FIDUCIAL GÉRANCE

PRIMO 1

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



N° 2026 – T3 | Période analysée : 3ème trimestre 2026 - Période de validité du 01.10.2026 au 31.12.2026

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 des incertitudes persistantes et une consommation des ménages toujours prudente, FIDUCIAL Gérance confirme la pertinence de sa stratégie fondée sur la proximité et le professionnalisme. La qualité de la gestion déployée, tant sur le plan locatif que patrimonial, demeure au cœur de notre engagement pour préserver la solidité et la performance de votre SCPI PRIMO 1.

Ainsi, votre SCPI présente les fondamentaux suivants au fil de cet exercice :

- **Un Taux d'Occupation Financier (TOF) avoisinant les 84 % et un taux d'encaissement de presque 92 %** sur la période, traduisant une base locative résiliente et une cohérence avec la politique de cession ;
- **Une distribution trimestrielle de 1,50 € par part**, en parfaite adéquation avec le plan de cessions déployé ;
- Parallèlement, dans le cadre de la cession des actifs éligibles, nous avons le plaisir de vous annoncer le **versement complémentaire d'un acompte sur cession d'actifs à concurrence de 15 € par part** d'ici la fin du mois de novembre.

Sur le plan macroéconomique, le troisième trimestre 2026 reste marqué par une consommation des ménages contrainte et un regain d'inflation qui atteint 3,4 % en un an glissant à fin septembre 2026.

L'investissement résidentiel en bloc en France affiche une évolution contrastée au troisième trimestre 2026. Avec 647 millions d'euros investis, les volumes demeurent quasiment stables sur un an (-1 %). Sur les neuf premiers mois de l'année, ils atteignent toutefois 3,1 milliards d'euros, en progression de 14 % par rapport à la même période en 2025. Cette hausse doit néanmoins être nuancée par une transaction exceptionnelle d'un milliard d'euros entre CDC Habitat et APE, qui a fortement contribué à soutenir le marché. Dans ce contexte, les valeurs *prime* restent globalement stables dans les localisations les plus recherchées.

Les différentes classes d'actifs présentent des dynamiques distinctes. Le résidentiel classique se distingue avec 336 millions d'euros investis au troisième trimestre, en hausse de 13 % sur un an. Le résidentiel géré totalise quant à lui 311 millions d'euros, principalement portés par les résidences étudiantes, qui concentrent 237 millions d'euros. Le coliving enregistre également une progression notable, avec 74 millions d'euros investis, contre seulement 6 millions d'euros un an auparavant. Ces évolutions illustrent la diversification des stratégies d'investissement et l'intérêt croissant pour des formats de logements adaptés aux nouveaux modes de vie.

Dans ce contexte, FIDUCIAL Gérance privilégie une approche sélective et rigoureuse, attentive à la qualité des actifs, à leur localisation et à leur adéquation avec les besoins des occupants.

Au-delà de ces mutations immobilières, le marché de l'épargne se transforme lui aussi pour relever les défis de demain. En écho à la nouvelle campagne de l'ASPIM « Épargner utile, investir durable », lancée le 8 octobre dernier, le marché de la pierre-papier affiche une ambition claire : s'ouvrir grandement aux jeunes actifs.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

Capitalisation selon la valeur de réalisation au 31.12.2025	**103,1 M €**
Année de création	**2009**
Associés	**1 841**
Dividende 3T 2026	**1,50 €** [1]
Prix d'exécution depuis le 28.11.2025	**292,79 €**
Valeur de réalisation par part au 30.06.2026 [2]	**320,64 €**
Valeur de reconstitution par part au 30.06.2026 [2]	**390,44 €**

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

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

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	**35**
Surfaces	**30 442 m²**
Nombre de locataires	**381**
Loyers quittancés (HT/an)	**4,6 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.

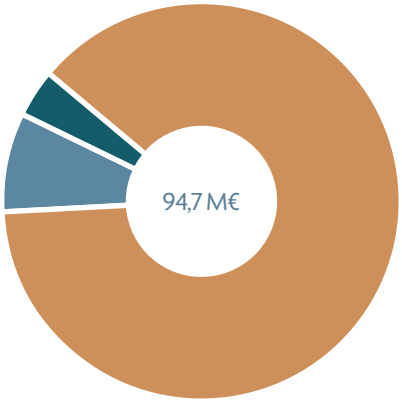
Sources : BNP REAL ESTATE / BANQUE DE FRANCE



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

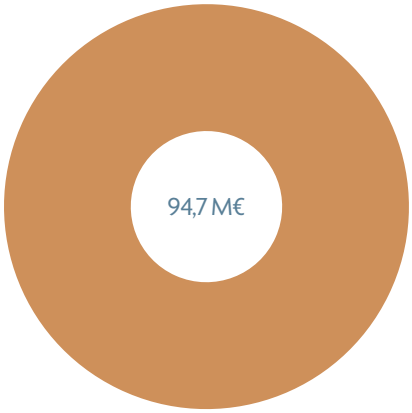
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.09.2026



Répartition géographique

- Paris : **3,3 %**
- Régions : **4,2 %**
- Ile-de-France : **92,5 %**



Répartition par destination

- Locaux d'habitation : **100 %**

Investissements / Arbitrages

Les ventes de logements se poursuivent dans les résidences louées depuis plus de 12 ans et éligibles à l'arbitrage qui sont désormais au nombre de 32, dans le cadre de la mise en œuvre du processus de cession préalablement à la phase de liquidation qui ne pourra débuter avant fin 2027.

Au cours du troisième trimestre 2026, la SCPI PRIMO 1 a ainsi cédé 7 appartements pour un prix total de 1,31 M€ net vendeur, supérieur à la valeur d'expertise.

Le nombre total de logements vendus depuis le début des mises en vente s'élève donc à 77, avec un prix global net vendeur de 19,41 M€, légèrement supérieur à la valeur d'acquisition.

Au 30 septembre 2026, 8 logements supplémentaires sont également sous promesse pour un prix total de 1,58 M€ net vendeur ; 3 réitérations sont prévues en octobre 2026.

Les accords collectifs ont été mis en œuvre au cours de ce trimestre pour une résidence.

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

Distribution des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Acomptes trimestriels

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

Période	Date de versement	2026	*Rappel 2025*
1er trimestre	28 avril 2026	1,50 € / part	2,00 € / part
2ème trimestre	29 juillet 2026	1,50 € / part (3)	1,50 € / part
3ème trimestre	27 octobre 2026	1,50 € / part (3)	1,50 € / part
4ème trimestre			2,50 € / part
Total revenus distribués		**4,50 € / part (3)**	*7,50 € / part*

(3) Un acompte sur cessions d'actifs, à concurrence de 15 € par part, a été versé au T2-2026 et sera également reconduit au titre du T3-2026 en complément.

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

Sorties (nouveaux locaux vacants)

Adresse	Surface en m²	Nature	Date d'effet
7 Rue du Chemin des Femmes - 91300 MASSY	77	Habitation	04.09.2026
6 Rue Yvonne de Gaulle - 92600 ASNIERES SUR SEINE	66	Habitation	31.08.2026
80/82 Rue Curial - 75019 PARIS	161	Habitation	06.08.2026
22 Rue Charles de Gaulle - 91070 BONDOUFLE	87	Habitation	22.07.2026
29/39 Allée du Pré Mallard - 77600 CHANTELOUP EN BRIE	108	Habitation	30.06.2026
Total des sorties		**228 726 €**	

Sorties (locaux mis en vente)

Adresse	Surface en m²	Nature	Date d'effet
22 Rue Charles de Gaulle - 91070 BONDOUFLE	62	Habitation	25.09.2026
3 Rue des Frères Laisney - 78510 TRIEL SUR SEINE	67	Habitation	18.09.2026
165 Avenue Jean Jaurès - 93700 DRANCY	44	Habitation	03.09.2026
9/11/13 Rue Jean Piestre - 91100 CORBEIL ESSONNES	40	Habitation	04.08.2026
22 Rue Charles de Gaulle - 91070 BONDOUFLE	42	Habitation	30.07.2026

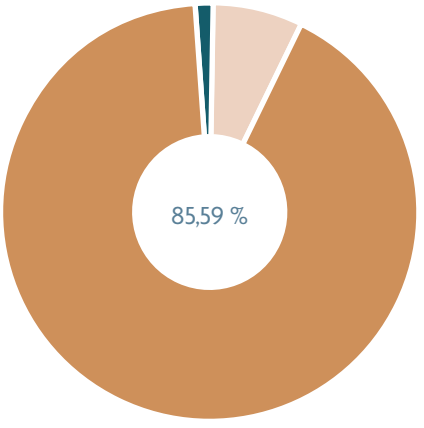
Taux d'endettement [4]

Taux d'endettement au 30.09.2026	**0 %**

[4] Le taux d'endettement correspond à la valeur des dettes rapportées à la valeur du patrimoine hors droit.

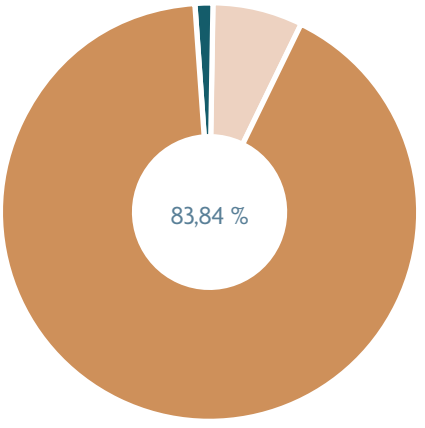
Taux d'Occupation Financier [5]

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



2ème trimestre 2026

- Locaux occupés : **84,38 %**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,12 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **1,09 %**
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions) : **-**
- Locaux vacants en recherche de locataire : **14,41 %**



3ème trimestre 2026

- Locaux occupés : **81,63 %**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,03 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **2,18 %**
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions) : **-**
- Locaux vacants en recherche de locataire : **16,16 %**

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.

[5] 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.



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

Indicateur de risque (SRI)

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

1 2 **3** 4 5 6 7

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)
31.07.2026	0 part	-	-
31.08.2026	0 part	-	-
30.09.2026	0 part	-	-
Total	**0 part**	**-**	**-**

616 parts en attente de retrait au 30 septembre 2026.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 3ème trimestre 2026. *(sous réserve de transactions portées à notre connaissance ultérieurement à la date de publication du présent BTI)*

Évolution du capital (6)

Nominal de la part : 400 €

	30.09.2025	31.12.2025	31.03.2026	30.06.2026	30.09.2026
Nombre de parts	308 130				
Capital social	123 252 000 €				

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

Principaux Risques

Risques liés au marché immobilier

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

Risques de perte en capital

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

Risques de liquidité

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

Risques de variabilité des revenus

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

Calendrier des prochaines confrontations

Vendredi 30 octobre 2026
Lundi 30 novembre 2026
Jeudi 31 décembre 2026

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

Commissions / Frais

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

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

** TVA au taux en vigueur.*

Voir les autres frais dans la note d'information.

Pour tout renseignement ou achat de parts

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

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

Informations

Transactions sur le marché secondaire

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

Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

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

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

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

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

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

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

Couverture des ordres d'achat

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

Règlement des ordres de vente exécutés

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

Jouissance des parts

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

Commission de cession de parts perçue par la Société de Gestion

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

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

Informations générales

Restriction US Person

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

Données associés

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

- Merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :
  1. Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de 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 1er 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 1er 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-gérance.fr

Photo couverture :
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.

FIDUCIAL GÉRANCE

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.associes.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.