



PRIMO 1

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



N° 2025 – T3

| Période analysée : 3^{ème} trimestre 2025 - Période de validité du 01.10.2025 au 31.12.2025

Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI PRIMO 1 - ne préjuge pas des investissements futurs.

Editorial

Chers Associés,

Dans un environnement économique toujours marqué par une croissance modérée et une inflation contenue, FIDUCIAL Gérance poursuit à la fois la gestion rigoureuse et responsable de votre patrimoine, et les opérations de cession des appartements éligibles à l'arbitrage. Grâce à une stratégie axée sur la proximité et la maîtrise opérationnelle, votre SCPI PRIMO 1 confirme la solidité de ses fondamentaux au troisième trimestre 2025.

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

- Le **Taux d'Occupation Financier s'établit à plus de 92%**, traduisant une bonne résilience des actifs et une gestion locative réactive, avec un **taux d'encaissement avoisinant les 92%**.
- La **distribution trimestrielle demeure stable à 1,50€ par part**, vous assurant un rendement régulier, en ligne avec la distribution réalisée au 2^{ème} trimestre 2025.
- Enfin, une **distribution exceptionnelle est prévue en fin d'année, grâce aux ventes réalisées au cours de l'exercice** (4,2 M€ au 3^{ème} trimestre, 7,5 M€ depuis le début de l'année).

Sur le plan macroéconomique, le troisième trimestre 2025 confirme une tendance de stabilisation après plusieurs trimestres de normalisation. Les taux d'intérêt, après un repli amorcé début 2025, ont légèrement progressé au T3, avec un taux moyen de crédit immobilier s'établissant à 3,09%, en lien avec la remontée de l'OAT 10 ans à 3,55% au 1^{er} octobre 2025. L'inflation restant maîtrisée et la politique monétaire toujours accommodante, l'environnement demeure favorable à une reprise progressive des volumes d'investissement.

Le marché résidentiel en bloc affiche un regain d'activité avec 2,5 milliards d'euros investis sur les neuf premiers mois de 2025, soit une hausse de 4% par rapport à la même période de 2024. Après un premier semestre soutenu, le troisième trimestre s'est montré plus mesuré mais marqué par plusieurs transactions d'envergure. Au total, trois opérations supérieures à 100 millions d'euros ont été recensées depuis le début de l'année, signalant le retour des grands investisseurs institutionnels sur ce segment.

Sur le marché de l'ancien, la reprise des transactions initiée à la fin de 2024 se poursuit, mais à un rythme plus mesuré. Les volumes de ventes repartent à la hausse, dépassant désormais les 1 million de logements vendus sur 12 mois glissants à fin août 2025, malgré une légère érosion des prix au 2^{ème} trimestre. Les prix demeurent toutefois supérieurs à ceux de l'année précédente, soutenus par un marché en voie de normalisation et une demande toujours soutenue dans les grandes agglomérations.

Dans le secteur du neuf, les indicateurs se redressent progressivement : le nombre de permis de construire et de mises en chantier repart à la hausse depuis le début de l'année, traduisant un retour de confiance prudent des promoteurs et investisseurs. Toutefois, les niveaux restent éloignés de leur moyenne de long terme, maintenant une tension persistante entre l'offre et la demande.

Dans un marché en transition, FIDUCIAL Gérance met à profit son expertise pour assurer une gestion résiliente et adaptée à l'évolution du cycle immobilier, tout en préservant la performance durable de votre SCPI.

Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

Capitalisation selon la valeur de réalisation au 30.09.2025 **108,5 M €**

Année de création **2009**

Associés **1 830**

Dividende 3T 2025 **1,50 € ⁽¹⁾**

Prix d'exécution depuis le 30.09.2025 **293,69 €**

Valeur de réalisation par part au 30.06.2025 **351,27 €**

Valeur de reconstitution par part au 30.06.2025 **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 **32 770 m²**

Nombre de locataires **457**

Loyers quittancés (HT/an) **5,4 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.



Interview : François DUPUIS - Directeur Investissements et Arbitrages :

Dans un contexte de marché plutôt chahuté, les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance réussissent à tirer leur épingle du jeu en matière d'investissements et d'arbitrages.

En investissements, nous continuons à acquérir de nouveaux actifs de manière prudente et ciblée, en fonction des stratégies de chacun de nos véhicules, et en nous focalisant sur les classes d'actifs les plus sûres ainsi que les locataires les plus résilients. Ainsi, 3 nouveaux investissements ont été réalisés depuis le début de l'année, portant sur un magasin Action à Vannes, une boutique Alain Afflelou à Paris, et une boutique Ecouter Voir à Caen-Mondeville. D'autres acquisitions sont à l'étude, à Paris comme en régions.

Côté arbitrages, l'équipe a été très active, avec une dizaine de cessions depuis janvier, pour un prix de vente total de 23,5 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise, qui a permis de dégager une plus-value brute globale de 35%. Parmi les cessions notables, figurent deux ventes à un établissement public à Nogent-sur-Marne et Thiais, la vente d'une surface de bureaux à Paris au profit d'un cabinet d'architectes, et la cession d'un foncier à Villejust (zone de Courtabœuf) à un opérateur anglo-saxon pour la réalisation d'un projet de locaux d'activités. D'autres arbitrages sont à venir, au stade de la promesse de vente (16,1 M€) ou de l'étude approfondie (20,6 M€).

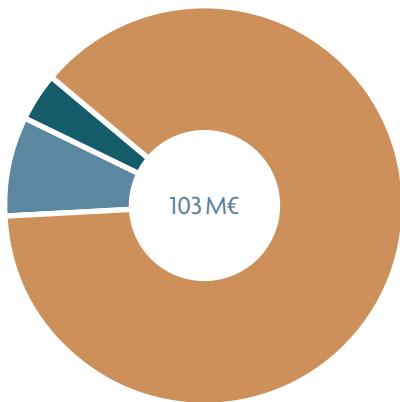
L'équipe investissements et arbitrages de FIDUCIAL Gérance demeure confiante dans la capacité de nos SCPI à traverser la période actuelle, en ciblant à la fois les nouvelles opportunités les plus appropriées, et les meilleurs acquéreurs possibles pour les actifs sélectionnés à l'arbitrage.



80-82 Rue Curial PARIS (19^{ème})
Exemple d'un investissement déjà réalisé par
la SCPI PRIMO 1 -
ne préjuge pas des investissements futurs.

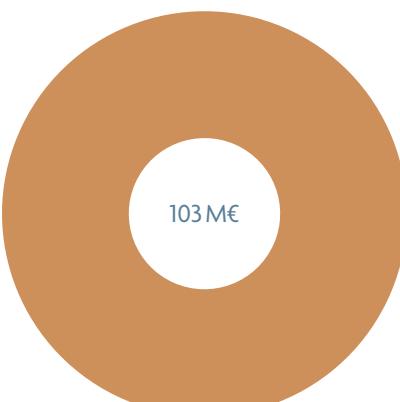
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.09.2025



Répartition géographique

- Paris : **3,3%**
- Régions : **4,9 %**
- Ile-de-France : **91,8 %**



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 troisième trimestre, la SCPI PRIMO 1 a cédé 17 appartements pour un prix total de 4,2 M€ net vendeur, ce qui conduit à un volume total de vente de 7,5 M€ depuis janvier 2025.

8 logements supplémentaires sont également sous promesse pour un prix total de 2,4 M€ net vendeur ; 4 réitérations sont prévues en octobre.

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 été mis en œuvre pour 6 résidences et sont en cours de préparation pour 8 autres résidences.

La projection des ventes pour l'année 2025 laisse entrevoir un bilan positif.

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	27 octobre 2025	1,50 € / part	2,00 € / part
4 ^{ème} trimestre			1,85 € / part
Total revenus distribués		5,00 € / part	7,85 € / part

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

Situation locative

Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m ²	Nature	Date d'effet
1 Bis Rue Pasteur - 91260 JUVISY SUR ORGE	63	Habitation	01/08/2025
Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an			11 134 €

Taux d'endettement⁽³⁾

Taux d'endettement au 30.09.2025 **0 %**

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

Principales libérations

Adresse	Surface en m ²	Nature	Date d'effet
125/127 Avenue François Mole - 92160 ANTONY	83	Habitation	29/08/2025
10/14 Rue Marcelin Berthelot - 93700 DRANCY	90	Habitation	18/07/2025
710 Rue de Paris - 01170 GEX LES FOURCHES	82	Habitation	18/07/2025
34 Avenue du Chêne Saint Fiacre - 77600 CHANTELOUP EN BRIE	111	Habitation	09/07/2025
26 Avenue du Chêne Saint Fiacre - 77600 CHANTELOUP EN BRIE	105	Habitation	02/07/2025

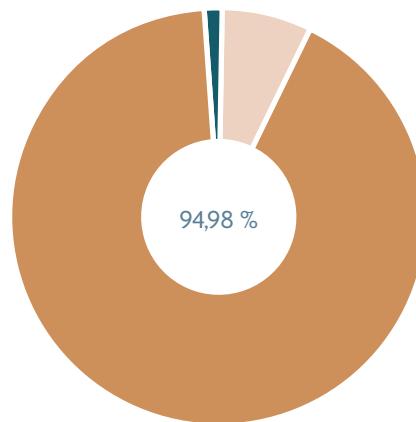
Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an **274 548 €**

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



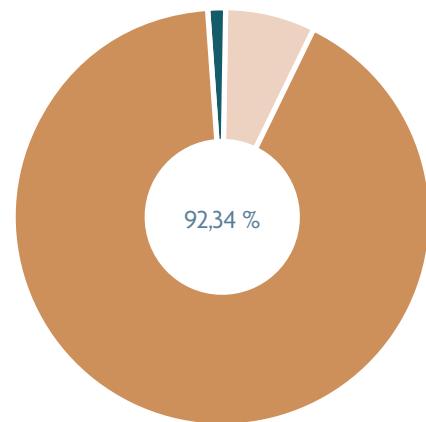
Taux d'Occupation Financier trimestriel⁽⁴⁾

Les performances passées ne préjudent pas des performances futures



2^{ème} trimestre 2025

- Locaux occupés : **93,22 %**
- Locaux sous franchise : **0,01 %**
- Locaux sous promesse de vente : **1,75 %**
- Locaux vacants : **5,02 %**

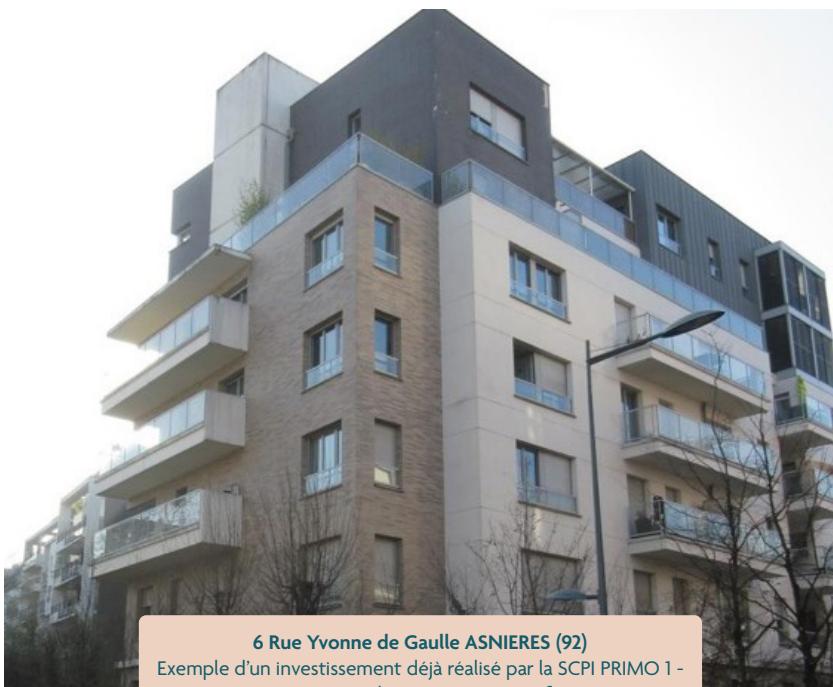


3^{ème} trimestre 2025

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

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

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



Indicateur de risque (SRI)

Risque le plus faible



Risque le plus élevé



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

Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Marché secondaire

Date de confrontation	Parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus)
31.07.2025	0 part	-	-
29.08.2025	0 part	-	-
30.09.2025	10 parts	293,69 €	326 €
Total	10 parts	293,69 €	326 €

749 parts en attente de retrait au 30 septembre 2025.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 3^{ème} trimestre 2025.

Évolution du capital ⁽⁵⁾

Nominal de la part : 400 €

30.09.2024 31.12.2024 31.03.2025 30.06.2025 30.09.2025

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

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

Principaux Risques

Risques liés au marché immobilier

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

Risques de perte en capital

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

Risques de liquidité

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

Risques de variabilité des revenus

Le rendement des parts de la SCPI dépend des loyers encaissés par celle-ci et n'est pas garanti. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Information Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription.

Calendrier des prochaines confrontations

Vendredi 31 octobre 2025

Vendredi 29 novembre 2025

Mercredi 31 décembre 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.

Commissions / Frais

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

Commission de gestion* : 10 % HT (11,96 % TTC) des produits locatifs encaissés HT, et des produits financiers nets.

* TVA au taux en vigueur.

Voir les autres frais dans la note d'information.

Pour tout renseignement ou achat de parts

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

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

Informations

Transactions sur le marché secondaire

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

Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

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

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

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

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

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

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

Couverture des ordres d'achat

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

Règlement des ordres de vente exécutés

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

Jouissance des parts

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

Commission de cession de parts perçue par la Société de Gestion

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

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

Informations générales

Restriction US Person

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

Données associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changeement 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.

Plus d'informations

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



Photo couverture :

165 Avenue Jean Jaurès DRANCY (93)

Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI PRIMO 1 - ne préjuge pas des investissements futurs.

Bureaux : 41 avenue Gambetta
CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex
Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 97 56 71
Site Internet : www.fiducial-gerance.fr
E-mail : gestion.associés.scpi@fiducial.fr
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

SCPI PRIMO 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - 513 167 239 RCS NANTERRE Capital plafond statutaire 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.