



PRIMO 1

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

N° 2025 – T2 | Période analysée : 2^{ème} trimestre 2025 - Période de validité du 01.07.2025 au 30.09.2025
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI PRIMO 1 - ne préjuge pas des investissements futurs.

Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Dans un environnement économique marqué par un net ralentissement de l'inflation estimée à 1 % en 2025 et une croissance atone, FIDUCIAL Gérance continue de démontrer la solidité de son positionnement fondé sur la proximité et le professionnalisme. La qualité de la gestion locative et patrimoniale déployée se traduit une nouvelle fois par des résultats positifs pour votre SCPI PRIMO 1 au titre du deuxième trimestre 2025.

Ainsi, votre SCPI PRIMO 1 présente des fondamentaux solides en ce début d'exercice :

- Le **Taux d'Occupation Financier (TOF) reste élevé, s'établissant à près de 95 %** au 2^{ème} trimestre 2025, accompagné d'un taux d'encaissement supérieur à 90 %, reflétant la solidité de la base locative très diversifiée répondant à une demande réelle de la part des locataires ;
- **La distribution trimestrielle s'établit à 1,50 € ⁽¹⁾ par part** en repli par rapport au 1^{er} trimestre 2025. Force est de constater une hausse des dossiers en procédure contentieuse qui a généré une hausse des honoraires d'avocats. Le portefeuille poursuit néanmoins sa liquidation progressive. A cet effet, il convient de noter qu'un second acompte sur cession d'actifs a été réalisé au 19/06/2025 à concurrence de 10,75 € par part en faveur des Associés ;

Sur le plan macroéconomique, le deuxième trimestre 2025 confirme une phase de stabilisation amorcée depuis le début de l'année. La Banque Centrale Européenne (BCE) a poursuivi son cycle d'assouplissement monétaire abaissant ses taux directeurs à 2 % au mois de juin 2025, dans un contexte de repli marqué des prix de l'énergie. L'inflation, désormais limitée à 1 % en France, devrait rester durablement sous le seuil des 2 % grâce à la normalisation des tarifs réglementés. Bien que la croissance demeure modérée et freinée par des droits de douane accrus sur les exportations, les prévisions tablent sur une reprise progressive à partir de 2026, portée par une consommation des ménages stable et un marché de l'emploi relativement résilient. Cette conjoncture plus lisible et mieux orientée commence à restaurer progressivement la confiance des investisseurs, même si certains segments demeurent attentistes en raison de nombreuses incertitudes pesant sur l'économie mondiale et française.

Le marché résidentiel montre les premiers signes d'une normalisation progressive en ce début d'année 2025. Après avoir atteint un point bas à l'automne 2024, les volumes de transactions repartent à la hausse, portés par une détente des taux d'intérêt et une légère amélioration des conditions de crédit. La baisse des prix, amorcée depuis 2021, semble désormais marquer une pause dans plusieurs grandes villes, où des hausses ponctuelles sont observées, tant pour les appartements que pour les maisons individuelles. La reprise reste néanmoins hétérogène selon les territoires. Dans ce contexte, les primo-accédants continuent de jouer un rôle moteur, soutenus par l'élargissement du Prêt à Taux Zéro (PTZ) et par des conditions de financement adaptées à leur profil. En parallèle, la production de logements neufs demeure historiquement basse, freinée par des contraintes structurelles et réglementaires, limitant l'offre et accentuant les tensions sur le marché locatif. Dans ce contexte, la production de crédits à l'habitat devrait rebondir à environ 140 Mds € en 2025 (+16 %), soutenue par une forte participation des primo-accédants.

Dans un marché en transition, FIDUCIAL Gérance s'appuie sur son expertise pour assurer une gestion rigoureuse et adaptée, au service de la résilience et de la performance de votre SCPI.

Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Interview : Antoine FALEMPE - Directeur du Fund Management :

Les résultats du premier semestre de nos SCPI confirment la bonne santé financière des véhicules gérés par FIDUCIAL Gérance. Pour l'ensemble de nos SCPI à capital variable, les distributions réalisées au second trimestre sont parfaitement en ligne avec les prévisions et dans l'épure de celles du premier trimestre. Il convient de noter que les résultats générés ont également permis de renforcer les reports à nouveau (RAN). Les taux d'occupation financiers (TOF) s'établissent tous au-delà de 93 % ; reflet d'un travail de tous les instants opéré par les équipes d'Asset et de Property Management auprès des différents locataires.

L'équipe du Fund Management composée de 7 collaborateurs pilote au quotidien les différentes stratégies des SCPI afin de s'assurer du bon redéploiement des capitaux selon le couple rendement / risque propre à chaque véhicule. Au-delà de la performance générée, il convient de souligner que notre métier exige une analyse des risques poussée en termes de liquidité, de diversification des locataires, et d'analyse des différents marchés à la fois au niveau macroéconomique mais également immobilier. Le marché actuel est en profonde mutation et exige une polyvalence, un suivi et une adaptabilité de premier plan.

Nous vous remercions pour votre confiance et les équipes sont à votre entière disposition pour toute question.

Chiffres clés

Capitalisation selon la valeur de réalisation au 31.12.2024	111,3 M €
Associés	1 830
Dividende 2T 2025	1,50 € ⁽¹⁾
Prix d'exécution depuis le 30.06.2023	300 €
Valeur de réalisation par part au 30.06.2025 ⁽²⁾	351,27 €
Valeur de reconstitution par part au 30.06.2025 ⁽²⁾	428,39 €

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

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

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	35
Surfaces	33 853 m ²
Nombre de locataires	484
Loyers quittancés (HT/an)	5,5 M €

Principaux risques

Risques liés au marché immobilier
Risque de perte en capital
Risque de liquidité
Risque de variabilité des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

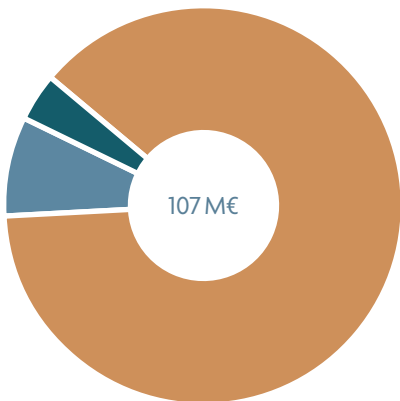




5 Allée des Thuyas LE COUDRAY MONTCEAU (91)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par
la SCPI PRIMO 1 -
ne préjuge pas des investissements futurs.

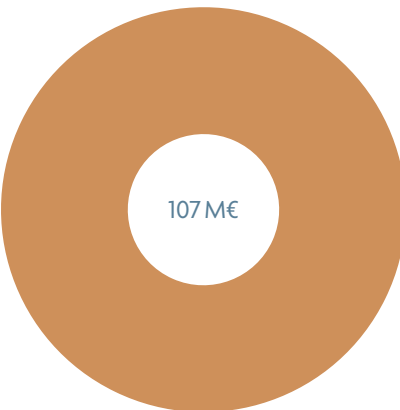
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.06.2025



Répartition géographique

- Paris : 3,6 %
- Régions : 6,0 %
- Ile-de-France : 90,4 %



Répartition par destination

- Locaux d'habitation : 100 %

Investissements / Arbitrages

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

Au cours du second trimestre, la SCPI PRIMO 1 a cédé 5 appartements pour un prix total de 1,3 M€ net vendeur, ce qui conduit à un volume total de vente de 3,2 M€ depuis janvier 2025.

15 logements supplémentaires sont également sous promesse pour un prix total de 3,9 M€ net vendeur ; 7 réitérations sont prévues en juillet.

En outre, 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 fin 2024 pour 4 résidences, en janvier 2025 pour une résidence ainsi qu'en mai 2025 pour une autre résidence.

La commercialisation semble rester dynamique, ce qui permet d'envisager objectivement, pour l'année 2025, un doublement des produits de cession par rapport à 2024.

Distribution des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Acomptes trimestriels

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

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

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

Situation locative

Principales locations ou relocations (5/6)

Adresse	Surface en m²	Nature	Date d'effet
5 Rue Poupart - 95290 ISLE ADAM	86	Habitation	19/06/2025
11 Rue Jean Jacques Rousseau - 95350 SAINT BRICE SOUS FORET	56	Habitation	13/06/2025
Résidence Les Sentes de Vernouillet - 78540 VERNOUILLET	90	Habitation	16/04/2025
16 Rue du Clos Girard - 77000 CHESSY	63	Habitation	15/04/2025
5 Allée des Thuyas - 91830 LE COUDRAY MONTCEAUX	76	Habitation	10/04/2025

Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an	75 037
---	--------

Principales libérations (5/14)

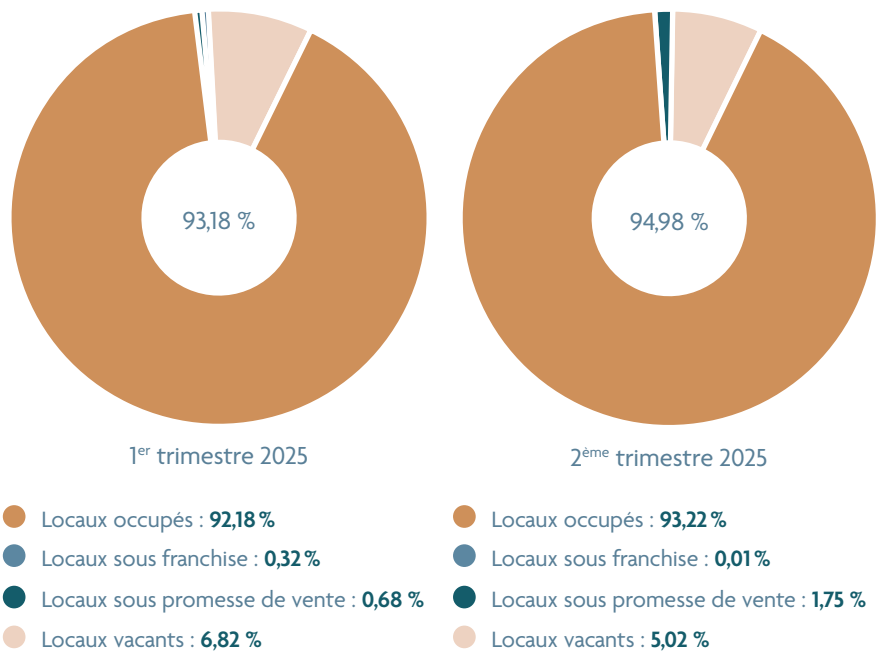
Adresse	Surface en m²	Nature	Date d'effet
6 Rue Yvonne de Gaulle - 92600 ASNIERES SUR SEINE	63	Habitation	22/06/2025
14 Rue du Gué - 95290 ISLE ADAM	86	Habitation	09/06/2025
22 Rue Charles de Gaulle - 91070 BONDOUFLE	66	Habitation	30/04/2025
165 Avenue Jean Jaurès - 93700 DRANCY	61	Habitation	21/04/2025
165 Avenue Jean Jaurès - 93700 DRANCY	62	Habitation	10/04/2025

Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an	146 544
--	---------



Taux d'Occupation Financier trimestriel*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



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

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



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

Principaux Risques

Risques liés au marché immobilier

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

Risques de perte en capital

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

Risques de liquidité

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

Risques de variabilité des revenus

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

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

Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Marché secondaire

Date de confrontation	Parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus)
30.04.2025	0 part	-	-
30.05.2025	0 part	-	-
30.06.2025	0 part	-	-
Total	0 part	- €	- €

424 parts en attente de retrait au 30 juin 2025.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 2^{ème} trimestre 2025.

Évolution du capital *

Nominal de la part : 400 €

	30.06.2025
Nombre de parts	308 130
Capital nominal	123 252 000 €

* Aucune évolution notable du capital nominal sur 2024 & 2025.

Calendrier des prochaines confrontations

Jeudi 31 juillet 2025

Vendredi 29 août 2025

Mardi 30 septembre 2025

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



Pour tout renseignement ou achat de parts

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

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



Informations

Transactions sur le marché secondaire

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

Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

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

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

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

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

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

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

Couverture des ordres d'achat

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

Règlement des ordres de vente exécutés

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

Jouissance des parts

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

Commission de cession de parts perçue par la Société de Gestion

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

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

Informations générales

Restriction US Person

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

Données associées

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

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

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

Fiscalité

Prélèvement à la source

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

Prélèvements sociaux sur les produits financiers

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

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

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

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

Assemblée Générale 2025 - Compte rendu

L'Assemblée Générale Mixte de votre Société s'est tenue le 04 juin 2025 avec un quorum de 29,99 %. L'ensemble des résolutions à caractère ordinaire présentées a été adopté (à une majorité de 87,17 % à 99,59 %).

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette Assemblée.

Ont été élus ou réélus les associés ci-après pour une durée de trois (3) années :

- Monsieur Patrick KONTZ : réélu
- Monsieur Roland GALLORINI : réélu
- Monsieur Jocelyn BLANC : élu

Le quorum étant inférieur à 50 %, l'Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue, sur seconde convocation, le 24 juin 2025 avec un quorum de 35,37 %. L'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire présentées a été adopté (à une majorité de 95,54 % à 97,97 %).

La Société de Gestion remercie les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées.

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

SCPI PRIMO 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - 513 167 239 RCS NANTERRE
Capital plafond statuaire fixé à 123 252 000 €. Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°10-27 en date du 10 septembre 2010. Représentée par FIDUCIAL GERANCE en sa qualité de Société de Gestion, agrément AMF n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014 et carte professionnelle n° CPI 9201 2018 000 037 508, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur Jean-Philippe MARTIN.