taux d'Occupation Financier ⁽⁴⁾

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



4^{ème} trimestre 2025



1^{er} trimestre 2026

- Locaux occupés : **89,03 %**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,03 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **0,86 %**
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions) : -
- Locaux vacants en recherche de locataire : **10,08 %**

- Locaux occupés : **85,18 %**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,03 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **3,13 %**
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions) : -
- Locaux vacants en recherche de locataire : **11,66 %**

La société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (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.



5 Allée des Thuyas LE COUDRAY MONTCEAU (91)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI PRIMO 1 - ne préjuge pas des investissements futurs.

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.

Indicateur de risque (SRI)

Risque le plus faible

Risque le plus élevé



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 préjugent pas des performances futures

Marché secondaire

| Date de confrontation | Parts échangées | Prix d'exécution (hors frais) | Prix acquéreur (frais inclus) |
|-----------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 31.01.2026 | 0 part | - | - |
| 28.02.2026 | 0 part | - | - |
| 31.03.2026 | 0 part | - | - |
| Total | 0 part | - | - |

759 parts en attente de retrait au 31 mars 2026.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 1^{er} trimestre 2026.

Évolution du capital ⁽⁵⁾

Nominal de la part : 400 €

| | 31.03.2025 | 30.06.2025 | 30.09.2025 | 31.12.2025 | 31.03.2026 |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 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.

Calendrier des prochaines confrontations

Judi 30 avril 2026
Vendredi 29 mai 2026
Mardi 30 juin 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 :

80 - 82 Rue Curial PARIS (19^{ème})

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 précédant 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 téléphonie 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

L'Assemblée Générale de SCPI PRIMO 1 se déroulera en salle du Conseil - Immeuble Ellipse - 41 Avenue Gambetta à COURBEVOIE (92400) **le mercredi 03 juin 2026 à 14h30.**

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés **fin mai/début juin 2026.**

A toutes fins utiles, dans le cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette Assemblée, nous vous rappelons que le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi ».

Cependant, pour les associés ayant accepté de recevoir la documentation sous format dématérialisé, celle-ci leur est adressée par courriel avec les identifiant et code personnels pour télécharger la documentation et se connecter à la plateforme de vote en ligne en vue d'exercer leur droit de vote, **étant précisé que ledit droit de vote devra être exercé avant la tenue de l'Assemblée Générale.**

Conformément aux stipulations de l'article 25 - 3. des statuts, la participation à distance des Associés à l'Assemblée Générale 2026 est envisagée **sous réserve du bon fonctionnement des nouvelles technologies.** Toute information vous sera donnée en temps utiles dans la partie « Actualité » du site internet de la Société de Gestion et les modalités de connexion à distance seront, le cas échéant, mises à disposition.

En tout état de cause, il est précisé que le vote à distance des Associés ayant opté pour cette modalité de vote devra avoir été opéré avant la tenue de l'Assemblée Générale car la connexion à distance ne permettra pas le vote en ligne en simultané.

Plus d'informations

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

