

# PRIMO 1

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

2025 – T1

| Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2025 - Période de validité du 01.04.2025 au 30.06.2025

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 qui amorce une phase de stabilisation progressive notamment au niveau de l'inflation, FIDUCIAL Gérance confirme la pertinence de sa stratégie fondée sur la proximité et le professionnalisme. La qualité de la gestion déployée, notamment sur le plan locatif et patrimonial, continue de se refléter positivement dans les résultats de votre SCPI PRIMO 1 pour ce premier 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 93 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, reflétant la solidité de la base locative très diversifiée répondant à une demande réelle de la part des locataires ;
- La distribution trimestrielle atteint 2 € par part, maintenant une dynamique de rendement attractive et régulière.

Sur le plan macroéconomique, les volumes de ventes restent faibles en Île-de-France, avec 22 660 logements anciens vendus de novembre 2024 à janvier 2025, soit une baisse de 3 % sur un an et un recul cumulé de 26 % en deux ans, traduisant encore les séquelles du choc de taux subi par le marché immobilier résidentiel. Cette contraction de l'activité est davantage marquée pour les appartements (-4 %) que pour les maisons, dont les ventes se sont stabilisées sur la période.

Malgré cette dynamique d'activité restreinte, les prix amorcent une phase de reprise modérée. D'après les projections issues des avant-contrats, les prix devraient progresser de +1,6 % pour les appartements et de 1,8 % pour les maisons en Île-de-France d'ici mai 2025. Paris devrait renouer avec une hausse annuelle des prix pour la première fois en quatre ans, illustrant une détente progressive du marché, soutenue par une offre limitée et une demande structurelle persistante dans certaines zones tendues.

Cependant, le pouvoir d'achat immobilier des ménages reste contraint, notamment en raison de la solvabilité encore fragile et des conditions d'accès au crédit immobilier, qui ne se sont améliorées que lentement et de manière partielle. Ces tensions sur le financement continuent d'alimenter le marché locatif, où l'offre reste limitée, accentuant la pression sur les loyers.

Enfin, les contraintes environnementales introduites par la loi Climat et Résilience continuent d'impacter le marché, notamment pour les logements énergivores (classés F et G). Leur proportion reste importante dans les ventes, notamment à Paris où ils représentent plus de 30 % des transactions, traduisant une volonté des propriétaires de s'en défaire dans un contexte de réglementation renforcée.

Dans cet environnement, les acteurs immobiliers demeurent prudents mais attentifs aux opportunités qui se dessinent avec la stabilisation progressive des prix et l'assainissement du marché. Ces premiers signaux positifs devront néanmoins être confirmés au cours des prochains mois.

Dans ce contexte d'assainissement progressif du marché, le savoir-faire et l'agilité des équipes Investissements et Gestion Immobilière de FIDUCIAL Gérance demeurent essentiels et sont un facteur clé de succès pour garantir la solidité et la performance durable de votre SCPI.

Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



Le 1<sup>er</sup> trimestre 2025 a été marqué par une activité intense de la Direction Immobilière de FIDUCIAL Gérance. Toutes SCPI confondues, 37 baux ont été signés, dont 28 ayant une date d'effet sur ce premier trimestre.

En parallèle, 20 avenants de renouvellement de bail ont été régularisés permettant de sécuriser nos relations commerciales. Afin de suivre au plus près, le budget de chacun des actifs, il a été réalisé 282 redditions de charges sur cette période.

Enfin dans le cadre de la mise en œuvre des plans pluriannuels établis pour chaque actif, il a été engagé 67 chantiers dans le cadre des budgets d'investissement pour un montant de plus de 8 millions d'euros et 63 chantiers nécessitant des travaux de réparation significatifs pour près d'un million d'euros. Cette activité intense ne nous a pas éloigné de la préparation nécessaire aux renouvellements des labellisations ISR des 4 SCPI à capital variable : PIERRE EXPANSION SANTÉ, SELECTIPIERRE 2, BUROBOUTIC et FICOMMERCE. Ce travail de préparation des grilles ISR nécessite un lien constant avec l'ensemble des locataires que nous sollicitons régulièrement et qui sont des acteurs majeurs de ces labellisations.

## Chiffres clés

Capitalisation selon la valeur de réalisation au 31.12.2024	111,3 M €
Associés	1 824
Dividende 1T 2024	2 €
Prix d'exécution au 30.06.2023	300 €
Valeur de réalisation par part au 31.12.2024 <sup>(1)</sup>	361,33 €
Valeur de reconstitution par part au 31.12.2024 <sup>(1)</sup>	438,59 €

<sup>(1)</sup> Données communiquées à titre indicatif sous réserve de validation des comptes par le commissaire aux comptes.

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	35
Surfaces	34 208 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	492
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

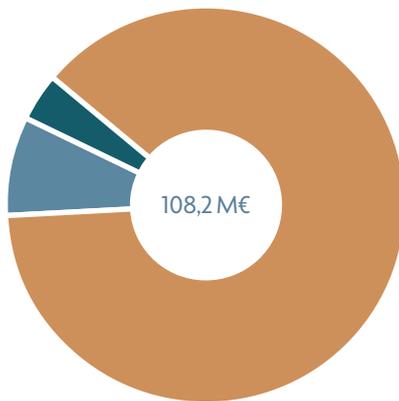
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



22 Rue Charles de Gaulle BONDOUFLE (91)  
Exemple d'un investissement déjà réalisé  
par la SCPI PRIMO 1 -  
ne préjuge pas des investissements futurs.

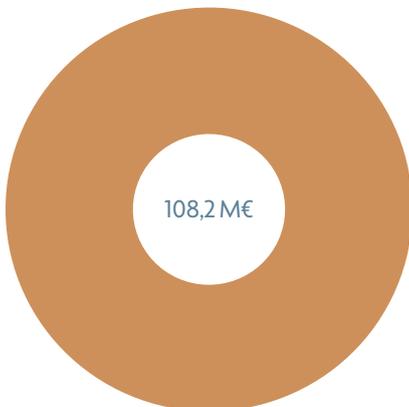
## Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.03.2025



Répartition géographique

- Paris : 3,5 %
- Régions : 6,2 %
- Ile-de-France : 90,3 %



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 trimestre, la SCPI PRIMO 1 a cédé 8 appartements pour un prix total de 2,2 M€ net vendeur.

10 logements supplémentaires sont également sous promesse pour un prix total de 2,7 M€ net vendeur.

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, et en janvier 2025 pour une 5<sup>ème</sup> résidence.

La commercialisation semble avoir trouvé un rythme de croisière, qui permet d'envisager, 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

Période	Date de versement	2025	Rappel 2024
1 <sup>er</sup> trimestre	24 avril 2025	2,00 € / part	2,00 € / part
2 <sup>ème</sup> trimestre			2,00 € / part
3 <sup>ème</sup> trimestre			2,00 € / part
4 <sup>ème</sup> trimestre			1,85 € / part
<b>Total revenus distribués</b>		<b>2,00 € / part</b>	<b>7,85 € / part</b>

# Situation locative

## Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
60/62 Avenue A. France - 93600 AULNAY SOUS BOIS	56	Habitation	06/03/2025
6 Rue Gaston Philippe - 93200 SAINT DENIS	64	Habitation	04/03/2025
11 Rue Jean Jacques Rousseau - 95350 SAINT BRICE SOUS FORET	63	Habitation	15/02/2025
5 Rue Poupart - 95290 L'ISLE ADAM	86	Habitation	12/02/2025
Résidence les Sentes de Vernouillet - 78540 VERNOUILLET	90	Habitation	04/01/2025

**Total des locations ou relocations  
du trimestre en loyers H.T. / an**

**115 176 €**

## Principales libérations

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
2ter Rue Saint Louis - 93250 VILLEMOMBLE	55	Habitation	11/03/2025
6 Impasse des Aquarelles - 74100 VETRAZ MONTHOUX	68	Habitation	12/02/2025
24 Rue Germaine Degrand - 78540 VERNOUILLET	90	Habitation	03/02/2025
125/127 Avenue François Molé - 92160 ANTONY	83	Habitation	03/02/2025
14 Rue Gué - 95290 L'ISLE ADAM	86	Habitation	31/01/2025

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

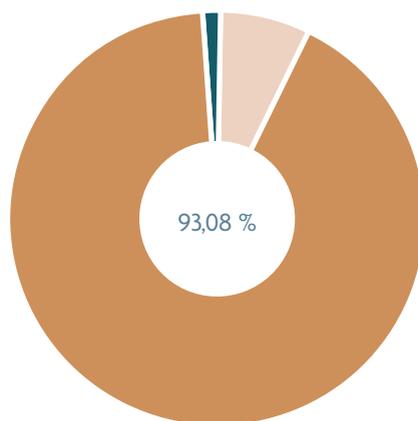
**152 704 €**

80 Rue Curial PARIS (19<sup>ème</sup>)  
Exemple d'un investissement déjà réalisé  
par la SCPI PRIMO 1 - ne préjuge pas des  
investissements futurs.

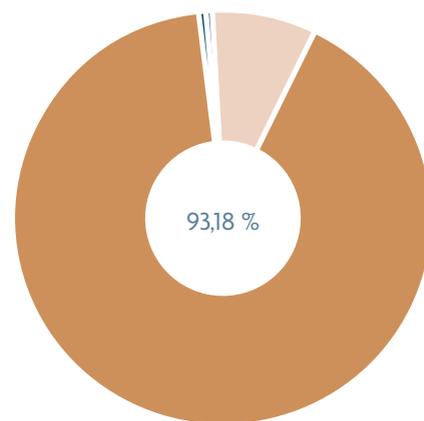


## Taux d'Occupation Financier trimestriel\*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



4<sup>ème</sup> trimestre 2024



1<sup>er</sup> trimestre 2025

- Locaux occupés : **91,82 %**
  - Locaux sous franchise : **0,11 %**
  - Locaux sous promesse de vente : **1,15 %**
  - Locaux vacants : **6,92 %**
- Locaux occupés : **92,18 %**
  - Locaux sous franchise : **0,32 %**
  - Locaux sous promesse de vente : **0,68 %**
  - Locaux vacants : **6,82 %**

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



5 Rue Chabert MAISONS ALFORT (94)  
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». Le risque est de ne pas pouvoir vendre facilement vos parts ;

### 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)
31.01.2025	0 part	-	-
28.02.2025	0 part	-	-
31.03.2025	0 part	-	-
<b>Total</b>	<b>0 part</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>

379 parts en attente de retrait au 31 mars 2025.

### Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

## Évolution du capital \*

Nominal de la part : 400 €

	31.03.2025
Nombre de parts	308 130
Capital nominal	123 252 000 €

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

### Calendrier des prochaines confrontations

Mercredi 30 avril 2025

Vendredi 30 mai 2025

Lundi 30 juin 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](http://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](http://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, prorogable 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.

#### Photo couverture :

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

## 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.

## 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](http://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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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

L'assemblée générale de SCPI PRIMO 1 se déroulera à l'Immeuble Ellipse – 41 Avenue Gambetta à COURBEVOIE (92400) **le mercredi 04 juin 2025 à 10h30.**

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés **fin mai/début juin 2025.**

A toute fins utiles, dans le cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous rappelons que le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi ». Ce formulaire de vote peut également être transmis par courriel à l'adresse suivante : [vote.scp@fiducial.net](mailto:vote.scp@fiducial.net)