

PRIMO 1



Rapport annuel 2025

PRIMO 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Régie par les articles L.214-86 à L.214-118 du Code Monétaire et Financier
et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier

Au capital social de : 123 252 000 €
513 167 239 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers n° 10-27 du 10 septembre 2010 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Ordinaire du 03 juin 2026

Exercice 2025

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2025

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associés.spci@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

DIRECTION GÉNÉRALE

Jean-Philippe MARTIN

Conseil de Surveillance

M. Patrick KONTZ, Président

M. Serge BLANC, Vice-Président

M. Frédéric BODART, Secrétaire

M. Jocelyn BLANC

Mme Marie-José DUTEURTRE

M. Roland GALLORINI

M. Frédéric GAYRAUD

Mme Sandrine KONTZ

Mme Alexandra LAFON

M. Jean-Pierre MATHIEU

Co-Commissaires aux Comptes titulaires

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

19 rue Clément Marot - 75008 PARIS

Stéphane LIPSKI

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON

Serge BOTTOLI

Expert immobilier

JONES LANG LASALLE EXPERTISES - JLL

40 – 42 rue de la Boétie – 75008 PARIS

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Les arbitrages de votre SCPI, entamés fin 2023, s'inscrivent dans un contexte global en voie d'amélioration. En effet, après 3 années de baisse, les ventes de logements anciens ont repris, avec 929.000 logements vendus à fin 2025, soit une progression de 12 % sur 1 an. C'est une tendance encourageante, même si ce chiffre est encore inférieur de 6 % à la moyenne décennale, et que la quote-part de l'Île-de-France, localisation très majoritaire des résidences composant votre patrimoine, continue à diminuer, à 13 % du total aujourd'hui. Les ventes en bloc, toujours plébiscitées par les investisseurs institutionnels, contribuent également à la bonne tenue du marché.

Après une année de démarrage progressif liée à la fin échelonnée de la durée de détention minimale de 12 ans, les arbitrages de votre SCPI sont entrés en vitesse de croisière, avec un total de 39 logements cédés en 2025, pour un montant global de 10,25 M€ net vendeur, supérieur à la VNC et à la valeur d'expertise.

L'année 2026 a débuté sur la même tendance, avec des résidences éligibles à l'arbitrage désormais au nombre de 27, et des accords collectifs en cours de mise en œuvre pour une dizaine de résidences. Depuis le début de l'année, la SCPI PRIMO 1 a ainsi cédé 12 appartements supplémentaires pour un prix total de 2,7 M€ net vendeur, toujours supérieur à la valeur d'expertise.

A date, on peut compter 64 logements arbitrés depuis le début des mises en vente, pour un prix global de 16,5 M€ net vendeur, légèrement supérieur à la valeur d'acquisition.

A ce stade, les arbitrages ont permis le versement de 3 acomptes sur cessions pour un montant total de 10,9 M€, en sus des dividendes résultant des locations. Ces dernières se situent toujours à un bon niveau (87% de taux d'occupation physique) malgré la stratégie de gel de la commercialisation des lots destinés à la vente. Le taux d'encaissement des loyers se maintient à 94%, un taux très acceptable dans la conjoncture actuelle.

Au total, votre SCPI poursuit ses arbitrages de manière volontariste mais raisonnée, dans le respect des intérêts de l'ensemble des associés.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel.

La Société de Gestion

2 Place Federico Garcia Lorca - BRETIGNY SUR ORGE (91)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par
la SCPI PRIMO 1 -
ne préjuge pas des investissements futurs.



La SCPI en un clin d'oeil

Chiffres-clés au 31/12/2025

Capitalisation	103 054 079 €
Nombre de parts	308 130
Nombre d'associés	1 832
Valeur nominale de la part	400,00 €
Valeur de réalisation par part	334,45 €
Valeur de reconstitution par part	407,19 €
Prix d'achat ⁽¹⁾	325,00 €
Prix de vente ⁽¹⁾	292,79 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

⁽¹⁾ Le prix de vente correspond au prix d'exécution et le prix d'achat au prix d'exécution augmenté des frais à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 5% HT (6% TTC au taux en vigueur au 28.11.2025).

Patrimoine immobilier au 31/12/2025

Nombre d'immeubles	36
Valeur vénale hors droits	99 900 000 €
Taux d'occupation financier annuel	92,61 %
Loyers quittancés HT	5 308 381 €

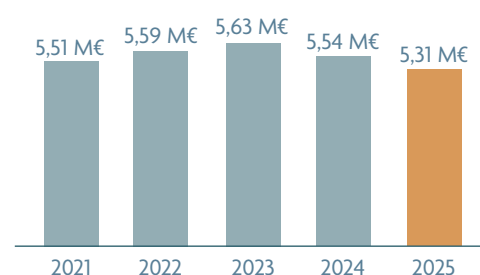
Compte de résultat 2025 en € par part

Revenus locatifs	17,23 €	Charges non récupérables	6,68 €
		Charges d'exploitation	3,17 €
		Charges financières	0,00 €
Produits financiers	0,14 €	Résultat net	7,52 €
Résultat exceptionnel	0,00 €		

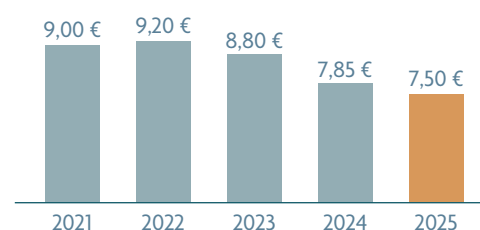
PRIMO 1

Catégorie	Immobilier résidentiel Scellier « Intermédiaire »
Date de création	11/06/2009
Dividendes versés en 2025	7,50 € / part

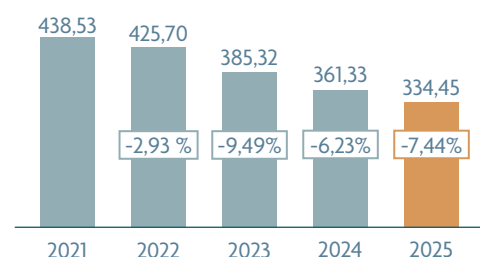
Loyers quittancés (en M€)



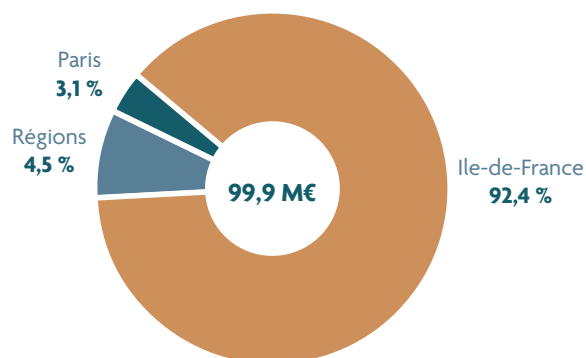
Évolution du dividende (en €/part)



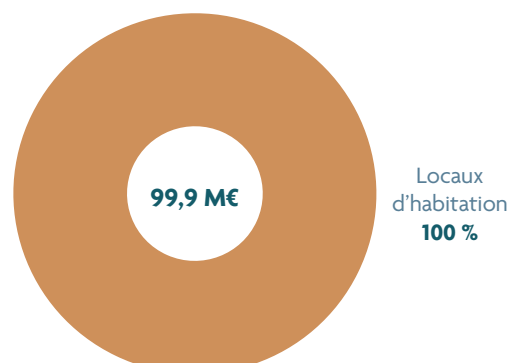
Valeur de réalisation (en €/part)



Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2025



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

Editorial	page 3
La SCPI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique : 2025 - 2026	page 6
Conjoncture immobilière : 2025 - 2026	page 7
Les SCPI en 2025	page 8
Votre Société de Gestion et l'investissement responsable	page 10
Rapport de la Société de Gestion	page 13
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 17
Composition du patrimoine au 31 décembre 2025	page 19
Présentation des comptes annuels	page 20
Annexe aux comptes annuels	page 23
Rapport du Conseil de Surveillance	page 29
Rapports des Co-Commissaires aux Comptes	page 31
Projet de texte des résolutions	page 34

60 Avenue Anatole France - AULNAY SOUS BOIS (93)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par
la SCPI PRIMO 1 -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Conjoncture économique : 2025 - 2026

I. ANALYSE DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

a. Une reprise progressive dans un environnement encore contraint

Après deux années de forte correction, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche en 2025 une stabilisation des volumes, traduisant un retour progressif des investisseurs sans pour autant marquer une véritable phase de rebond. Sur l'ensemble de l'année, les montants investis atteignent 13,7 milliards d'euros, un niveau globalement stable par rapport à 2024, mais très en retrait des standards observés avant 2022.

Cette stabilité masque toutefois une dynamique interne contrastée. Les investisseurs opèrent dans un cadre marqué par une visibilité macroéconomique limitée, une séquence politique nationale et locale génératrice d'attentisme, et un marché du financement qui demeure sélectif malgré la stabilisation des taux. Le coût de l'incertitude, notamment lié aux échéances électorales de 2026-2027, continue de peser sur les décisions d'allocation, tant du côté des investisseurs domestiques qu'internationaux.

Dans ce contexte, la reprise observée repose moins sur une hausse du nombre de transactions que sur le retour ciblé de capitaux sur des actifs jugés sécurisés. Les volumes restent concentrés sur des opérations unitaires de taille significative, traduisant une approche défensive et sélective, davantage orientée vers la préservation du couple rendement/risque que vers une logique d'expansion.

À l'échelle européenne et mondiale, la France s'inscrit dans une trajectoire similaire : les marchés immobiliers restent globalement stables en 2025, sans reprise franche mais avec des fondamentaux en voie de normalisation après la phase d'ajustement des valeurs engagée depuis 2022.

b. Une sélectivité accrue au profit des stratégies diversifiées

La structure du marché évolue sensiblement, avec une préférence marquée pour les stratégies diversifiées, qui concentrent désormais une part croissante des flux. En 2025, l'immobilier diversifié en France représente 7,1 milliards d'euros investis, en progression de 18 % sur un an, illustrant l'intérêt des investisseurs pour des portefeuilles capables de mutualiser les risques sectoriels et locaux.

À l'inverse, les classes d'actifs traditionnelles font face à une lecture plus exigeante :

- Les bureaux restent pénalisés par l'abondance de l'offre et par des incertitudes structurelles liées aux usages, même si les actifs prime et centraux continuent de capter l'essentiel de la demande.
- Le commerce bénéficie d'un regain d'intérêt ciblé, essentiellement concentré sur les pieds d'immeubles parisiens et les formats alimentaires, tandis que les retail parks souffrent de l'absence d'opportunités de qualité.
- L'industriel et la logistique conservent un poids significatif dans les allocations, mais enregistrent un ralentissement des volumes en raison du retrait des grandes opérations de portefeuille.

Les taux de rendement prime semblent avoir atteint un point de stabilisation : 4,75 % en logistique, 5,75 % pour les locaux d'activité, traduisant un marché qui a désormais intégré l'essentiel de la remontée des taux obligataires et du coût du financement.

II. ANALYSE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

a. Le marché des bureaux : entre stabilisation et polarisation

i. Une activité locative en retrait mais sans rupture

Le marché des bureaux reste marqué par une demande placée contenue, reflet d'un environnement économique encore prudent et de stratégies immobilières d'entreprises centrées sur l'optimisation des surfaces. Si les volumes locatifs restent inférieurs aux moyennes historiques, la dynamique observée en 2025 traduit davantage une phase de stabilisation qu'une nouvelle dégradation.

Les utilisateurs privilégient des surfaces récentes, flexibles et bien localisées, renforçant la polarisation du marché. Les zones centrales et les immeubles de dernière génération continuent de capter la majorité de la demande, tandis que les secteurs périphériques et les actifs obsolètes subissent des délais d'écoulement prolongés.

Cette dichotomie structurelle conforte une lecture désormais installée : le marché des bureaux ne se contracte pas de manière homogène, mais se recompose autour d'un noyau d'actifs prime, seuls capables de répondre aux exigences environnementales, techniques et d'usage des entreprises.

ii. Une offre abondante et un taux de vacance durablement élevé

L'offre immédiate demeure élevée en Île-de-France, portée par les livraisons neuves et par le retour sur le marché d'actifs devenus inadaptés aux nouveaux standards. Le taux de vacance francilien s'inscrit durablement à des niveaux élevés, masquant toutefois de fortes disparités géographiques.

Les immeubles bien situés, rénovés ou neufs, conservent une attractivité élevée et affichent des loyers prime en progression, tandis que les actifs secondaires concentrent l'essentiel de la vacance. Cette situation renforce les arbitrages à venir et alimente les stratégies de repositionnement, de restructuration ou de reconversion.

b. Le marché des commerces : un retour de l'investissement ciblé

i. Des volumes soutenus par les actifs prime

L'investissement en commerce affiche une résilience relative en 2025, porté par des opérations emblématiques sur des actifs de premier plan. Les pieds d'immeubles parisiens concentrent l'essentiel des volumes, confirmant leur statut de valeur refuge dans un environnement incertain.

Les principales transactions réalisées illustrent l'appétit persistant pour les localisations ultra-centrales et pour les actifs sécurisés par des enseignes solides. À l'inverse, les retail parks enregistrent un net ralentissement, moins par manque d'intérêt que par insuffisance d'offres correspondant aux critères de rendement et de qualité recherchés par les investisseurs.

Du côté des profils d'investisseurs, les fonds d'investissement demeurent moteurs, tandis que les SCPI/OPCI affichent un retrait marqué, avec un investissement net nul en 2025, contrastant avec leur rôle historiquement acheteur.

ii. Une consommation sous tension mais des formats résilients

Sur le plan locatif, la consommation reste contrainte par le pouvoir d'achat, mais les arbitrages des ménages bénéficient aux formats les plus lisibles : alimentaire, discount non alimentaire et commerces de proximité. Les grandes artères prime et les centres commerciaux dominants conservent une fréquentation solide, tandis que les formats intermédiaires restent plus exposés.

Les enseignes poursuivent une stratégie qualitative, axée sur la rationalisation des réseaux, la maîtrise des coûts immobiliers et la recherche de localisations performantes, contribuant à stabiliser les fondamentaux locatifs du secteur.

c. L'industriel et la logistique : des fondamentaux solides malgré un ralentissement conjoncturel

Le segment industriel et logistique totalise 2,7 milliards d'euros investis en 2025, avec un léger recul par rapport aux années précédentes.

La demande placée d'entrepôts s'inscrit en léger repli à l'échelle nationale (3,2 millions de m², -5 % sur un an), tandis que l'Île-de-France affiche une dynamique plus mesurée mais toujours positive sur les formats intermédiaires et le dernier kilomètre.

L'offre progresse, portée par une activité soutenue de construction neuve, conduisant à une hausse du taux de vacance national à 6,8 % fin 2025 (contre 5,8 % fin 2024). Les situations demeurent toutefois contrastées selon les territoires, les pôles de la dorsale logistique conservant les fondamentaux les plus solides.

Pour conclure, en 2025, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise entre dans une phase de consolidation. La reprise est amorcée, mais demeure progressive, conditionnée par une sélectivité accrue des investisseurs, une exigence renforcée sur la qualité des actifs et une lecture prudente du contexte macroéconomique et politique.

Les stratégies s'orientent vers la diversification, la centralité et la durabilité, tandis que les actifs secondaires font face à des ajustements plus profonds. Dans ce cadre, 2026 apparaît comme une année charnière, susceptible de marquer le retour à un cycle d'investissement plus fluide, à condition que la visibilité économique et institutionnelle se renforce.

Source : Analyse Fiducial Gérance ; Knight Frank.

Conjoncture immobilière : 2025 - 2026

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Demande placée : et maintenant ?

Chaque année voit la demande placée de bureaux en Ile-de-France poursuivre sa descente vers un nouvel étiage. Le chiffre symbolique des 2 millions de m² n'est plus qu'un lointain souvenir : après 1,8 millions placés en 2024, on atteint désormais 1,6 millions à fin 2025 (-9 % sur 1 an, -24 % par rapport à la période 2015-2024).

Bien sûr, Paris intra-muros continue à tirer son épingle du jeu, en concentrant 47 % de la demande placée francilienne, mais il faut souligner que le Quartier Central des Affaires n'a plus la position dominante de ces dernières années, avec 26 % seulement de la demande placée, des prises à bail de plus petite taille unitaire, un gonflement rapide de l'offre immédiate et, partant, un taux de vacance en hausse (5,5 % à fin 2025, 7 % à 8 % projetés en 2026).

Toujours dans le centre de Paris, les loyers moyens ont tendance à se stabiliser, sauf pour des immeubles exceptionnels, dont les loyers « prime » atteignent désormais 1.200 €/m².

De son côté, la première couronne connaît des fortunes diverses, avec toujours une tenue correcte du marché de La Défense, qui, grâce à une divisibilité accrue des immeubles neufs, s'appuie désormais sur davantage de transactions de taille moyenne, signées avec des utilisateurs de différents secteurs d'activités et provenant de différents quartiers (dont Paris centre). Le taux de vacance de La Défense se maintient autour de 15 %. En revanche, le secteur Péri-Défense et la 1^{ère} couronne nord souffrent bien davantage (respectivement 32 % et 29 % de vacance).

A l'échelle de l'Ile-de-France, l'offre immédiate s'élève aujourd'hui à 6,2 millions de m². Pour la première fois depuis des années, le taux de vacance global compte désormais deux chiffres (11 % en moyenne). La part des immeubles neufs dans la vacance atteint désormais 30 %.

Investissement : une nouvelle normale ?

En matière d'investissements, l'année 2025 s'est terminée sur un bon 4^{ème} trimestre, qui a permis de conclure l'exercice sur un niveau honorable de 13,7 Md€, en léger rebond par rapport à 2024 (+8 %). Quelques transactions phares (Centre d'Affaires Paris-Trocadéro, Tour Trinity, portefeuille Kering ...) ne doivent toutefois pas faire oublier le gros trou d'air de milieu d'année, qui a conduit à un résultat 2025 encore éloigné de la moyenne quinquennale.

La classe d'actifs bureaux a retrouvé une place un peu plus conforme à sa position historique, avec près de 50 % des volumes investis (+31 % en 1 an), focalisés principalement sur les actifs franciliens et spécialement parisiens.

Les actifs industriels et logistiques n'ont pas réédité leur résultat exceptionnel de 2024, ni même approché leur moyenne quinquennale, avec 3,5 Md€ investis, soit environ 25 % du total. Cette classe d'actifs reste appréciée mais sa croissance devrait être plus contenue à l'avenir.

Le commerce fait mieux qu'en 2024, avec 3 Md€ placés, soit 22 % du total, mais toujours moins bien qu'en 2023. Le marché se polarise sur quelques grandes transactions d'une part, et un grand nombre de petites cessions au profit d'investisseurs privés et de family offices d'autre part.

Rendements : une stabilité par défaut

Les taux de rendement ont légèrement décompressé en 2025 du fait de la remontée de l'OAT mais aussi en raison de l'écart constaté entre les attentes des vendeurs et les objectifs des acquéreurs. Un certain nombre d'actifs sont encore retirés du marché faute d'accord entre les parties, notamment sur la classe d'actifs bureaux. Les incertitudes liées aux prochaines échéances électorales contribuent à l'attentisme.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Des raisons d'espérer

Après 3 années consécutives de baisse, les ventes de logements anciens ont légèrement repris, avec 929.000 logements vendus à fin 2025, soit une progression de 12 % sur 1 an. C'est une tendance encourageante, même si ce chiffre reste inférieur de 6 % à la moyenne décennale (990.000 ventes). Le marché est surtout porté par les régions, la quote-part de l'Ile-de-France ne cessant de diminuer, à 13 % du total aujourd'hui.

La production neuve connaît également un redressement, après un niveau historiquement bas l'an dernier. Le nombre d'autorisations de construire augmente nettement depuis mars 2025, avec 373.000 logements ayant fait l'objet d'un permis (+15 %), très loin toutefois du point haut d'octobre 2022, qui était de 530.000 unités.

Les mises en chantier connaissent également une reprise, un peu plus mesurée, avec 272.000 logements lancés, contre 258.000 un an plus tôt (+5 %). La courbe des réservations, quant à elle, est passée sous celle des mises en vente, avec une baisse de 6 % sur le seul dernier trimestre 2025, signe que les promoteurs ne parviennent pas à alléger suffisamment leurs stocks.

Globalement, le niveau des ventes reste assez bas sur l'ensemble du marché, les investisseurs n'étant plus assez présents pour fluidifier le marché.

Tendances contrastées en matière de prix

La courbe des prix a commencé à s'inverser, avec une très légère reprise depuis 1 an (+0,8 % à l'échelle de la France), freinée toutefois par la récente remontée des taux directeurs. L'évolution reste très différente selon les secteurs géographiques, avec une dynamique des prix inversée depuis mi-2020 : -4 % en Ile-de-France contre +14 % en régions. Sur 10 ans, la hausse des prix est près de 2 fois plus élevée en régions : +31 % contre +16 % en Ile-de-France.

Dans le neuf, les prix ont du mal à se maintenir, les promoteurs étant contraints d'agir sur leurs stocks, qui continuent malgré tout à enfler. Tous les acteurs du marché placent beaucoup d'espoir dans le projet de statut de bailleur privé pour activer la relance.

Redressement des ventes en bloc

L'investissement résidentiel en bloc s'est nettement redressé ces 12 derniers mois, avec 4,3 Md€ placés en 2025, soit une hausse de 29 % par rapport à 2024, portée par un excellent 4^{ème} trimestre (+74 %) et par le retour en force des grands portefeuilles (1,2 Md€ transactés).

Le résidentiel classique a continué de porter le marché cette année, à un niveau moindre toutefois (2,1 Md€, soit -7 %). Les résidences étudiantes enregistrent leur meilleure performance depuis 2017, avec 1,4 Md€ en 2025, soit 1/3 du total. Les autres types de résidences gérées, notamment celles destinées aux seniors, restent peu recherchées.

Données chiffrées : CBRE, BPCE, Knight Frank

Rédigé en février 2026

Les SCPI en 2025

Malgré un contexte économique encore fragile, les SCPI affichent un certain niveau de résilience sur la collecte et la distribution, mais la correction des prix et les arbitrages sectoriels restent des thèmes marquants.

1. CONTEXTE GLOBAL

Collecte et confiance des investisseurs

La collecte des SCPI est en progression en 2025, avec une hausse notable comparée à 2024, illustrant un regain d'intérêt des épargnants pour la pierre-papier malgré l'environnement économique complexe.

Les SCPI diversifiées captent une grande partie de cette collecte, au détriment des SCPI spécialisées (notamment bureaux).

Ajustements des prix des parts

Les valeurs de réalisation des parts ont été ajustées à la baisse sur plusieurs exercices consécutifs, et ces ajustements se poursuivent en 2025, signe d'une phase de normalisation après les chocs 2022-2024.

La baisse a été plus marquée sur les SCPI orientées bureaux, reflétant la tension sur ce segment spécifique.

Pression sur certains segments

Les SCPI « bureaux » restent plus fragilisées par la baisse d'occupation et les valorisations en retrait, ce qui entraîne un accroissement des parts en attente sur le marché secondaire.

Distribution & dividendes

Au 30 septembre 2025, le taux de distribution moyen (part des dividendes par rapport au prix de part) ressort autour de 3,50 % sur neuf mois, avec une polarisation forte entre fonds qui maintiennent leurs dividendes et ceux qui les réduisent.

En sens inverse, certaines sociétés de gestion maintiennent ou augmentent leurs acomptes par part, signe d'une gestion prudente mais résiliente.

2. FACTEURS STRUCTURELS IMPACTANT LES SCPI

Même si les taux directeurs baissent, les taux d'emprunt réels restent élevés, ce qui pèse sur les acquisitions immobilières et renchérit les refinancements.

Immobilier professionnel en mutation

Certaines classes d'actifs, comme les bureaux, connaissent une baisse d'occupation liée au télétravail hybride et à des évolutions de la demande, ce qui a des répercussions sur la valorisation et la liquidité de ces actifs.

Il est toutefois notable que sur cette classe d'actifs le positionnement cœur de ville soit beaucoup moins impacté, voire même bénéficie de la recentralisation de la demande de bureau intra-muros.

Normes ESG et rénovation

La pression réglementaire sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments (normes DPE, obligations de rénovation) pousse les SCPI à engager des travaux importants, ce qui pèse sur la trésorerie et peut expliquer certaines réductions de dividendes.

3. TENDANCES ET STRATÉGIES OBSERVÉES EN 2025

Diversification accrue

Les SCPI renforcent souvent leur diversification géographique et sectorielle pour lisser les risques et capter des opportunités plus résistantes (logistique, santé, résidentiel).

Ceci se traduit par la mise en place d'allocation permettant cette diversification par thématique, par zone géographique et par Société de gestion.

Attentes des investisseurs

Les investisseurs restent attentifs aux rendements réels (après inflation et fiscalité) et à la stabilité des dividendes, favorisant souvent les SCPI avec un historique plus long et une stratégie claire.

Gestion prudente des portefeuilles

Les sociétés de gestion privilégient souvent une politique prudente de distribution, réinvestissent dans des rénovations et arbitrent les actifs moins performants pour préserver la valeur à long terme.

4. RÉFORMES RÉGLEMENTAIRES ET CADRE JURIDIQUE

Modernisation du cadre juridique

Une réforme importante a été promulguée en mars 2025 avec l'ordonnance n°2025-230 issue de la loi d'attractivité financière. Elle vise à simplifier, harmoniser et moderniser le droit des organismes de placement collectif (OPC), dont les SCPI font partie : cela améliore la sécurité juridique, réduit certaines contraintes et clarifie certains mécanismes de fonctionnement des fonds.

Statuts et obligations mises à jour

Certaines SCPI ont adapté leurs statuts en 2025 pour se conformer aux évolutions législatives entrées en vigueur récemment :

- Simplification des processus de validation des valeurs immobilières (réalisation, reconstitution, valeurs nettes comptables).
- Mise à jour de la documentation réglementaire (note d'information, prospectus).

Ces modifications visent à améliorer la transparence et l'efficacité opérationnelle des SCPI sur un marché plus complexe.

5. ADAPTATIONS STRATÉGIQUES DES SCPI EN 2025

Réponse à la pression du marché des bureaux

Face à une baisse d'attractivité de certains actifs (notamment bureaux) et à des valorisations affectées, les sociétés de gestion ont adapté leurs allocations :

- Arbitrages vers des actifs prime mieux valorisés, notamment vers des actifs intra-muros des grandes villes.
- Concentration sur les métropoles dynamiques et déplacement vers des segments plus résilients comme la logistique ou la santé.

Repositionnement ESG et transition énergétique

L'environnement réglementaire pousse les SCPI à accélérer leur transition énergétique et leur stratégie ESG :

- Investissements accrus dans la rénovation énergétique des immeubles, notamment pour anticiper l'interdiction de louer des biens trop énergivores (ex. DPE G interdit depuis janvier 2025, DPE F interdit dès 2028).
- Certains véhicules explorent ou intègrent les énergies renouvelables dans leurs portefeuilles.

Ces adaptations, bien que parfois coûteuses à court terme, réduisent les risques réglementaires et augmentent l'attractivité à moyen/long terme.

Diversification géographique et thématique

La réglementation européenne (ELTIF 2.0) élargit la capacité des SCPI à investir jusqu'à 40 % de leurs actifs en Europe, contre 20 % auparavant :

- Cela ouvre des opportunités sur des marchés attractifs (logistique en Espagne/Pologne, bureau en Allemagne, résidences seniors au Portugal).
- Une nouvelle génération de SCPI thématiques voit le jour (santé, enfance, transition énergétique).

Protection des investisseurs et dispositifs du marché

a) Rappels de conformité de l'AMF

L'Autorité des Marchés Financiers a diffusé des recommandations récurrentes concernant les pratiques de commercialisation, notamment sur le traitement du démembrement temporaire de propriété, la présentation des Taux de distribution et la communication des stratégies de frais afin que les investisseurs puissent avoir une visibilité claire et non trompeuse entre SCPI historique et néo SCPI.

b) Liquidité et mécanismes d'adaptation

Dans un marché où la revente des parts reste parfois difficile, plusieurs solutions émergent :

- Transformation de SCPI à capital variable en capital fixe pour améliorer la liquidité via carnet d'ordres,
- Plateformes spécialisées pour faciliter les transactions, même si elles impliquent des décotes et des frais,
- Action sur le carnet d'ordre par la mise en place d'outil de liquidité donnant la possibilité à certains porteurs de part d'avoir une sortie facilitée, via notamment des fonds de remboursement.

En résumé – Réforme et adaptation des SCPI en 2025

- Modernisation du cadre juridique pour plus de clarté et de sécurité.
- Adaptations fiscales et structures d'investissement pour optimiser la détention de parts.
- Stratégies d'allocation revisitées face à la pression sur certains actifs et la transition énergétique.
- Diversification européenne accrue facilitée par de nouvelles normes.
- Initiatives pour améliorer la liquidité et protéger les investisseurs dans un marché sous tension.

6. SECTEURS PHARES ET ORIENTATIONS D'INVESTISSEMENT

Les SCPI à stratégie diversifiée continuent d'attirer l'essentiel de l'épargne, regroupant une grande variété d'actifs (bureaux, commerces, logistique, santé, etc.). Elles ont capté 74 % de la collecte brute, signe que les investisseurs privilégient une exposition multi-secteurs pour lisser les risques liés aux segments les plus volatils.

Cette prédominance reflète une préférence des investisseurs pour la mutualisation des risques : si un secteur faiblit, d'autres peuvent compenser.

Bureaux

- Traduisent encore une part significative de la collecte (environ 14–17 %) mais sont souvent perçus comme plus risqués en raison des inquiétudes sur l'occupation et la valeur de certains actifs post-télétravail.
- Malgré cela, les bureaux restent un secteur d'exposition important dans les portefeuilles des SCPI diversifiées.

Santé et éducation

- Secteur attractif défensif avec une croissance structurelle stable (ex. cliniques, EHPAD, établissements médicaux (pharmacie, Laboratoire) ou éducatifs).
- Bien que sa part de collecte reste plus modeste (environ 3–5 %), sa résilience face aux cycles économiques en fait une thématique d'intérêt pour les SCPI spécialisées.

Logistique et locaux d'activité

- Poursuit sa dynamique grâce à l'e-commerce et à la demande d'entrepôts du dernier kilomètre.
- Même si sa part de collecte est plus faible (~3 %), ce segment est souvent valorisé pour sa solidité locative et des rendements attractifs généralement supérieurs à ceux des bureaux ou commerces traditionnels.

Commerces

- Après des années de pression (concurrence du e-commerce), ce secteur montre des signes de stabilisation et d'adaptation : certaines SCPI réintègrent ce segment ou ciblent des actifs plus résilients (enseignes de proximité, retail parks).
- Sa part de collecte reste basse (~2 %), mais des stratégies ciblées cherchent à capter une reprise progressive.

Résidentiel

- Représente une part limitée de la collecte (~1,6–2 %), mais demeure intéressante pour certaines SCPI offrant de la stabilité locative sur des logements bien situés.

Hôtellerie / tourisme / loisirs

- Bien que très minoritaire (moins de 1 % des flux), ce segment demeure présent dans quelques stratégies spécialisées.

Diversification géographique

De plus en plus de SCPI étendent leurs investissements hors de France, notamment en Europe (Allemagne, Pays-Bas, Espagne...) pour :

- Accéder à des marchés immobiliers plus attractifs,
- Optimiser la diversification géographique du risque,
- Profiter de meilleures perspectives de rendement en essayant de maîtriser le risque.

7. LES CLÉS DE LA RÉSILIENCE

Préférence pour les secteurs défensifs et à des revenus stables

- Santé/éducation : loyers souvent contractualisés sur le long terme, haute occupation.
- Logistique : corrélation plus faible aux cycles, forte demande liée à l'e-commerce.
- Les centres-villes qui permettent de bénéficier des niveaux d'occupation favorisant la distribution de dividende récurrente.
- Viser des revenus stables sur le long terme vs des distributions « antarctiques » atteintes par des prises de risque et impliquant leur baisse à moyen terme

Diversification comme stratégie de gestion

Les SCPI avec une allocation bien diversifiée tendent à capter plus de souscriptions, car elles répartissent le risque entre plusieurs classes d'actifs, ce qui est particulièrement pertinent après des années de volatilité sur les valeurs de parts et les rendements.

Cette diversification est notamment à favoriser via des allocations avec différentes SCPI et/ou société de gestion.

Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



L'Investissement Responsable comme Vecteur de Valeur Durable

Chez FIDUCIAL Gérance, notre mission de gestionnaire d'actifs dépasse la simple recherche de rendement financier. Nous sommes convaincus que la performance pérenne d'un patrimoine s'inscrit nécessairement dans une démarche de développement durable. Notre engagement consiste à concilier la création de valeur à long terme pour nos clients avec les impératifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de notre siècle.

Pleinement consciente de l'importance de concilier la performance financière attendue par les clients avec les nouveaux enjeux sociaux et environnementaux d'un monde en constante évolution, FIDUCIAL Gérance est soucieuse de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

I. UNE GOUVERNANCE ENGAGÉE ET STRUCTURÉE

Depuis décembre 2021, FIDUCIAL Gérance a formalisé sa vision à travers une Charte ESG rigoureuse :

Contribuer au développement des territoires

Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

Préserver les ressources naturelles et la biodiversité

Cette démarche ne se limite pas à des intentions ; elle s'appuie sur une structure opérationnelle dédiée :

- Un Comité ESG : Organe de pilotage stratégique définissant les orientations majeures.
- Un Comité d'Ambassadeurs ESG : Présents dans chaque service, ils infusent les bonnes pratiques au cœur de nos métiers.
- Des Politiques Dédiées : Gestion des risques de durabilité et politique d'engagement des parties prenantes pour une transparence totale.

Notre démarche se veut collaborative et participative. L'ensemble de nos collaborateurs est sensibilisé aux enjeux de développement durable et d'investissement responsable au travers de la mise en place d'outils (formations, webinaires, enquêtes, etc.) mais aussi à la déontologie, à la transparence et au devoir de vigilance. Cela garantira que nos équipes

soient pleinement conscientes des objectifs de notre politique et qu'elles soient en mesure de les mettre en œuvre efficacement.

Pour cela, nous avons également nommé un « ambassadeur ESG » par service dont la mission est de faire vivre la démarche en interne au sein de chaque service, afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs et de permettre à tous d'y participer.

En outre, FIDUCIAL Gérance a adopté le code de conduite anticorruption Middenext contre toutes les formes de corruption. Ce cadre, intégré à notre règlement intérieur, garantit une intégrité totale dans nos relations avec nos partenaires. Nous appliquons une politique de « Tolérance Zéro » face à toute forme de corruption ou de conflit d'intérêts, assurant ainsi la sécurité juridique et morale de nos investisseurs.

II. L'IMMOBILIER : VERS UNE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE GLOBALE

Nous intégrons les critères ESG à chaque étape du cycle de vie de nos actifs immobiliers — de l'acquisition à la gestion quotidienne, jusqu'à l'arbitrage.

1. Une Analyse Systématique

Chaque opportunité d'investissement est soumise à une grille de notation extra-financière spécifique. Celle-ci évalue neuf thématiques clés (énergie, biodiversité, santé, accessibilité, etc.) pour garantir la résilience de nos actifs face aux mutations du marché.

2. Ambition Climatique et Décret Tertiaire

Nous nous inscrivons dans une trajectoire de décarbonation ambitieuse. Conformément au Décret Tertiaire, FIDUCIAL Gérance mobilise ses équipes pour réduire la consommation d'énergie finale de son parc : - 40 % en 2030 | - 50 % en 2040 | - 60 % en 2050.

3. Collaboration avec les Locataires

Parce que la performance d'un bâtiment dépend de ses usages, nous accompagnons nos locataires via un Guide de bonnes pratiques et des actions de sensibilisation, favorisant ainsi une gestion collaborative et écoresponsable.

FIDUCIAL Gérance se distingue par sa volonté de contribuer au développement économique local, au travers du financement de l'économie réelle. Cette volonté se perçoit dans le cadre de ses activités d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers, en contribuant par exemple au développement de commerces et centres de santé de proximité.

Lorsque nous développons de nouveaux projets immobiliers ou forestiers, nous nous efforçons de respecter les normes environnementales les plus élevées. Nous privilégions les projets qui contribuent à la restauration des écosystèmes, à la préservation de la biodiversité et à la promotion de l'efficacité énergétique. De plus, nous consultons les parties prenantes locales pour nous assurer que nos projets répondent à leurs besoins et aspirations.

Etant pleinement conscients que l'amélioration des performances ESG de nos immeubles ne peut se faire sans le concours des locataires et prestataires externes, nous avons mis en place des actions d'engagement visant à favoriser une démarche participative. Nous avons adopté une approche proactive en matière d'engagement envers les sociétés dans lesquelles nous investissons, en cherchant à influencer positivement leur comportement ESG. Nous dialoguons régulièrement avec les entreprises pour les encourager à améliorer leurs pratiques durables et à publier des rapports transparents sur leurs performances ESG. Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme ;
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination ;
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes ;
- Lutte contre toutes les formes de corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre ;
- Réduction des impacts environnementaux liés à son activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

Environnementaux :



- Impacts sur la biodiversité et les écosystèmes locaux.
- Efficacité énergétique et utilisation responsable des ressources naturelles.
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et adaptation aux changements climatiques.

Sociaux :



- Relations positives avec les communautés locales et les parties prenantes.
- Respect des droits de l'homme et des normes de travail internationales.
- Promotion de la diversité et de l'inclusion.

Gouvernance :



- Pratiques de gestion responsable et éthique.
- Structure de gouvernance transparente et redevabilité envers les parties prenantes.
- Lutte contre la corruption et les pratiques illégales.

Depuis 2022, nous avons également élaboré et intégré dans nos contrats avec les prestataires, une charte chantier à faibles nuisances visant à limiter les nuisances au bénéfice des riverains, ouvriers et de l'environnement ainsi qu'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires leur permettant d'améliorer leur performance environnementale en adoptant les bons gestes.

III. LA FORÊT : PRÉSERVER UN PATRIMOINE VIVANT ET DURABLE

La forêt est un actif unique, à la fois puits de carbone et réservoir de biodiversité. Notre gestion, depuis plus de 40 ans et 6600 hectares, inspirée par les principes de la sylviculture proche de la nature, vise l'équilibre écosystémique. La gestion durable et écoresponsable des massifs forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance s'inscrit dans une stratégie d'alignement de long terme avec des objectifs liés à la biodiversité :

- Développer une démarche de gestion durable en privilégiant un mode de sylviculture mélangé à couvert continu ;
- Favoriser la protection des sols ;
- Anticiper le réchauffement climatique ;

Cela se traduit par :

Des plans simples de gestion

La réglementation impose à chaque propriétaire forestier possédant plus de 25 hectares, la mise en place d'un document de gestion durable appelé « Plan Simple de Gestion » agréé par les services de l'Etat.

Une sylviculture mélangée à couvert continu

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture mélangée à couvert continu, méthode qui exclut les coupes à blanc d'une parcelle entière. Notre pratique vers une gestion plus douce de nos forêts favorise le maintien de la biodiversité. La sylviculture mélangée à couvert continu est toujours menée dans le respect de la réglementation forestière et des zonages environnementaux protégeant les habitats et les espèces (période de nidification, respect des sols, maintien d'arbres morts et des lièvres, etc.).

Une anticipation du réchauffement climatique

Les études récentes nous permettent de mieux connaître et comparer la réaction des peuplements forestiers soumis à différentes conditions de croissance et, par conséquent, modifier les orientations de gestion en favorisant l'essence la plus adaptée ou en transformant les peuplements. Les axes importants de la gestion forestière pour minimiser les conséquences du réchauffement climatique :

- Diversifier les essences lors des reboisements ;
- Diversifier les localisations ;
- Maintenir le microclimat au sein des forêts en évitant la création de trouées dans le couvert ;
- Préserver/Protéger les sols.

Une meilleure protection des sols

Le sol, les arbres et les champignons sont au cœur d'un réseau très complexe, qu'il faut préserver au maximum. Conscients de la fragilité de cet équilibre, nous favorisons les opérations les moins invasives :

- pas d'exploitation des forêts lors du dégel ou après de fortes précipitations ;
- limitation des coupes blanches qui favorisent la mise à nu des sols et, donc l'érosion. Celle-ci étant synonyme de perte de matière organique ;
- contraindre les engins d'exploitation à circuler seulement sur les chemins créés à l'intérieur des parcelles pour éviter les phénomènes de tassement irrémédiable.

En outre, il est prévu de définir dans un avenir proche le déploiement sur certaines forêts de l'Indice de biodiversité potentielle.

Par ailleurs, FIDUCIAL Gérance est administrateur de l'ASFFOR, l'Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers, qui réunit les investisseurs institutionnels de la Forêt Française. Membre de ces associations, FIDUCIAL Gérance s'engage à respecter la charte de déontologie portant sur 12 recommandations actualisées en 2015 et visant à promouvoir une gestion durable des investissements fonciers, forestiers et agricoles.

IV. LABELLISATION ET REPORTING : LA PREUVE PAR LES CHIFFRES

La transparence est le socle de la confiance entre FIDUCIAL Gérance et ses investisseurs.



En adoptant cette politique d'investissement durable, FIDUCIAL Gérance s'engage à être un acteur responsable et visionnaire. Nous transformons les défis environnementaux en opportunités stratégiques, convaincus que l'immobilier et la forêt de demain seront ceux qui auront su concilier rentabilité financière et respect des limites planétaires.

« Investir avec conscience, gérer avec exigence »

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2025, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, la gestion locative, la vie des actifs et leur cession au fil de l'eau, suivie de l'examen des comptes annuels.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos.

Les Co-Commissaires aux Comptes vous communiquent leur opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 dans leur rapport sur les comptes annuels et vous relatent, dans leur rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Résolutions Ordinaires :

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2025,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Rapport des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et approbation desdites conventions,
- Désignation de membres au Conseil de Surveillance.

Candidatures :

Dans le cadre du renouvellement partiel annuel des membres au Conseil de Surveillance, conformément à l'article 17 des statuts et aux stipulations de l'article 3.4 du règlement intérieur, quatre (4) mandats arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale, à savoir les mandats ci-après :

- Madame **Marie-José DUTEURTRE** ;
- Monsieur **Frédéric GAYRAUD** ;
- Madame **Sandrine KONTZ** ;
- Madame **Alexandra LAFON**.

Les membres sortants se représentent à vos suffrages.

En outre, il a été réceptionné **deux (2)** candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- Monsieur **Jean-Yves DAVID** ;
- Monsieur **Gilles PARTOUCHE**.

La présentation des différentes candidatures est effectuée dans le projet de texte des résolutions à caractère ordinaire.

Proposition de porter à douze (12) le nombre de postes à pourvoir au sein du Conseil de Surveillance :

Aux termes de l'article 17 des statuts, votre Conseil de Surveillance pouvant être composé de douze (12) membres maximum, les membres dudit Conseil, lors de sa réunion du 02 mars 2026, ont décidé, à la majorité des votes exprimés, de proposer aux Associés de porter le nombre de postes à pourvoir de dix (10) à **douze (12)** et ce, afin de mutualiser et de renforcer les compétences dudit Conseil dans le cadre des opérations de cessions au fil de l'eau des actifs immobiliers de la SCPI, lesquelles deviennent prégnantes. A ce titre, une résolution est soumise à votre vote préalablement à la désignation des membres du Conseil de Surveillance afin de fixer le nombre de membres à désigner qui, ainsi, passera à **six (6) membres** au lieu de quatre (4).

Jetons de Présence :

A toutes fins utiles, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 04 juin 2025, le montant global annuel des jetons de présence à répartir entre les membres a été porté de 12 000 euros à 15 000 euros et ce, à compter de l'exercice 2025 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Les membres du Conseil peuvent, en outre, prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation de justificatifs originaux.

En considération de l'augmentation du nombre de membres composant le Conseil de Surveillance dans le cas où la résolution visant à porter à douze (12) ledit nombre est adoptée par les Associés, il est proposé aux Associés d'augmenter le montant global annuel des jetons de présence de 2 400 euros pour porter celui-ci de 15 000 euros à **17 400 euros**. A cet effet, une résolution est ainsi soumise au vote des Associés.

Processus de cession des actifs immobiliers - Versement des acomptes :

En outre, nous vous rappelons que, conformément aux échanges avec les membres du Conseil de Surveillance en date du 17 octobre 2022, la décision a été prise d'engager le processus de cession des actifs immobiliers de la SCPI selon la règle suivante : à l'échéance des onze (11) années de location, il est convenu de ne pas remettre les lots vacants en commercialisation et de les préparer à l'arbitrage pour une cession au fil de l'eau. Ce processus permet d'anticiper la cession des actifs à réaliser.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette règle conduira inmanquablement à une diminution progressive des revenus fonciers. En contrepartie, des produits de cession devraient être générés et redistribués à terme aux Associés en fonction du marché immobilier.

Dans ce cadre, aux termes des septième, huitième et neuvième résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 06 juin 2023, il a été procédé à :

- l'autorisation de mettre en œuvre le processus de cession d'actifs immobiliers de la SCPI conformément à la règle fixée aux termes des délibérations du Conseil de Surveillance du 17 octobre 2022 ;
- la fixation des modalités d'allocation d'une commission sur cession des actifs immobiliers versée à la Société de Gestion selon les modalités ci-après :
 - 1,5 % hors taxes du Prix de Vente Net Vendeur par lot vendu ;
 - Et, le cas échéant, en cas de surperformance, un complément de commission sera alloué correspondant à 10 % hors taxes de la fraction du Prix de Vente Net Vendeur se situant au-delà de 10 % de la valeur d'expertise de référence à la date de la cession du lot considéré ;

laquelle sera payable à compter de la date de la cession par la SCPI de chaque lot, toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé ;

- l'autorisation de procéder à la distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles ».

Dans le cadre de ce processus de cession des actifs immobiliers, les membres du Conseil de Surveillance ont décidé, lors de la réunion du Conseil de Surveillance en date du 07 mars 2024 et ce, en raison de l'état actuel du marché immobilier, de réduire de douze (12) à trois (3) mois la période de gel de la commercialisation locative tout en prévoyant de rediscuter de ce délai lors du prochain Conseil de Surveillance et ce, en fonction de l'évolution du marché immobilier. Lors de la réunion du 03 mars 2025, prenant acte que le marché immobilier repart, il a été décidé de revenir à l'application de la règle fixée lors de la séance du Conseil de Surveillance du 17 octobre 2022.

En outre, il a été décidé que les produits de cession feront l'objet d'une distribution dès lors que ceux-ci représenteront dix (10) euros par part. Au titre de l'exercice 2025, il a été versé aux Associés un produit de cession global de 25,75 € par part. Ledit versement fait l'objet d'une résolution ordinaire soumise au vote des Associés.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions à caractère ordinaire à la fin du rapport annuel.

Vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des Associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, d'approuver les résolutions présentées ou agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote, pour les Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, doit 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 ».

Pour les Associés ayant accepté de recevoir la documentation sous format dématérialisé, celle-ci leur est adressée par courriel avec 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.

L'Assemblée Générale 2026 se tient **en présentiel**.

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.

L'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- soit par téléphone : **01 49 97 56 80**,
- soit par courriel : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr**,
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX.**

La Société de Gestion

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



Évolution du capital

Au 31 décembre 2025, le capital s'élève à 123 252 000 € et est composé de 308 130 parts.

	Prix d'exécution (*)	Prix acheteur (*) (**)	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2025	-	-	-
2 ^{ème} trimestre 2025	-	-	-
3 ^{ème} trimestre 2025	293,69 €	326,00 €	10
4 ^{ème} trimestre 2025	292,79 €	325,00 €	20
Total année 2025	293,09 €	325,33 €	30

(*) Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs.

(**) Prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 5 % HT (6 % TTC au taux de TVA en vigueur).

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2025, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2025, 615 parts étaient en attente de cession, représentant 0,27 % de la capitalisation totale de la SCPI.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2025, ce sont 1 069 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (2 dossiers représentant 485 parts) et de donations (2 dossiers représentant 584 parts).

Évolution du patrimoine

Composition du patrimoine

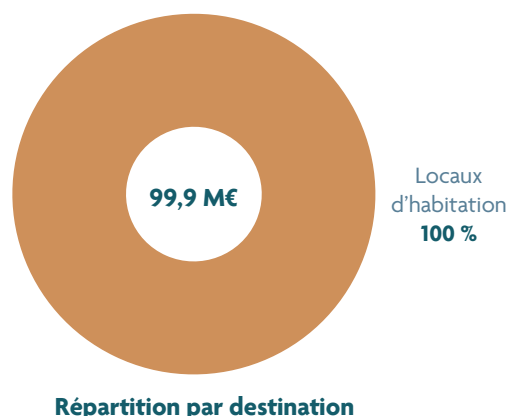
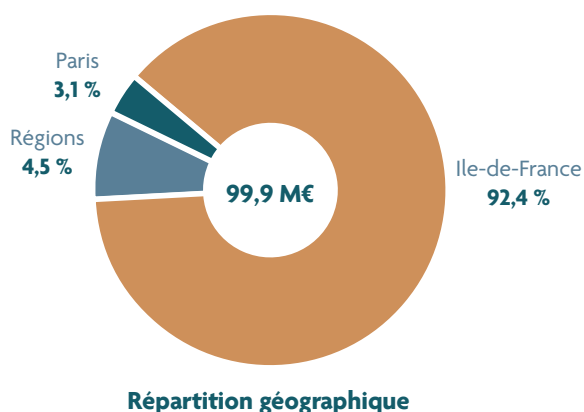
Au 31 décembre 2025, le patrimoine immobilier de la SCPI PRIMO 1 totalise une superficie de 31 966 m².

Depuis le début des mises en vente et jusqu'au 31 décembre 2025, 52 logements ont été vendus, dont 39 au cours de l'année 2025, pour un prix total net vendeur de 10.250 K€ supérieur de près de 9 % par rapport à leur dernière valeur d'expertise.

Les accords collectifs qui permettent de purger le droit de préemption des locataires lors de la vente de plus de 10 logements au sein d'un même immeuble ont débuté en fin d'année pour 4 résidences, et en janvier 2025 pour une cinquième résidence.

Au 31 décembre 2025, la superficie totale du patrimoine immobilier de la SCPI était répartie de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2025



Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2025 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une expertise des valeurs réalisée par JONES LANG LASALLE EXPERTISES - JLL, expert immobilier indépendant. Pour rappel, JLL a été nommé en remplacement de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE à compter de l'expertise au 31 décembre 2022 et jusqu'à celle au 31 décembre 2026 incluse.

Cette expertise a été réalisée par application de la méthodologie suivante : par capitalisation du revenu net et par comparaison avec le

marché. In fine, l'expert a retenu pour chaque actif la moyenne des valeurs obtenues par chaque méthode.

Cette expertise fait apparaître une valeur vénale globale estimée à 99 900 K€ hors droits en repli de -9,14 % par rapport au 31 décembre 2024. A périmètre constant, hors prise en compte des 40 lots cédés au cours de l'exercice 2025, la valeur vénale globale du portefeuille est en très léger repli de -0,62 %.

	Locaux d'habitation (K€)
Paris	3 150
Île-de-France	92 290
Régions	4 460
Total	99 900

Les valeurs estimées (99 900 K€) deviennent inférieures aux valeurs comptables (116 271 K€) et ce, en raison de l'état actuel du marché de l'immobilier et de la décompression des taux.

Taux d'Occupation Financier (TOF)

2025	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	93,18 %	94,98 %	92,34 %	89,92 %

Le Taux d'Occupation Financier annuel est de 92,6 % à comparer à taux de 93 % en 2024, soit une baisse non significative en raison des arbitrages.

Situation locative

Au 31 décembre 2025, sur les 497 appartements livrés, 432 sont loués, soit 87,12 % soit une baisse de 5,4 % par rapport à 2024 qui s'explique par le gel à la commercialisation suite aux libérations de certains actifs.

En fin d'année, 64 lots étaient vacants repartis sur 27 programmes. Sur ces 64 lots, 62 lots sont gelés à la commercialisation dans le cadre de l'arbitrage.

Les deux lots vacants sont situés à Bretigny et font l'objet de travaux (un des lots a été remis à la commercialisation en janvier 2026).

Le loyer total facturé de l'exercice s'établit à 5 321 K€, soit une baisse de près de 4,74 % par rapport à 2024 et ce, en raison du gel de la commercialisation.

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation nette incrémentale pour créances douteuses d'environ 95 K€ sur l'exercice 2025, incluant les pertes sur créances irrécouvrables.

Processus de cession des actifs immobiliers

Aux termes des délibérations du Conseil de Surveillance en date du 17 octobre 2022, a été fixée la règle suivante dans le cadre du processus de cession des actifs immobiliers de la SCPI : à l'échéance de onze (11) années de location, il est convenu de ne pas remettre les lots en commercialisation et de les préparer à l'arbitrage pour une cession au fil de l'eau.

Il est cependant précisé qu'en raison de l'état du marché immobilier, le délai du gel à la commercialisation a été réduit de douze (12) à trois (3) mois suite à la réunion du 07 mars 2024 du Conseil de Surveillance.

Lors de la réunion du 03 mars 2025, prenant acte que le marché immobilier est reparti, il a été décidé de revenir à l'application de la règle fixée lors de la séance du Conseil de Surveillance du 17 octobre 2022, soit un délai de gel à la commercialisation de douze (12) mois.

Provisions pour créances douteuses

Au 31 décembre 2025, le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s'établit à 1 305 K€, soit une hausse de +94 K€ par rapport au 31 décembre 2024 (1 211 K€).

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont permis une reprise nette globale des créances douteuses à hauteur de 244 K€ sur l'exercice 2025. Toutefois, les dotations complémentaires des provisions ont représenté un montant total de 339 K€. Ce montant est réparti sur divers immeubles détenus par la SCPI, Concernant les pertes et rentrées nettes sur créances irrécouvrables, le solde au 31 décembre 2025 fait ressortir une perte nette consolidée de 42 K€.

Compte de résultat au 31 décembre 2025

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de PRIMO 1 arrêtés au 31 décembre 2025 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2025 :

Le résultat net de PRIMO 1 ressort à +2 317 K€ en 2025, contre +2 419 K€ en 2024, soit un repli de -102 K€ (-4,2 %) sur un an.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à +3 253 K€ à fin 2025, en repli sur un an de -169 K€, soit -4,9 %. Cette variation est liée aux principaux postes suivants :

- Loyers quittancés : repli de -233 K€ (soit -4,2 %), à 5 308 K€ à fin 2025, essentiellement lié à l'arbitrage de 40 lots sur le seul exercice 2025, et à la non-recommercialisation des logements vacants. Cet effet a été partiellement atténué par le mécanisme de l'indexation des loyers des logements occupés.
- Travaux pour gros entretien et entretien courant : charge nette de 491 K€ en 2025, en légère amélioration de 79 K€ sur un an, incluant une reprise nette des provisions pour gros entretien de 128 K€ sur l'exercice 2025 (contre une reprise nette des provisions pour gros entretien de 116 K€ en 2024).

Le résultat d'exploitation hors activité immobilière fait ressortir une charge nette de 978 K€ à fin 2025, contre une charge nette de 1 048 K€ à fin 2024, soit une légère amélioration de +70 K€ sur le résultat de l'exercice 2025. Au cours de cet exercice, une dotation nette complémentaire de 94 K€ des provisions pour créances douteuses a été comptabilisée (contre une dotation nette complémentaire de 248 K€ en 2024). Concernant les créances irrécouvrables, une perte nette de 42 K€ a été comptabilisée en 2025, contre une perte nette de 26 K€ en 2024.

Le résultat financier fait ressortir un bénéfice de +42 K€ en 2025, contre un bénéfice de +46 K€ en 2024, généré par les produits des comptes à terme. Le résultat net par part de votre SCPI ressort in fine à 7,52 € contre 7,85 € lors de l'exercice précédent.

Le dividende de l'exercice 2025, proposé au vote des Associés, s'élève à 7,50 € par part, n'impliquant pas de prélèvement sur le report à nouveau de votre SCPI, qui ressortira à 0,71 € par part, en très légère augmentation par rapport à l'exercice précédent (0,69 € par part).

Le rendement 2025 de votre SCPI s'élève ainsi à 2,25 %, sur la base du dernier prix d'achat frais inclus connu au 31/12/2024.

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Locaux d'habitation
Paris	3,1 %
Ile-de-France	92,4 %
Régions	4,5 %
Total	100 %

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 11 juin 2009

Nominal de la part : 400 €

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)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
2021	123 252 000 €		308 130	1 809		333,00 €
2022	123 252 000 €		308 130	1 814		333,00 €
2023	123 252 000 €		308 130	1 819		333,00 €
2024	123 252 000 €		308 130	1 825		333,00 €
2025	123 252 000 €		308 130	1 832		292,79 €

⁽¹⁾ - Pour l'année 2021, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31 décembre 2021.

- Pour l'année 2022, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31 décembre 2022.

- Pour l'année 2023, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31 décembre 2023.

- Pour l'année 2024, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31 décembre 2024.

- Pour l'année 2025, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31 décembre 2025.

Tableau 3 - 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	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2021	491	0,16 %		1 mois	7 365,00 €
2022	1 011	0,33 %		1 mois	15 165,00 €
2023	92	0,03 %	761	1 mois	1 132,00 €
2024	-	-	844	-	-
2025	30	0,01 %	615	1 mois	440,25 €

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividende versé au titre de l'année	9,00 €	9,20 €	8,80 €	7,85 €	7,50 €
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	416,76 €	438,53 €	425,70 €	385,32 €	361,33 €
Rentabilité de la part	2,16 %	2,10 %	2,07 %	2,04 %	2,048 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	0,06 €	0,82 €	0,69 €	0,69 €	0,71 €

⁽¹⁾ En l'absence d'échanges de parts significatifs, le prix d'exécution payé par l'acheteur n'a pas été retenu. Le prix indiqué correspond donc à la valeur de réalisation.

⁽²⁾ Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice.

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2025	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	17,86	98,59 %	18,19	99,09%	18,30	96,51%	18,13	91,84%	17,27	96,87%
Produits financiers ⁽¹⁾	0,01	0,04 %	0,00	0,01%	0,04	0,20%	0,15	0,76%	0,14	0,76%
Produits divers	0,25	1,37 %	0,17	0,90%	0,62	3,29%	1,46	7,40%	0,42	2,37%
Total	18,12	100,00 %	18,36	100,00%	18,96	100,00%	19,74	100,00%	17,83	100,00%
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,75	9,68 %	1,80	9,80%	2,14	11,27%	2,12	10,74%	2,41	13,54%
Autres frais de gestion	0,94	5,19 %	1,03	5,60%	0,28	1,47%	0,39	1,98%	0,32	1,77%
Entretien du patrimoine	0,92	5,06 %	1,43	7,78%	1,60	8,44%	2,23	11,30%	2,01	11,28%
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérables	4,25	23,48 %	4,27	23,24%	5,28	27,82%	6,64	33,63%	5,54	31,08%
Sous-total charges externes	7,86	43,40 %	8,52	46,42%	9,29	49,00%	11,38	57,65%	10,28	57,67%
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-0,42	-2,34%
Provisions nettes ⁽³⁾	0,50	2,73 %	0,78	4,27%	0,89	4,67%	0,51	2,60%	0,44	2,49%
Sous-total charges internes	0,50	2,73 %	0,78	4,27%	0,89	4,67%	0,51	2,60%	0,03	0,15%
Total	8,36	46,14 %	9,31	50,69%	10,18	53,68%	11,89	60,23%	10,31	57,82%
Résultat courant	9,76	53,86 %	9,05	49,31 %	8,79	46,32%	7,85	39,78%	7,52	42,18%
Résultat exceptionnel	0,00	0,02 %	0,00	0,01 %	0,03	0,15%	0,00	-0,02%	0,00	0,00%
Résultat net	9,76	53,88 %	9,05	49,32 %	8,81	46,47%	7,85	39,76%	7,52	42,18%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,76	4,19 %	-0,15	-0,82%	0,01	0,10%	0,00	0,00%	0,02	0,11%
Revenus distribués ⁽¹⁾	9,00	49,69 %	9,20	48,50 %	8,80	46,57%	7,85	39,76%	7,50	42,07%

⁽¹⁾ avant prélèvement

⁽²⁾ hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

⁽³⁾ dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	147 793 318		147 793 318
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	3 038 576	10 150 200	13 188 776
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-129 459 728		-129 459 728
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-86		-86
- Frais d'acquisition non récupérables	-441 927		-441 927
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	-17 664 350		-17 664 350
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'actifs immobiliers	259 914	-324 560	-64 646
Sommes restant à investir	3 525 716	9 825 640	13 351 356

Composition du patrimoine au 31 décembre 2025

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou d'apport	Surfaces totales (en m ²)*	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
80-82 rue Curial - 75019 PARIS	12/08/2010	555	Habitation	3 160 778	66 059	3 226 836
"Les Aquarelles" - 74100 VETRAZ-MONTHOUX	30/12/2009	174	Habitation	589 442	12 325	601 767
"Résidence des Nourrées" - 3 rue des Frères Laisney - 78150 TRIEL SUR SEINE	20/07/2010	967	Habitation	3 379 431	9 209	3 388 640
"Sequoia" - 114 Allée des Résistants - 83700 SAINT RAPHAEL	14/12/2010	669	Habitation	2 273 370	7 540	2 280 910
"Le Carré Fragonard" - 1 Allée des Prés des Pailles - 94700 MAISONS-ALFORT	12/03/2010	286	Habitation	1 304 114	43 283	1 347 397
"Résidence Garden Way" - 6 rue Yvonne de Gaulle - 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	22/12/2009	764	Habitation	3 074 240	17 244	3 091 483
"Jardin des Dames" - 7 rue du Chemin des Femmes - 91300 MASSY	27/10/2010	1 329	Habitation	4 909 119	9 448	4 918 567
"Gex Panorama" - 710 rue de Paris - 01170 GEX LES FOURCHES	21/06/2010	359	Habitation	1 429 914	9 353	1 439 267
"Les Quatres saisons" - 11 rue Jean Jacques Rousseau - 95350 SAINT BRICE SOUS FORET	27/10/2011	1 024	Habitation	4 008 776	6 374	4 015 149
"Résidence du Chêne Saint Fiacre" - Zac du Chêne Saint Fiacre - 77600 CHANTELOUP EN BRIE	17/12/2010	734	Habitation	2 444 171	6 997	2 451 168
"Les villas St Honorine" - 37 Bd Richard Garnier - 78700 CONFLANS STE HONORINE	22/07/2011	1 196	Habitation	4 086 567	3 229	4 089 796
"Résidence Parc boréal" - 65 avenue René Cassin - 77127 LIEUSAIN	23/12/2010	946	Habitation	3 084 063	2 452	3 086 514
"L'allée des Chênes" - 200 rue Hélène Boucher - 95220 HERBLAY	27/07/2011	1 092	Habitation	3 400 642	10 642	3 411 285
"Vill' Actuel" - 10 Avenue de Stalingrad - 95100 ARGENTEUIL	29/12/2010	706	Habitation	2 429 199	8 561	2 437 761
"Bondoufle de Gaulle" - 22 rue Charles de Gaulle - 91070 BONDOUFLE	23/12/2010	1 341	Habitation	4 428 517	7 475	4 435 992
"Le Clos Royal" - 2ter rue Saint-Louis - 93250 VILLEMONTBLE	20/12/2010	473	Habitation	2 076 557	8 608	2 085 165
"Le Quai des Arts" - 29 avenue Guynemer - 94600 CHOISY LE ROI	01/02/2011	831	Habitation	3 370 218	9 096	3 379 313
"Le Domaine de Vernouillet" - 4-6 rue de la Corbellerie - 78540 VERNOUILLET	22/12/2010	844	Habitation	2 817 116	1 674	2 818 791
"Résidence de Marguerite" - 23 Bd du Mal Foch - 93330 NEUILLY SUR MARNE	17/03/2011	436	Habitation	1 558 186	28 126	1 586 312
"Villa des Coteaux" - 35 rue de Claye - 77400 THORIGNY SUR MARNE	07/10/2010	303	Habitation	1 123 393	8 545	1 131 937
"Résidence Antoniella" - 4 rue Lamartine - 93110 ROSNY SOUS BOIS	01/08/2011	913	Habitation	3 313 730	0	3 313 730
"Urban Park" - 10, 12, 14 rue Marcelin Berthelot - 93700 DRANCY	20/12/2010	1 674	Habitation	5 840 525	18 706	5 859 231
"Le Carré vert" - 165 avenue Jean Jaurès - 93700 DRANCY	07/06/2011	1 122	Habitation	4 110 284	38 897	4 149 182
"Résidence Victoria" - 3 Bd des Explorateurs - 95015 CERGY LE HAUT	25/03/2011	1 394	Habitation	4 890 330	6 529	4 896 859
"Résidence Osmoz" - 5 - 5-7-9-11-13 rue Jean Piestre - 91100 CORBEIL ESSONNES	28/06/2011	1 422	Habitation	4 401 524	15 758	4 417 282
"Horizons Sud" - Rue Andrée Lalande - 91000 EVRY	21/12/2010	1 200	Habitation	3 699 864	16 998	3 716 862
"Les Villas Dallainville" - 89 rue des Hautes Bièvres - 92160 ANTONY	25/05/2010	707	Habitation	3 445 151	11 290	3 456 441
"La Carré Harmony" - 16 Bd Victor Duhamel - 78200 MANTES LA JOLIE	23/12/2010	983	Habitation	2 756 234	1 674	2 757 909
"Villa Bellevue" - 6 rue Gaston Philippe - 93200 SAINT DENIS	27/12/2010	1 218	Habitation	5 249 747	2 452	5 252 199
"Aulnay Parc" - 60-62 rue Anatole France et 5 rue Jules Princet - 93600 AULNAY-SOUS-BOIS	02/03/2012 & 02/04/2012	1 250	Habitation	4 746 831	0	4 746 831
"Les Jardins de Chessy" - 16 rue du Clos Girard - 77700 CHESSY	25/01/2012	770	Habitation	2 976 292	0	2 976 292
"Le Carré Pasteur" - 5 rue Pasteur et 5 rue Blazy - 91600 JUVISY-SUR-ORGE	22/02/2012	1 398	Habitation	5 008 852	0	5 008 852
"Le Clos des Serres" - 5 rue Poupart et 14 rue du Gué - 95290 L'ISLE ADAM	16/04/2012	698	Habitation	2 955 518	0	2 955 518
"Villa Flora" - 2 Place Federico Garcia Lorca - 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	19/04/2012 & 26/04/2012	1 432	Habitation	5 091 964	0	5 091 964
"Le Coudray-Montceaux" - 5 allée des Thuyas - 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX	15/11/2012	754	Habitation	2 836 295	0	2 836 295
TOTAUX		31 966		116 270 953	388 543	116 659 496

* Les surfaces ont été établies sur la base des données des rapports d'expertise.

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 116 270 952,51	+ 99 900 000,00	+ 126 421 152,45	+ 109 950 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 524 000,00		- 652 400,00	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	115 746 952,51	99 900 000,00	125 768 752,45	109 950 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 144 772,08	+ 2 144 772,08	+ 2 030 414,79	+ 2 030 414,79
Autres créances	+ 128 279,30	+ 128 279,30	+ 122 209,24	+ 122 209,24
Provision pour dépréciation des créances	- 1 305 146,17	- 1 305 146,17	- 1 210 684,03	- 1 210 684,03
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 223 300,54	+ 223 300,54	+ 217 353,57	+ 217 353,57
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 3 759 099,87	+ 3 759 099,87	+ 1 585 186,67	+ 1 585 186,67
Total III (actifs d'exploitation)	4 950 305,62	4 950 305,62	2 744 480,24	2 744 480,24
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 379 001,87	- 379 001,87	- 426 961,35	- 426 961,35
Dettes d'exploitation	- 161 293,51	- 161 293,51	- 94 132,15	- 94 132,15
Dettes diverses	- 484 740,80	- 484 740,80	- 267 008,94	- 267 008,94
Dettes diverses/Distribution	- 770 325,00	- 770 325,00	- 570 040,50	- 570 040,50
Total IV (passifs d'exploitation)	- 1 795 361,18	- 1 795 361,18	- 1 358 142,94	- 1 358 142,94
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 357,50	+ 357,50		
Produits constatés d'avance	+ 11,23	+ 11,23		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (comptes de régularisation)	368,73	368,73		
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	118 902 265,68		127 155 089,75	
Valeur estimée du patrimoine *		103 055 313,17		111 336 337,30

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier



Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	123 252 000,00			123 252 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	24 541 318,00			24 541 318,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-18 106 362,89			-18 106 362,89
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Plus-values	259 913,73		86 895,85	346 809,58
Moins-values			-411 455,99	-411 455,99
Réserves				
Report à nouveau	212 800,07	-311,66		212 488,41
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	2 418 508,84	-2 418 508,84		
Résultat de l'exercice N			2 317 058,57	2 317 058,57
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-2 418 820,50	2 418 820,50		
Acomptes sur distribution N			-2 310 975,00	-2 310 975,00
Acomptes sur cession d'actifs immobiliers	-3 004 267,50		-7 934 347,50	-10 938 615,00
Total général	127 155 089,75	-0,00	-8 252 824,07	118 902 265,68

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	31/12/2025
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	16 132
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Total	16 132

Engagements reçus	31/12/2025
Aval et cautions bancaires locataires	
Total	0

Compte de résultat

	Au 31/12/2025 (en €)	Au 31/12/2024 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	5 308 380,70	5 541 395,60
Charges facturées	945 091,92	905 417,65
Autres revenus locatifs	12 889,60	45 181,90
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	130 403,00	150 978,58
Reprises de provisions	652 400,00	768 200,00
Transferts de charges immobilières		300 112,60
Total I : Produits Immobiliers	7 049 165,22	7 711 286,33
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	945 091,92	905 417,65
Travaux de gros entretiens	36 853,04	69 913,54
Charges d'entretien du patrimoine locatif	582 900,13	615 813,58
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	1 707 295,05	2 045 846,44
Dotations aux provisions pour gros entretiens	524 000,00	652 400,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	3 796 140,14	4 289 391,21
Résultat de l'activité immobilière (A-I-II)	3 253 025,08	3 421 895,12
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		
Divers produits d'exploitation		2,50
Reprises d'amortissement d'exploitation	25 884,84	13 042,39
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	244 584,51	144 865,51
Total I : Produits d'exploitation	270 469,35	157 910,40
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	743 706,74	653 421,80
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	97 126,42	120 264,26
Pertes sur créances irrécouvrables	68 283,27	38 933,71
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	339 046,65	393 247,33
Total II : Charges d'exploitation	1 248 163,08	1 205 867,10
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B-I-II)	-977 693,73	-1 047 956,70
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	41 727,22	45 806,06
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	41 727,22	45 806,06
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières		
Résultat financier (C-I-II)	41 727,22	45 806,06
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		1 235,64
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		1 235,64
Résultat exceptionnel (D-I-II)		-1 235,64
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	2 317 058,57	2 418 508,84
Total général	7 361 361,79	7 915 002,79

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Locaux d'habitation	116 270 953	99 900 000	126 421 152	109 950 000
Total	116 270 953	99 900 000	126 421 152	109 950 000
Immobilisations en cours				
Locaux d'habitation				
Total	0	0	0	0
Total général	116 270 953	99 900 000	126 421 152	109 950 000

Annexe aux comptes annuels

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état de hors bilan.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généralement admis en France. La première application du règlement ANC n°2022-06 a conduit à un changement de méthode comptable. Les incidences de ce changement ont été comptabilisées conformément aux dispositions réglementaires.

Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur valeur d'acquisition, hors frais et hors droit, auxquels s'ajoutent les éventuels travaux réalisés. Les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les actifs immobiliers et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des actifs immobiliers est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par JONES LANG LASALLE EXPERTISES, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les actifs immobiliers sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque actif immobilier fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque actif immobilier un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretiens est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

À chaque arrêté trimestriel et annuel, la Société de Gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs immobiliers sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des actifs immobiliers ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

Compléments d'informations relatif à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	126 421 152,45		- 10 150 199,94	116 270 952,51
Immobilisations en cours				
Total	126 421 152,45		- 10 150 199,94	116 270 952,51

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2025
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	652 400,00	524 000,00	652 400,00	524 000,00
Provisions pour risques et charges				
Total	652 400,00	524 000,00	652 400,00	524 000,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2025	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2025	381 400,00			36 853,04	344 546,96	
Dépenses sur 2026	224 000,00		293 000,00		224 000,00	293 000,00
Dépenses sur 2027	39 000,00		228 000,00		39 000,00	228 000,00
Dépenses sur 2028	8 000,00		3 000,00		8 000,00	3 000,00
Dépenses sur 2029						
Dépenses sur 2030						
Total	652 400,00		524 000,00	36 853,04	615 546,96	524 000,00

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés			
Créances locataires	839 625,91	839 625,91	
Autres créances	128 279,30	128 279,30	
Charges constatées d'avance	357,50	357,50	
Autres comptes de régularisation			
Total	968 262,71	968 262,71	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	379 001,87			379 001,87
Dettes d'exploitation	161 293,51	161 293,51		
Dettes diverses	484 740,80	484 740,80		
Dettes diverses / Distributions	770 325,00	770 325,00		
Produits constatés d'avance	-11,23	-11,23		
Total	1 795 349,95	1 416 348,08		379 001,87

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2025
Dépréciations des créances clients	1 210 684,03	339 046,65	244 584,51	1 305 146,17
Total	1 210 684,03	339 046,65	244 584,51	1 305 146,17

État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombre de factures	40					63	165					2240
Montant des factures en €	11 973	-6 591	-2 669	0	1 303	-7 957	62 515	68 834	36 857	170	1 206 281	1 312 142
Pourcentage des achats de l'exercice	0,34%	-0,19%	-0,08%	0,00%	0,04%	-0,23%						
Pourcentage du CA de l'exercice							1,01%	1,11%	0,60%	0,00%	19,52%	21,24%

Compléments d'informations relatif aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2025
Capital	123 252 000,00			123 252 000,00
Prime d'émission	24 541 318,00			24 541 318,00
Prélèvement sur prime d'émission	-18 106 362,89			-18 106 362,89
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	259 913,73	155 258,85	479 818,99	-64 646,41
Total	129 946 868,84	155 258,85	479 818,99	129 622 308,70

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2025	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2025
Report à Nouveau	212 800,07	2 418 508,84	2 418 820,50	212 488,41
Total	212 800,07	2 418 508,84	2 418 820,50	212 488,41

Compléments d'informations relatif au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2025	Montants 31/12/2024	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	445 764,50	560 210,44	- 114 445,94
Honoraires divers (dont honoraires de contentieux et de relocation)	561 473,17	673 781,37	- 112 308,20
Impôts et taxes non récupérables	700 057,38	811 854,63	- 111 797,25
Total	1 707 295,05	2 045 846,44	- 338 551,39
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	130 403,00	150 978,58	- 20 575,58
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes		300 026,46	- 300 026,46
Transfert de charges sur prime émission		86,14	- 86,14
Total	130 403,00	451 091,18	- 320 688,18
Éléments	Montants 31/12/2025	Montants 31/12/2024	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers (dont commissariat aux comptes et expert immobilier)	53 090,11	79 709,77	- 26 619,66
Impôts et taxes (TVA déductible non récupérable)			
Autres charges d'exploitation	44 036,31	40 554,49	3 481,82
Total	97 126,42	120 264,26	- 23 137,84
Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation			
Autres produits d'exploitation		2,50	- 2,50
Total		2,50	- 2,50

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2025, des honoraires de gestion ont été facturés entre la Société de Gestion et PRIMO 1 selon les modalités reprises dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre PRIMO 1 et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Il convient de noter que votre SCPI PRIMO 1 poursuit son plan de cession d'actifs, conformément à la stratégie déployée. Entre le 1^{er} janvier 2026 et le 28 février 2026, 5 ventes ont pu être signées. Et, depuis le 28 février 2026, neuf (9) promesses de ventes sont en cours.

Depuis le début d'année 2026, le contexte géopolitique avec la guerre en Iran marque de son empreinte et représente un bouleversement majeur. Le déclenchement du conflit a engendré une flambée des prix énergétiques avec en répercussion une remontée de la prime de risque laissant présager un scénario de resserrement monétaire prochain très probable. Ces événements manquants pourraient impacter les marchés immobiliers de manière plus ou moins significatives.

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2025 : 308 130		
Placements immobiliers	115 746 952,51	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	3 155 313,17	
Valeur comptable	118 902 265,68	385,88
Valeur vénale des immobilisations locatives	99 900 000,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	3 155 313,17	
Valeur de réalisation	103 055 313,17	334,45
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 12% TTC du prix de souscription	15 055 956,16	
Total	15 055 956,16	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,36 %	7 355 032,00	
Total	7 355 032,00	
Valeur de reconstitution	125 466 301,33	407,19

⁽¹⁾ Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle de FIDUCIAL Gérance

La gestion de votre SCPI est assurée par FIDUCIAL Gérance, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) au titre de la Directive 2011/61/UE en date du 27 mai 2008 et du 15 mai 2014 sous le numéro GP-08000009.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, FIDUCIAL Gérance a mis en place et maintient opérationnel un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration, au Comité de Coordination de Conformité, Contrôle Interne groupe (4Ci) et Comité des Risques, de la société.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance est articulé autour des principes suivants :

- le respect de la réglementation et de son programme d'activité ;
- l'existence d'un corpus de procédures formalisées ;
- la séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- la couverture de l'ensemble des activités de la Société ;
- un dispositif de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Le contrôle permanent de 1^{er} niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.
- Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1^{er} niveau.
- Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

Par le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

Par les Commissaires aux Comptes

Les Commissaires aux Comptes audient et vérifient les comptes de votre SCPI et opèrent aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

10 - 14 Rue Marcelin Berthelot DRANCY (93)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par
la SCPI PRIMO 1 -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **huit (8)** collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2024-2025, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 20 mai 2025.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA : la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;

- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. La dernière réunion s'est tenue le **20 mai 2025** et la prochaine réunion aura lieu le **19 mai 2026**.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite « Directive AIFM »).

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2024-2025 a représenté 3,6 millions d'euros pour un effectif de 73 personnes au 30 septembre 2025.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 3,4 millions d'euros soit 95 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel ;
- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 0,2 million d'euros, soit 5 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ».



3 Boulevard des Explorateurs CERGY (95)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par
la SCPI PRIMO 1 -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, chers associés

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre Société, le Conseil de Surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport annuel.

Durant l'année 2025, le Conseil s'est réuni en présentiel, le 3 mars ainsi que le 3 novembre 2025 afin de suivre l'évolution financière et locative de notre Société. Une nouvelle réunion a eu lieu le lundi 2 mars 2026 pour préparer cette assemblée générale et donner notre avis sur les résolutions qui sont présentées.

A la suite de l'Assemblée Générale de juin 2025, le Conseil de Surveillance a accueilli le nouveau membre que les Associés ont élu. Il s'agit de Monsieur Jocelyn BLANC qui a remplacé Monsieur Patrick SAMAMA qui n'avait pas souhaité se représenter. Nous le remercions pour la participation à nos travaux pendant la durée de son mandat.

Important :

Cette année, notre SCPI innove à l'occasion de notre Assemblée générale.

Comme par le passé, vous pourrez y participer en votant par correspondance et, cette année, vous pourrez également y participer par voie dématérialisée, sur Internet, **si vous avez émis le souhait de le faire en communiquant votre adresse courriel.**

De plus, vous pourrez également assister à l'Assemblée (sans pour autant pouvoir voter) en visioconférence, **sous réserve que les conditions techniques le permettent**, sur votre ordinateur, votre tablette ou votre smartphone.

Toutes les précisions figurent sur la lettre de convocation.

1. Vente du patrimoine

1.1. Situation au 31 décembre 2025

Tous les accords collectifs en vue des cessions d'actifs n'ont pas encore été effectués. Rappelons que les accords collectifs sont obligatoires pour les immeubles dans lesquels nous détenons plus de 10 appartements afin de permettre de donner un congé pour vente 6 mois avant la fin du bail du locataire. Sans ce congé pour vente, le bail est systématiquement renouvelé. Nous ne pouvons sans ces accords collectifs vendre les appartements que s'ils se libèrent ou si nous les vendons occupés.

A la date du 31 décembre 2025, nous n'avons pas encore atteint la date possible de mise en œuvre des accords collectifs pour tous les immeubles. Ceux-ci ne peuvent être effectués qu'à partir du moment où tous les appartements d'un même immeuble ont dépassé le seuil de 12 ans de location. Si un appartement se libère alors qu'il a moins de 12 ans de location la SCPI est tenue de le relouer (pour 6 ans) sauf s'il reste moins d'un an vide avant le terme des 12 ans.

Toujours à cette même date, le processus des accords collectifs est terminé pour 6 résidences. 11 sont en préparation sur un total de 20 résidences concernées à terme.

Depuis le début des ventes et jusqu'au 31 décembre 2025, ce sont 52 appartements qui ont été vendus (39 dans la seule année 2025), sur un total de 549. Cela représente un peu moins de 10% en nombre de logements pour un prix net vendeur de 13,75 Millions d'euros. Pour information, le prix de vente moyen de ces appartements ressort à près de 3 700 euros/m², à rapporter à un prix d'acquisition de 3 805 euros/m².

Il reste à date, y compris lots sous promesses, ou sous offre acceptée, 497 appartements dont 7 sous promesses et 4 sous offre acceptée. Un appartement sous offre acceptée est un appartement dont un éventuel acquéreur a fait une proposition de prix ne correspondant pas exactement au prix auquel l'appartement est mis en vente en agence

immobilière. Si l'écart entre l'offre et le prix en agence n'est que de quelques pour cent, la société de gestion peut, au cas par cas, accepter ce prix proposé.

- 42 appartements sont en agence et proposés libres de toute occupation.
- 16 appartements vacants ne sont pas encore en agence pour diverses raisons : travaux en cours, sinistre, désinsectisation, date de mise en vente possible encore trop éloignée

Acomptes sur cession d'actifs immobiliers :

Depuis le début du processus de cession des actifs immobiliers, 3 acomptes ont été perçus par les Associés :

- 9,75 euros au T4 2024,
- 10,75 euros au T2 2025,
- 15 euros au T4 2025.

soit un total au cumul de 35,50 euros par part au 31 décembre 2025

1.2. Fiscalité sur la vente du patrimoine

Quand un appartement est vendu, le notaire calcule s'il y a une plus-value. Pour ce faire, il compare le prix d'achat au prix de vente du bien. S'il y a une plus-value, elle n'est pas forcément imposable car il rajoute au prix d'achat un forfait de 7,5 % (correspondant aux frais d'acquisitions que sont les droits d'enregistrement et les frais de notaire) et un forfait de 15 % pour travaux, soit un total de 22,5 %.

Si une plus-value fiscale existe, celle-ci est payée directement par le notaire, ce que vous touchez donc est net de frais pour l'Associé. Nous vous précisons qu'il n'y a pas de compensation entre la plus-value fiscale éventuelle sur un bien et la moins-value sur un autre bien.

2. Gestion locative

Au 31 décembre 2025, 87,12 % du patrimoine d'origine est loué et ce, en considération de la politique de gel des actifs en vue de leur commercialisation à la vente.

2.1. Revenus perçus

Le résultat net par part ressort à 7,52 euros ce qui autorise une distribution de 7,50 euros permettant ainsi d'abonder le report à nouveau qui passe de 0,69 euros à 0,71 euros.

Il est tout à fait normal que la distribution locative baisse puisque les appartements vendus ou en agence ne procurent plus de loyers, La baisse des loyers est compensée par la distribution du produit des ventes.

2.2. Fiscalité sur la distribution des dividendes (loyers)

Ce que vous déclarez aux impôts ne correspond pas forcément à ce que vous avez touché car, sur le résultat de la Société, tout n'est pas systématiquement distribué. Une partie du résultat peut être mis en réserve au titre du report à nouveau et distribué plus tard mais ce report à nouveau est fiscalisé. Nous sommes donc imposés sur le résultat de la SCPI et non sur le montant qui est crédité sur nos comptes bancaires.

3. Marché secondaire des parts

La valeur de réalisation correspond à la valeur des biens à dire d'expert à laquelle on rajoute les liquidités et de laquelle on retranche les dettes. La valeur de réalisation par part de notre SCPI PRIMO 1 est de 334,45 euros au 31 décembre 2025.

Quelques parts ont été échangées en 2025. Au 31 décembre 2025, 80 parts sont à la vente à 292,50 euros hors frais et 535 parts à 300 euros hors frais. Ces parts sont en vente depuis plusieurs années et

ne correspondent pas au prix qu'est prêt à mettre un éventuel acheteur. Si vous souhaitez vendre vos parts, celles-ci ne le seront qu'avec une décote malheureusement significative.

4. Notre Assemblée générale annuelle

Lors de ses réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de Gestion et émet des avis et des propositions dans l'intérêt de la SCPI. Après avoir étudié les différentes résolutions qui sont soumises à notre approbation, le Conseil émet un avis favorable et vous invite à les voter dans leur intégralité.

Pour ce qui est de l'élection des membres du conseil de surveillance, il est à noter que, cette année, les mandats de 4 membres arrivent à terme ; ces membres se représentent à vos suffrages. Il s'agit de :

- Madame Marie-José DUTEUTRE
- Monsieur Frédéric GAYRAUD
- Madame Sandrine KONTZ
- Madame Alexandra LAFON

De plus, suite à l'appel à candidatures, 2 autres associés, Monsieur Jean-Yves DAVID et Monsieur Gilles PARTOUCHE présentent leur candidature.

Lors de sa dernière réunion, le Président du Conseil de Surveillance, en vue de mutualiser et de renforcer les compétences du Conseil et ce, en considération des opérations en cours de cessions des actifs immobiliers de la SCPI, a proposé, conformément à l'article 17 des statuts, de porter à 12 le nombre de membres composant le Conseil. A la majorité des votes exprimés, il a ainsi été décidé de présenter une résolution en ce sens accompagnée d'une résolution adaptant, corrélativement, les jetons de présence. En conséquence, si cette résolution est adoptée par les Associés, 6 membres sont à désigner.

Attention : pour rappel, il est impossible de donner procuration pour cette élection. Par conséquent, il faut exprimer ses choix sur le formulaire de vote avant d'envoyer une procuration ou venir directement sur place participer à l'Assemblée générale.

Si vous vous déplacez à l'Assemblée Générale, il est inutile de renvoyer le bulletin de vote : le fait de se déplacer vous permet de poser directement des questions soit à la Société de Gestion, soit au Conseil de Surveillance, représenté à l'Assemblée Générale, par son Président.

Sur le formulaire de vote que vous avez reçu ou en ligne, soit vous votez directement à chaque résolution, soit vous donnez procuration à un autre associé nommément désigné (*) ou parfaitement identifiable (en écrivant ou cochant, par exemple, « le Président du Conseil de Surveillance » (Case A). A ce sujet, nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance est un organe composé d'Associés qui ont investi comme vous et que vous avez élus et qui est indépendant de la Société de Gestion.

Nous clôturons ce rapport en vous indiquant que le Conseil de Surveillance et la Société de Gestion entretiennent d'excellentes relations de travail, dans le respect de chacun. Nous remercions les équipes de Fiducial Gérance de leur activité tout au long de l'année.

Nous vous recommandons de voter favorablement aux résolutions présentées.

Achévé de rédiger et approuvé à l'unanimité des membres le 2 mars 2026.

Pour le Conseil de Surveillance
Patrick Kontz
Président

() Patrick KONTZ, Président du Conseil de surveillance sera bien entendu présent à l'Assemblée Générale : vous pouvez donc lui donner procuration. (Case A du formulaire de vote)*

Rapport sur les comptes annuels

SCPI PRIMO 1

S.C.P.I - Société Civile de Placements Immobiliers
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 COURBEVOIE

Rapport sur les comptes annuels des Commissaires aux Comptes Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PRIMO 1,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI PRIMO 1 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 SCPI à la fin de cet exercice.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'information présentée en première page de l'annexe aux comptes annuels relative à l'entrée en vigueur, à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Comme indiqué dans cette note, compte tenu des dispositions spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier prévues par le règlement ANC n°2016-03, l'application de ce règlement n'a pas entraîné d'incidence significative sur les comptes de l'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 des commissaires 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.

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » 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/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

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

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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par JONES LANG LASALLE EXPERTISES - JLL, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 27 juin 2022.

Responsabilités des commissaires 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 civile de placement immobilier.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 civile de placement immobilier 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.

Fait à Paris et Lyon

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Rapport spécial

SCPI PRIMO 1

S.C.P.I - Société Civile de Placements Immobiliers
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 COURBEVOIE

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier PRIMO 1,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, 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 avisées 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, selon les termes de l'article L.214-106, 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 prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, 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.

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous n'avons été informés d'aucune convention, visée à l'article L.214-106 précité, qui aurait été autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé et serait à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale.

CONVENTION DEJA APPROUVEES DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-106 précité, 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.

1 - Commission sur cession des actifs immobiliers

Une commission de cession de 1,5 % HT du prix de vente Net Vendeur par lot vendu et, le cas échéant, en cas de surperformance, un complément de commission sera alloué, correspondant à 10 % HT de la fraction du prix de vente Net Vendeur se situant au-delà de 10 % de la valeur d'expertise de référence à la date de la cession du lot considéré.

Au titre de l'exercice 2025, cette commission a été comptabilisée pour 232 793,39 € HT.

2 - Commission de souscription

Conformément à l'article 16 des statuts de votre société, la Société de Gestion perçoit au titre de ses fonctions :

Une commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche des capitaux s'élevant à 10 % HT du prix de souscription des augmentations de capital (prime d'émission incluse).

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

3 - Commission de gestion

Une commission de gestion de 10 % HT calculée sur les produits locatifs HT encaissés de la SCPI ainsi que sur les produits financiers nets de la société.

Concernant l'exercice 2025, la charge inscrite en comptabilité est de 743 706,74 € HT.

Fait à Paris et Lyon

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Projet de texte des résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution - *Approbation des comptes annuels* -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
après avoir pris connaissance :
■ du rapport de la Société de Gestion,
■ du rapport du Conseil de Surveillance,
■ du rapport des Co-Commissaires aux Comptes,
sur l'exercice clos le 31 décembre 2025,
approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution - *Quitus à la Société de Gestion* -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Troisième résolution - *Quitus au Conseil de Surveillance* -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Quatrième résolution - *Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice* -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
après avoir pris connaissance :
■ du rapport de la Société de Gestion,
■ du rapport du Conseil de Surveillance
■ du rapport des Co-Commissaires aux Comptes,
1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 524 000,00 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à	2 317 058,57 €
■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à	212 488,41 €
■ formant ainsi un bénéfice distribuable de	2 529 546,98 €

de répartir une somme de **2 310 975,00 €**, correspondant à 7,50 € par part, entre tous les Associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

3°/ prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux Associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;

4°/ prend acte qu'après dotation de la somme de 6 083,57 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de **218 571,98 €**.

Cinquième résolution - *Prise d'acte de la distribution d'un acompte sur cession d'actifs immobiliers au titre de l'exercice 2025* -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
après avoir pris connaissance :
■ du rapport de la Société de Gestion,
■ du rapport du Conseil de Surveillance,
prend acte qu'un montant de 25,75 € par part a été versé aux Associés à titre d'acompte sur cession d'actifs immobiliers au titre de l'exercice 2025.

Sixième résolution - *Approbation des conventions réglementées* -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
après avoir pris connaissance :
■ du rapport des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
■ du rapport du Conseil de Surveillance,
approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Septième résolution

- Fixation à douze (12) le nombre de postes à pourvoir au sein du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide, sur le fondement de l'article 17 des statuts, de porter à **douze (12)** le nombre de postes à pourvoir au sein du Conseil de Surveillance et ce, à effet immédiat.

Huitième résolution

- Modification du montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

en considération de l'adoption de la septième résolution portant à douze (12) le nombre de postes à pourvoir au sein du Conseil de Surveillance,

1°/ décide de modifier le montant global annuel des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance en le portant de 15 000 € à **17 400 €** et ce, à compter de l'exercice 2026 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point ;

2°/ prend acte que les membres du Conseil de Surveillance pourront en outre continuer à prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

Neuvième résolution

- Election de membres au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Mesdames Marie-José DUTEURTRE, Sandrine KONTZ et Alexandra LAFON et de Monsieur Frédéric GAYRAUD arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

1°/ approuve l'élection de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance ou, en cas d'adoption de la septième résolution, de six (6) membres et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 17 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2028, parmi la liste des candidats ci-dessous ;

2°/ prend acte que sont élus les Associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

- **Membres sortants se représentant**
(par ordre alphabétique)

Madame Marie-José DUTEURTRE

Née le 28 décembre 1953
Demeurant au HAVRE (76)
Détenant 16 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Professeur de mathématiques en lycée retraitée – Investisseur dans les SCPI fiscales et membre au sein de plusieurs Conseils de Surveillance

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 13

Monsieur Frédéric GAYRAUD

Né le 04 septembre 1971
Demeurant à MARSEILLE (13)
Détenant 688 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Professeur Finance, MBA, ESCAET à AIX-EN-PROVENCE depuis 2017 – Directeur de projet Transformation Digitale Finance & RH au sein de SOPRA STERIA GROUP depuis 2010 – Fondateur et gérant de la société PRADO CONSULTING, société de conseil en stratégie et management, depuis 2010 – Membre au sein de Conseils de Surveillance

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Madame Sandrine KONTZ

Née le 06 juin 1976
Demeurant à LE TAILLAN MÉDOC (33)
Détenant 187 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Sage-femme

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

Madame Alexandra LAFON

Née le 07 août 1980
Demeurant à BOUCAU (64)
Détenant 285 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Employée de Jeux

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

■ **Associés faisant acte de candidature**

(par ordre alphabétique)

Monsieur Jean-Yves DAVID

Né le 22 novembre 1956
Demeurant à PORNICHET (44)
Détenant 31 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Investisseur privé – Membre de l'APPSCPI – Membre de plusieurs Conseils de surveillance

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 5

Monsieur Gilles PARTOUCHE

Né le 15 avril 1966
Demeurant à MEUDON (92)
Détenant 417 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Cadre au sein du groupe SOLOCAL, leader français du marketing digital

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Dixième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

Pour réaliser les Rapports Annuels des SCPI,
nous avons travaillé exclusivement avec des papetiers
certifiés PEFC, qui proposent des papiers issus de
forêts durablement gérées pour limiter
leur impact sur l'environnement.

Les encres que nous utilisons ne contiennent
pas d'ingrédients considérés comme persistants
bioaccumulables ou toxiques (PBT).

Par ailleurs, la marque Imprim'vert affichée par
l'imprimeur avec qui nous collaborons lui a été
attribuée en contrepartie du respect d'un strict cahier
des charges sur la gestion des déchets dangereux,
la non-utilisation des produits toxiques,
la sensibilisation environnementale de ses
collaborateurs et de ses clients, ainsi que le suivi
des consommations énergétiques de son site.



FIDUCIAL
GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr