

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 Mixte du 04 juin 2025

Exercice 2024

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 2024

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.associes.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
Mme Marie-José DUTEURTRE
M. Roland GALLORINI
M. Frédéric GAYRAUD
Mme Sandrine KONTZ
Mme Alexandra LAFON
M. Jean-Pierre MATHIEU
M. Patrick SAMAMA

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

Chers Associés,

Malgré un contexte géopolitique très incertain, l'année 2024 s'est conclue sur des signaux positifs pour les marchés, avec un taux de chômage contenu, un net repli de l'inflation et une détente significative sur les taux longs, matérialisée par plusieurs baisses de taux successives de la BCE. Ces bonnes orientations ont permis aux investisseurs de retrouver une prime de risque suffisante et de reprendre confiance. Toutefois, les perspectives de ce début d'année sont assombries par de nouvelles menaces en provenance des Etats-Unis, avec l'instauration probable de barrières douanières extrêmement contraignantes pour l'ensemble de l'économie française et européenne.

Le marché immobilier résidentiel reste en demi-teinte. On assiste d'une part à un tassement du nombre d'appartements vendus (780.000 logements anciens) ainsi qu'à un nouveau ralentissement de la production neuve (335.000 nouveaux logements autorisés, 257.000 logements commencés), et d'autre part à une certaine stagnation des ventes en bloc (3 Md€ placés par les grands investisseurs en 2024, hors logement social, soit le même chiffre qu'en 2023). On peut néanmoins constater que le marché est à nouveau porté par le résidentiel classique (2,5 Md€ investis, c'est-à-dire plus de 80% du marché), ce qui est de bon augure pour votre SCPI Primo 1.

Après une phase de préparation rendue nécessaire par la taille du patrimoine de votre SCPI (35 immeubles, 550 lots), nous sommes entrés dans un rythme régulier pour l'arbitrage des logements ayant dépassé la durée de détention minimale de 12 ans. Ainsi, 12 appartements ont été vendus en 2024 pour un prix total de 3,3 M€, aligné à la valeur d'expertise et supérieur de 15% à la valeur nette comptable. Les ventes réalisées au premier trimestre 2025 totalisent 7 opérations pour un volume de c.a. 2 M€ : il s'agit de lots situés à Gex Les Fourches (01), Antony (92), Bondoufle (91), Chanteloup-en-Brie (77), Vétraz Monthoux (74) et Saint Raphaël (83). Il convient de noter que les promesses en cours et le lancement des accords collectifs dans les résidences qui le nécessitent, permettent d'espérer une accélération des ventes et doubler ainsi le montant total des cessions escomptées en 2025.

Les arbitrages de l'année 2024 ont d'ores et déjà permis le versement d'un acompte sur cessions d'un montant de 3 M€, en sus des dividendes résultant des locations. Celles-ci se sont maintenues à un très bon niveau malgré la stratégie de gel de la commercialisation des lots destinés à la vente. Cette stratégie limite mécaniquement le Taux d'Occupation Financier (TOF), actuellement à 93%. Le taux d'encaissement plafonne également à 93%, un taux qui reste toutefois très correct compte tenu de la conjoncture.

Au total, votre SCPI continue de faire la preuve de sa robustesse dans le contexte très chahuté que nous connaissons.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

80 - 82 Rue Curial à Paris (19^{ème})
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 31/12/2024

Capitalisation	111 336 337,3 €
Nombre de parts	308 130
Nombre d'associés	1 825
Valeur nominale de la part	400,00 €
Valeur de réalisation par part	361,33 €
Valeur de reconstitution par part	438,59 €
Prix d'achat ⁽¹⁾	333,00 €
Prix de vente ⁽¹⁾	300,00 €
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 31.12.2024).

Patrimoine immobilier au 31/12/2024

Nombre d'immeubles	35
Valeur vénale hors droits	109 950 000 €
Taux d'occupation financier annuel	93 %
Loyers quittancés HT	5 541 396 €

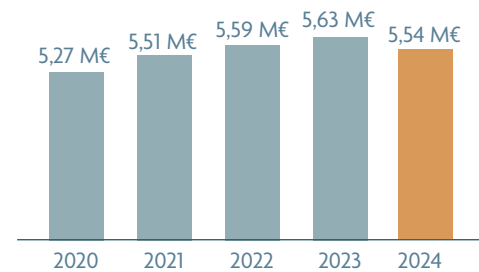
Compte de résultat 2024 en € par part

Revenus locatifs	17,98 €	Charges non récupérables	6,88 €
Produits financiers	0,15 €	Charges d'exploitation	3,40 €
Résultat exceptionnel	0,00 €	Charges financières	0,00 €
		Résultat net	7,85 €

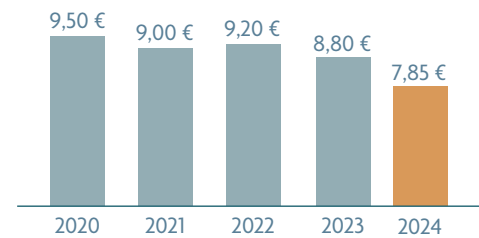
PRIMO 1

Catégorie	Immobilier résidentiel Scellier « Intermédiaire »
Date de création	11/06/2009
Dividendes versés en 2024	7,85 € / part

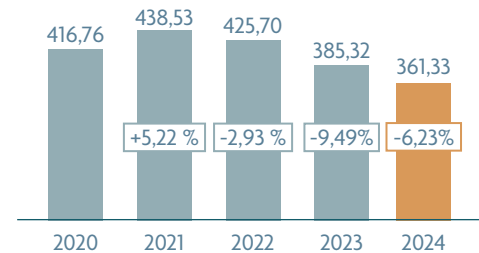
Loyers quittancés (en M€)



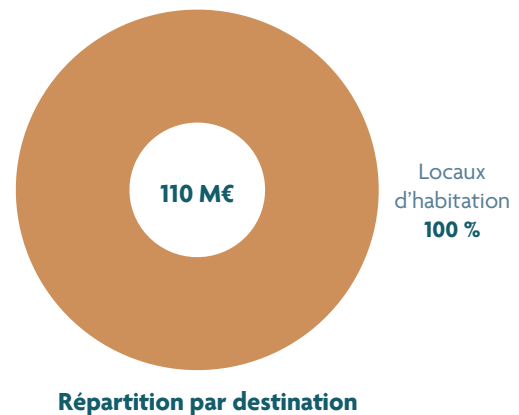
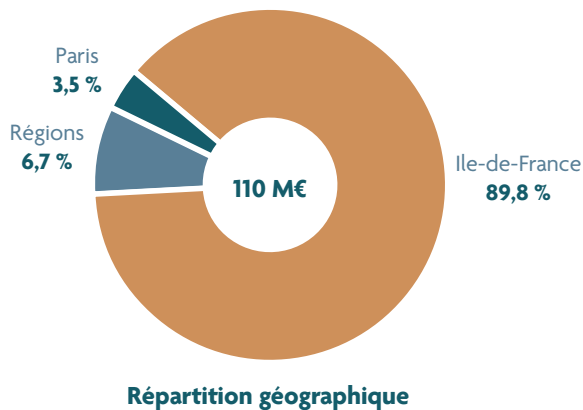
Évolution du dividende (en €/part)



Valeur de réalisation (en €/part)



Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2024



Sommaire

La SCPI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique : 2024 - 2025	page 6
Conjoncture immobilière : 2024 - 2025	page 7
Les SCPI en 2024	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 2024	page 19
Présentation des comptes annuels	page 20
Annexe aux comptes annuels	page 23
Rapport du Conseil de Surveillance	page 30
Rapports des Co-Commissaires aux Comptes	page 31
Projet de texte des résolutions	page 34

Les Quatre Saisons à Saint Brice sous Forêt (95)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI PRIMO 1 -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Conjoncture économique : 2024 - 2025

L'année 2024 a été marquée par une économie en transition, avec un ralentissement de la croissance, une inflation en net recul et des politiques monétaires toujours restrictives bien que des premières inflexions soient apparues en milieu d'année. La Banque centrale européenne (BCE) a dû jongler entre la nécessité de soutenir l'activité économique et celle d'achever sa lutte contre l'inflation. En France, la croissance est restée modérée et le marché du travail a montré des signes d'essoufflement. Le secteur immobilier, fortement impacté par la remontée des taux d'intérêt, a traversé une période de correction dont les effets se feront encore sentir au cours de l'exercice 2025.

Une stagnation économique...

L'année 2024 a été caractérisée par une quasi-stagnation économique en France avec une croissance du PIB limitée à 0,9 % contre 2,5 % en 2022 et identique à celle enregistrée en 2023. Ce ralentissement prolongé résulte d'un ensemble de facteurs structurels et conjoncturels, combinant des tensions sur les prix, un affaiblissement de la demande et une politique monétaire restrictive dans un contexte d'inflation post-COVID.

Tout d'abord, la consommation des ménages, traditionnel moteur de l'économie hexagonale, a montré des signes de faiblesse persistante. Malgré un net recul de l'inflation – tombée à 1,8 % après avoir atteint 4,1 % en France en 2023 – les effets sur le pouvoir d'achat n'ont pas été immédiats. Les ménages sont restés prudents, en maintenant un taux d'épargne élevé proche de 18 %, limitant ainsi la reprise de la consommation. Cette retenue s'explique en partie par une incertitude encore palpable sur l'évolution des prix et du marché de l'emploi, mais aussi par l'érosion passée des revenus réels.

Le commerce extérieur n'a pas non plus permis de relancer la croissance. La France a souffert d'un environnement international moins porteur, marqué par le ralentissement de ses principaux partenaires commerciaux, notamment l'Allemagne et la Chine. Les exportations ont progressé de manière très modérée, alors que les importations ont reculé sous l'effet du ralentissement de la demande intérieure. Ainsi, si le solde commercial s'est légèrement redressé, cela tient davantage à la contraction des importations qu'à un véritable dynamisme exportateur.

Le marché du travail, quant à lui, a fait preuve d'une certaine résilience. Le taux de chômage est resté stable autour de 7,5 %, soit un niveau comparable à celui de l'année précédente. Toutefois, des tensions persistent dans certains secteurs, notamment les services, le bâtiment et les métiers techniques, où les difficultés de recrutement restent élevées.

Enfin, les finances publiques ont continué de se dégrader. Le déficit public s'est creusé pour atteindre 5,8 % du PIB en 2024, reflet d'un effort budgétaire significatif pour soutenir la transition énergétique, les dépenses sociales et les missions régaliennes. La pression pour rétablir les équilibres budgétaires s'est accrue, dans un contexte où les taux d'intérêt plus élevés augmentent le coût du financement de la dette publique.

...couplée à une inflation en recul

Après des sommets atteints en 2022 et 2023, où les taux d'inflation annuels s'élevaient respectivement à 6,7 % et 4,1 %, l'année 2024 a enregistré une hausse moyenne des prix à la consommation limitée à 1,8 %, retrouvant ainsi le niveau jugé optimal par la Banque centrale européenne.

Cette décade de l'inflation s'explique principalement par le ralentissement des prix de l'alimentation, qui n'ont augmenté que de 1,4 % en 2024, après une flambée de 11,8 % l'année précédente. De plus, les prix de l'énergie ont également contribué à cette tendance, avec une hausse modérée de 2,3 %, contre 5,6 % en 2023. Ces évolutions ont offert un répit bienvenu aux ménages français, dont le pouvoir d'achat avait été durement éprouvé par les hausses précédentes.

En somme, si la baisse de l'inflation en 2024 constitue une évolution positive, elle ne saurait masquer les défis structurels auxquels l'économie française demeure confrontée. La prudence des ménages, combinée à un marché du travail fragile, souligne la nécessité de politiques économiques visant à restaurer la confiance et à stimuler une croissance durable.

Une baisse progressive des taux directeurs

Face à ce ralentissement de l'inflation, la BCE a progressivement modifié son discours en milieu d'année 2024. En effet, si les taux directeurs étaient restés élevés jusqu'à juin 2024, un assouplissement progressif a été constaté jusqu'à fin d'année, les taux des opérations principales de refinancement passant graduellement de 4,25 % au 12 juin 2024 à 3,15 % au 18 décembre 2024 suite aux 4 baisses de taux cristallisés au cours de l'année 2024.

En 2025, la BCE a poursuivi l'assouplissement de sa politique monétaire en procédant à des baisses successives de ses taux directeurs pour soutenir l'économie de la zone euro. Au 30 janvier 2025, le conseil des gouverneurs de la BCE a réduit les trois taux d'intérêts directeurs de 25 points de base. Cette décision a porté les taux directeurs des opérations principales de refinancement à 2,90 %. Enfin, le 6 mars 2025, une nouvelle réduction de 25 points de base a été annoncée, ramenant les principales opérations de refinancement à 2,65 %. Cette inflexion monétaire devrait alléger le coût du crédit pour les ménages et les entreprises, relancer l'investissement, notamment dans le secteur immobilier et favoriser une reprise plus franche de la consommation.

Toutefois, la BCE reste vigilante quant aux risques de rebond de l'inflation, et le rythme des baisses de taux dépendra de l'évolution des prix et de l'activité économique.

Perspectives 2025 pour le secteur immobilier :

En 2025, le marché immobilier pourrait amorcer une stabilisation, voire une reprise progressive, sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt annoncée par la BCE, qui améliorerait la capacité d'emprunt des acquéreurs et investisseurs, un retour des acheteurs sur le marché résidentiel, profitant d'une correction des prix et de meilleures conditions de financement et une relance des investissements dans l'immobilier commercial, notamment sur les actifs les mieux positionnés (bureaux bien localisés, entrepôts logistiques, logements neufs répondant aux normes environnementales).

Pendant, certains défis restent à surmonter :

Le risque de baisse des revenus locatifs, en lien avec un ralentissement économique encore présent, la contrainte des nouvelles réglementations environnementales, qui impose des rénovations coûteuses pour de nombreux bâtiments et une offre de crédit qui reste sélective, les banques restant prudentes après les turbulences récentes du secteur.

Dans ce contexte, l'immobilier de 2025 sera un marché d'opportunités pour les acteurs capables de s'adapter à ce nouvel environnement, avec un focus accru sur la qualité des actifs et la rentabilité locative.

Si les conditions monétaires s'assouplissent comme prévu, 2025 pourrait marquer le début d'un cycle plus favorable pour l'économie européenne et française, avec une reprise graduelle de l'investissement et de l'activité immobilière. Toutefois, la prudence reste de mise, tant les incertitudes économiques et géopolitiques demeurent présentes. ■

Sources : Eurostat, INSEE, Trésor Public, Agence France Trésor, Banque de France, IEIF, Immostat

Conjoncture immobilière : 2024 - 2025

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Demande placée : de nouvelles tendances de fond

Nous sommes désormais loin des années fastes où la demande placée de bureaux en Île-de-France, premier baromètre de l'état du marché, dépassait régulièrement les 2 millions de m². Après 1,9 million placés en 2023, on assiste à une nouvelle érosion, à 1,75 millions en 2024 (-11% sur 1 an, -21% par rapport à la moyenne décennale). Les freins aux nouvelles prises à bail ont en effet été nombreux sur l'année écoulée, à commencer par la tenue des Jeux Olympiques, les changements de gouvernement et les attermoissements sur le budget.

La tendance du début d'année reste la même (-6% au 1^{er} trimestre 2025). Compte tenu des changements profonds des modes de travail, le phénomène n'est pas près de s'enrayer, en particulier sur les grandes surfaces, toujours très impactées (-13% sur 1 an, -32% par rapport à la moyenne décennale).

En revanche, une correction commence à s'opérer entre le centre de Paris et la périphérie. La demande placée du secteur Paris Centre Ouest, incluant le Quartier Central des Affaires, connaît un début d'essoufflement (-21% sur 1 an, -18% sur longue période) en raison de la défection de certaines catégories de preneurs comme les entreprises de coworking ou de conseil. A contrario, la première couronne se redresse, grâce aux bons résultats du secteur Nord et surtout de La Défense, qui a connu une excellente année 2024 avec plusieurs grandes transactions (+60% sur 1 an, +14% par rapport à la moyenne décennale). Néanmoins, les grands propriétaires restent préoccupés par l'avenir du quartier et ont engagé une « action de place » pour obtenir des pouvoirs publics des mesures destinées à favoriser la reconversion à grande échelle des tours de bureaux, afin de les transformer en immeubles mixtes ouverts à d'autres usages.

L'offre immédiate continue de grimper (5,6 millions de m² à fin 2024, 5,8 millions au 1^{er} trimestre 2025), et avec elle, le taux de vacance, désormais autour de 9,5% à l'échelle de l'Île-de-France. Dans Paris intra-muros, un afflux inédit d'immeubles neufs a fait monter l'offre disponible (+46%) mais le taux de vacance reste maîtrisé, à 5,5%.

Côté loyers, l'écart se creuse entre les loyers « prime » des meilleurs immeubles parisiens, qui atteignent désormais jusqu'à 1.200 €/m², et ceux des autres secteurs, qui plafonnent à 500 €/m² pour le Croissant Ouest et 600 €/m² pour La Défense. Les loyers moyens restent soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 900 €/m² en neuf ou restructuré, 700 €/m² en seconde main), La Défense restant stable à 500 €/m² et 400 €/m² respectivement.

Investissement : bas de cycle atteint ?

L'année 2024 s'est achevée sur une stabilisation des volumes, à 12,5 Md€ investis dans l'immobilier d'entreprise, soit un niveau équivalent à 2023. Nous sommes toujours loin de la moyenne quinquennale, mais la reprise des autres pays européens est encourageante, la France ayant démarré son cycle plus tard que ses voisins. Les résultats du 1^{er} trimestre 2025 sont déjà bien meilleurs, à 3,4 Md€.

La classe d'actifs industriels et logistiques s'est imposée comme la grande gagnante de 2024 avec 5,1 Md€ investis, soit plus de 40% du total et surtout plus que la classe d'actifs bureaux, qui a plafonné à 5 Md€, un chiffre historiquement bas, soutenu malgré tout par l'appétit pour Paris et son QCA. Le commerce a fait moins bien qu'en 2023 avec 2,5 Md€ investis, principalement en retail parks et en centre-ville.

Les chiffres du 1^{er} trimestre 2025 montrent un regain d'intérêt pour le bureau (1,4 Md€ investis, grâce à quelques transactions de plus de 100 M€) ainsi que pour le commerce, avec deux transactions majeures (cessions de participations dans le portefeuille Kering et dans le Forum des Halles) ayant permis d'atteindre le score enviable de 1,3 Md€. Ces résultats reposent toutefois sur un nombre restreint de transactions.

Rendements : attentisme de mise

Dans le sillage des baisses de taux de la BCE, les rendements « prime » avaient commencé à décompresser d'environ 25 points de base pour les meilleurs actifs commerces et bureaux, offrant une prime de risque d'un peu plus de 100 points de base par rapport à l'OAT. Toutefois, le début d'année 2025 a vu une brusque remontée des taux longs, en raison d'un contexte global toujours plus difficile à appréhender (conflits en Ukraine et au Proche-Orient, insécurité budgétaire, risques tarifaires impossibles à évaluer aujourd'hui).

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Inquiétudes sur les volumes

Après un gros trou d'air en 2023, les ventes de logements anciens ont poursuivi leur baisse, avec, comme nous l'anticipions, moins de 800.000 logements vendus en 2024, un chiffre inférieur à la moyenne sur 15 ans. En deux ans, les volumes ont ainsi diminué de plus de 30%. Il faut revenir à 2015 pour trouver un chiffre aussi bas.

Dans le neuf, le nombre de permis de construire obtenus continue à diminuer, avec 335.000 autorisations à fin octobre 2024, contre un point haut à 529.000 à fin octobre 2022 et une moyenne décennale autour de 440.000. La baisse des mises en chantier est encore plus marquée, avec à la même date, seulement 257.000ancements, contre 414.000 deux ans plus tôt et une moyenne décennale à 375.000. Les réservations suivent la même tendance. Beaucoup de promoteurs renoncent à lancer de nouveaux projets faute d'une pré-commercialisation suffisante, ou ne sont tout simplement plus en capacité de le faire, les dépôts de bilans s'étant multipliés.

Le contexte particulièrement incertain sur le plan budgétaire, macro-économique et géopolitique, couplé à l'approche des élections municipales de 2026, conduit à prévoir de nouvelles baisses des ventes pour 2025, baisses qui seront probablement moins marquées dans l'ancien.

Atterrissage sur les prix

Dans l'ancien, on perçoit un début de ralentissement de la baisse des prix, à -3,9% en rythme annuel en fin d'année (moyenne France), contre -5% en début d'année. En Île-de-France, la baisse des prix a été plus précoce et plus marquée (-8% en rythme annuel en début d'année) et commence à s'assagir (-5,3% en fin d'année). En régions, les baisses ont été plus modérées (-4,2% en début d'année, -3,5% en fin d'année). Ce sont des signaux encourageants.

Dans le neuf, la baisse des prix suit la même tendance, les promoteurs cherchant des solutions pour remédier à l'état des stocks, qui diminuent trop faiblement. L'assèchement de la production neuve devrait toutefois finir par avoir un impact sur les prix.

Fragile maintien des ventes en bloc

L'année 2024 s'est terminée dans le droit fil de 2023, avec un nouveau retrait de 13% sur les montants investis dans des opérations en bloc. Hors logement social, environ 3 milliards d'euros ont été placés par les grands investisseurs. Contrairement à l'année dernière, c'est le résidentiel classique qui a porté le marché, avec 2,5 Md€ investis (+14% par rapport à 2023). Malgré de meilleurs rendements, les résidences gérées séduisent beaucoup moins, avec 475 M€ placés (-57%). Les transactions en résidences seniors ont virtuellement disparu, sous l'influence des difficultés financières du secteur. ■

Données chiffrées : CBRE, BPCE, Colliers

Rédigé en avril 2025

Les SCPI en 2024

En 2024, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ont traversé une période complexe, marquée par des défis économiques et des évolutions réglementaires significatives.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET DÉFIS RENCONTRÉS :

La hausse des taux d'intérêt et l'incertitude économique globale ont eu un impact direct sur les SCPI, augmentant leurs coûts de financement et affectant la rentabilité des investissements. Cette situation a conduit à une baisse de la collecte nette annuelle de 37,6 % par rapport à 2023 (à 3,45 Mds €) et à une capitalisation en repli de 1,7 % à 88,6 Mds € par rapport à 2023 (source : rapport annuel de l'ASPIIM publié le 12/02/2025).

Parallèlement, le marché immobilier a connu des transformations, notamment une diminution de la demande pour les bureaux traditionnels, ce qui a entraîné une dépréciation des actifs dans ce secteur. Certaines SCPI spécialisées dans les bureaux ont ainsi observé, encore en 2024, une baisse des prix de leurs parts et une augmentation des demandes de retrait d'investissements.

Toutefois, les SCPI ont réussi à maintenir un rendement attractif, en grande partie grâce à une gestion rigoureuse de leur portefeuille et à une diversification croissante vers des secteurs résilients (logistique, santé, énergies renouvelables, etc.).

RÉFORMES ET ADAPTATIONS :

Pour répondre à ces défis, des mesures ont été mises en place. L'ordonnance du 3 juillet 2024 permet aux SCPI de diversifier leur patrimoine en y intégrant la possibilité d'investir dans des projets d'énergies renouvelables. Les SCPI peuvent désormais investir dans des infrastructures comme les parcs solaires et éoliens, ce qui permet non seulement de répondre à des exigences environnementales mais aussi de générer des revenus à long terme.

De plus, une évaluation biannuelle des actifs des SCPI est désormais obligatoire, renforçant la transparence et la précision des informations fournies aux investisseurs.

TENDANCES D'INVESTISSEMENT :

Face à ces évolutions, les SCPI thématiques ont gagné en popularité. Celles axées sur des secteurs porteurs tels que la santé, la logistique et les technologies ont attiré l'attention des investisseurs, offrant des opportunités dans des domaines en pleine expansion.

Le marché des SCPI devrait se stabiliser progressivement. Les SCPI, grâce à leur diversification sectorielle et géographique, ainsi qu'aux réformes récentes, restent une option intéressante pour les investisseurs à la recherche de rendements réguliers dans un contexte incertain. Les SCPI devraient continuer à s'adapter aux nouvelles tendances économiques et à évoluer avec les nouvelles attentes des investisseurs.

Le patrimoine immobilier des SCPI

Le marché des SCPI en 2024 a donc été marqué par une période de réajustement, mais il conserve des atouts pour les investisseurs qui sauront bien choisir leur stratégie.

1. Les différents secteurs

Bureaux :

Le secteur des bureaux continu à faire face à une situation contrastée. L'augmentation du télétravail, les évolutions des comportements professionnels et la baisse de la demande ont conduit à une vacance accrue (notamment dans des actifs de périphérie de grandes villes). Certaines SCPI ont vu la valorisation de leurs actifs baisser. Ces SCPI ont dû revoir leur stratégie, soit en cherchant à rénover leurs immeubles, soit en se concentrant sur des de nouvelle génération, mieux adaptés

aux nouvelles attentes des locataires. A noter que les actifs de bureaux situés au centre des grandes villes (notamment à Paris) affichent une bonne résilience.

Logistique :

Ce secteur a été l'un des grands gagnants de l'année 2024. La demande pour les entrepôts logistiques, notamment pour le e-commerce, a continué de croître. De nombreuses SCPI ont renforcé leur patrimoine immobilier en investissant dans des centres logistiques modernes, bien situés et aux normes environnementales strictes.

Santé et hôtellerie :

Les SCPI ont également renforcé leur exposition dans des secteurs moins affectés par la crise économique, tels que l'immobilier de santé et l'hôtellerie. Ces segments ont montré une certaine résilience grâce à la demande soutenue de soins de santé et la reprise du tourisme.

Commerces :

Le secteur commercial a vu des résultats partagés. Si les commerces de proximité « pieds d'immeuble » et les centres commerciaux bien situés ont continué à performer, les enseignes traditionnelles dans les grandes surfaces ont souffert. De nombreuses SCPI ont cherché à diversifier leurs actifs commerciaux, avec un focus sur les centres commerciaux avec des thématiques loisirs ou les commerces dans des zones dynamiques.

2. Diversification géographique :

Certaines SCPI ont cherché à diversifier leur portefeuille en termes géographiques, en investissant de plus en plus à l'international, notamment dans des pays européens, mais aussi dans des marchés émergents.

Les investissements dans ces pays ont montré une forme de résilience face à la crise économique globale, offrant aux SCPI des opportunités intéressantes en termes de diversification et de rendements tout en s'exposant à un risque d'investissement délocalisé.

3. Transition énergétique et développement durable :

Infrastructures durables :

En 2024, de nombreuses SCPI ont intensifié leurs efforts pour rendre leur patrimoine immobilier plus écoresponsable. Elles ont investi dans des bâtiments respectueux de l'environnement, utilisant des matériaux durables et des technologies visant à réduire l'empreinte carbone. Cela inclut les bâtiments à faible consommation énergétique, les bâtiments certifiés HQE (Haute Qualité Environnementale) ou BREEAM.

D'autres SCPI ont choisi aussi de réaliser des travaux d'investissement permettant de se mettre au niveau des normes écoresponsables attendues et en donnant de la Valeur Ajoutée à ces actifs.

Par ailleurs les Labellisations ISR (Investissement Socialement Responsable) se généralisent au fil des ans.

Energies renouvelables :

En réponse aux réformes législatives, certaines SCPI ont pris des initiatives pour intégrer des infrastructures d'énergies renouvelables dans leur portefeuille immobilier, comme les panneaux solaires sur les toits des immeubles ou les parcs éoliens.

Rendement global des SCPI :

En 2024, les performances des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ont été influencées par un environnement économique complexe, marqué par la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et des transformations dans le marché, mais aussi par le dynamisme du secteur (ie. 19 nouvelles SCPI créées en 2024).

En 2024, le rendement des SCPI a montré une légère progression par rapport aux années précédentes, principalement par la bonne tenue des

taux d'occupation / locataires et une stabilité des indicateurs financiers, voire une amélioration des taux d'inflation.

Globalement le taux de rendement 2024 pour l'ensemble des SCPI s'affiche à 4,72 % contre 4,52 % en 2023.

(NB : Il est à noter toutefois que ce chiffre est influencé par la baisse des prix de parts de certaines SCPI sur l'exercice 2024.)

PERSPECTIVES POUR 2025 :

Malgré les défis rencontrés en 2024, le marché des SCPI reste dynamique. La diversification sectorielle et géographique, ainsi que l'adaptation aux nouvelles tendances économiques et réglementaires, devraient permettre aux SCPI de se stabiliser et de confirmer une trajectoire positive à moyen terme. ■

165 Avenue Jean Jaurès à Drancy (93)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI PRIMO 1 -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



Principles for
Responsible
Investment



CEUVRER POUR L'IMMOBILIER DURABLE

LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance est engagée en faveur du développement durable et de la création de valeur à long terme pour nos clients, nos partenaires et la société dans son ensemble. Dans cet esprit, nous nous engageons à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans nos décisions d'investissement afin de minimiser les risques, de saisir les opportunités durables et de contribuer positivement à l'environnement et aux communautés locales. Nous avons à cœur d'inscrire notre démarche d'investisseur dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir.

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).

Pour répondre à sa responsabilité sociétale, la Société de Gestion a développé et formalisé en décembre 2021, une charte Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) construite autour de trois valeurs fondamentales :

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

Pour suivre ces engagements, nous avons notamment mis en place :

- Une politique de gestion des risques ESG ;
- Une politique d'engagement des parties prenantes ;
- Un Comité ESG ;
- Un Comité Ambassadeurs ESG ;

Intégration des critères ESG dans les décisions d'investissement et prise en compte des risques en matière de durabilité

Depuis 2021, nos FIA ont introduit des objectifs de gestion extra-financiers au sein de leur politique d'investissement en intégrant désormais les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur processus de prise de décisions d'investissement ou d'arbitrage mais aussi dans les événements liés à la gestion d'actifs (choix des fournisseurs, etc.) afin de protéger leur valeur actuelle et future.

Nous avons pour objectif d'inscrire la totalité de notre parc immobilier dans une dynamique d'amélioration continue de la performance extra-financière, notamment sur des thématiques liées à l'énergie et la biodiversité et ce, dans le respect de la bonne gouvernance. A cette fin, nous veillons à ce que les critères ESG soient systématiquement pris en compte dans le processus de sélection, d'acquisition et de gestion de nos actifs immobiliers. L'évaluation des opportunités d'investissement inclura une analyse approfondie réalisée grâce à une grille de notation extra-financière spécifique à chacun de nos produits. Cette grille comprenant de nombreux indicateurs reprend les neuf thématiques d'intérêt prédéfinis dans notre politique ESG, à savoir :

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.

Nous avons également prévu des plans de suivi et de gestion annuel pour les actifs immobiliers de façon à surveiller dans le temps les performances énergétiques, les consommations de ressources ainsi que les moyens et outils mis en place par les locataires pour améliorer les performances ESG. Au-delà de cette démarche de conviction, FIDUCIAL Gérance s'engage à mettre en œuvre les outils et moyens nécessaires lui permettant de répondre à ses obligations légales fixées par le décret tertiaire et dont l'objectif est de réduire les consommations d'énergie finale d'au moins 40% en 2030, 50 % en 2040, puis 60 % en 2050.

S'agissant de nos forêts, FIDUCIAL Gérance est en cours d'estimation du stockage de CO₂ sur ses Groupements Forestiers d'Investissement (travail réalisé à 80% sur FORECIAL et 33% sur FORECIAL 2).

Engagement actif & dialogue

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).

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.

Gestion écoresponsable des massifs forestiers

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 mélangée 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 lisières, 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.

Suivi et rapports ESG

Nous mettons en place un système de suivi régulier des performances ESG de notre portefeuille d'actifs. Ces données sont utilisées pour évaluer l'efficacité de notre politique d'investissement durable et identifier les domaines d'amélioration potentiels. Les rapports sur nos performances ESG seront publiés périodiquement sur notre site internet et transmis sur simple demande.

Vous pouvez retrouver, dès à présent, nos Rapport LEC 2022 et 2023 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.

Sensibilisation et formation des collaborateurs de la Société de Gestion

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 Middledent contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du Règlement intérieur de l'entreprise.

Notre démarche de labellisation

Dans la continuité de notre démarche ISR historique, nous avons lancé fin 2021, un chantier de labellisation de nos fonds immobiliers.

La labellisation ISR des fonds immobiliers a débuté en mai 2022 avec la labellisation de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, suivie de celle de SELECTIPIERRE 2 en juin 2023, suivie en mai 2024, de celles des SCPI BUROBOUTIC et FICOMMERCE.

En avril 2025, les SCPI SELECTIPIERRE 2, BUROBOUTIC et FICOMMERCE ont validé avec succès leur audit de renouvellement.

De même, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE a validé son deuxième cycle de labellisation ISR Immobilier.



Spécifiquement adapté aux véhicules immobiliers, le label ISR Immobilier est un gage de fiabilité et d'exigence qui permet aux clients de choisir plus facilement les investissements les plus adaptés à leurs valeurs en matière de durabilité et de participer activement aux transformations du secteur immobilier, nécessaires pour atteindre les objectifs climatiques et écologiques nationaux.

En adoptant cette politique d'investissement durable, notre Société de Gestion de portefeuille s'engage à jouer un rôle positif dans la transition vers une économie plus durable et résiliente. Nous considérons que les investissements responsables sont essentiels pour assurer un avenir prospère pour nos clients, la société et l'environnement. Nous nous efforcerons d'être un modèle d'excellence en matière d'investissement durable dans le secteur de l'immobilier et des forêts. ■

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 2024, 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 2024 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 2024,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et approbation des dites conventions,
- Arrivée à échéance du mandat d'un Co-Commissaire aux Comptes - Renouvellement,
- 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 34 du règlement intérieur, trois (3) mandats arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale, à savoir les mandats ci-après :

- Monsieur **Roland GALLORINI** ;
- Monsieur **Patrick KONTZ** ;
- Monsieur **Patrick SAMAMA**.

Les membres sortants se représentent à vos suffrages à l'exception de Monsieur Patrick SAMAMA qui n'a pas fait acte de candidature. La Société de Gestion le remercie pour sa contribution aux travaux du Conseil de Surveillance.

En outre, il a été réceptionné **trois (3)** candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- Monsieur **Jocelyn BLANC** ;
- Monsieur **Laurent BOUSQUET** ;
- Monsieur **Jean-Yves DAVID** ;

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

Jetons de Présence :

A toutes fins utiles, nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 06 juin 2023, le montant annuel des jetons de présence à répartir entre les membres est actuellement fixé à 12 000 euros et ce, à compter de l'exercice 2023 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.

Le Président du Conseil de Surveillance propose de fixer lesdits jetons de présence 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.

Processus de cession des actifs immobiliers :

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 2024, il a été versé aux Associés un produit de cession de 9,75 € par part.

Résolutions Extraordinaires :

En considération de l'adoption (i) de l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et (ii) de l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ayant notamment entraîné la modification de certains articles du Code monétaire et financier, il est proposé l'actualisation ci-après des articles des statuts :

1 - Modification des règles de quorum

Conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du code monétaire et financier autorisant la tenue d'assemblées générales sans qu'un quorum soit requis, il est proposé à l'article 24 - 4. des statuts de modifier la règle du quorum

dans le cadre de la tenue des assemblées générales extraordinaires en la portant de la moitié du capital social au quart du capital social de la SCPI.

2 - Participation et Vote aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification

Conformément à l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du code monétaire et financier permettant aux associés de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant leur identification, il est proposé à l'article 25 – 3. des statuts de prévoir cette nouvelle modalité de participation et de vote. Cette nouvelle modalité sera mise en place à l'initiative de la Société de Gestion dès lors qu'elle disposera des moyens techniques d'identification.

3 - Ajout de la possibilité du vote électronique et suppression du délai de prise en compte du formulaire de vote par correspondance

Il est également proposé de modifier l'article 27 – 2. des statuts (i) en prévoyant la possibilité de voter par voie électronique, (ii) en supprimant l'alinéa portant sur le délai de prise en compte du formulaire de vote par correspondance dans le cadre du calcul du quorum suite à l'abrogation des dispositions relatives au respect du délai réglementaire de trois (3) jours et (iii) en spécifiant que le vote électronique vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

4 - Suppression de l'approbation des valeurs réglementaires

Conformément à l'article 11 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L.214-109 du code monétaire et financier en vue de simplifier le processus de validation des valeurs réglementaires, il est proposé à l'article 26 – 1. des statuts la suppression de l'approbation annuelle des valeurs réglementaires aux termes de l'assemblée générale.

5 - Actualisation des textes codifiés dont la numération a été modifiée :

Il est enfin proposé d'actualiser, au sein des articles 21, 22 et 23 des statuts, les textes codifiés dès lors qu'un changement de numérotation est intervenu tel que les articles L.822-1 et suivants du Code de commerce concernant la profession de commissaire aux comptes désormais codifiés sous les articles L.821-1 et suivants du Code de commerce.

Dans ce cadre, il est ainsi soumis à votre vote des résolutions à caractère extraordinaire visant principalement à intégrer statutairement l'ensemble des modifications proposées dans le cadre de l'entrée en vigueur des Ordonnances n°2024-662 du 3 juillet 2024 et n°2025-230 du 12 mars 2025.

Vous trouverez le projet de texte des résolutions tant à caractère ordinaire qu'à caractère extraordinaire 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 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 » **OU** par courriel à l'adresse **vote.scpi@fiducial.net**.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2025 se tient **en présentiel**.

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 ■

Évolution du capital

Au 31 décembre 2024, 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 2024	-	-	-
2 ^{ème} trimestre 2024	-	-	-
3 ^{ème} trimestre 2024	-	-	-
4 ^{ème} trimestre 2024	-	-	-
Total année 2024	-	-	-

(*) 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 2024, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2024, 844 parts étaient en attente de cession, représentant 0,27 % de la capitalisation totale de la SCPI.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2024, ce sont 209 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions.

Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

Évolution du patrimoine

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2024, le patrimoine immobilier de la SCPI PRIMO 1 totalise une superficie de 34 692 m².

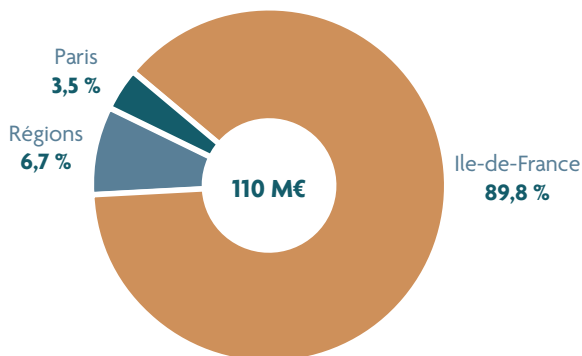
Depuis le début des mises en vente, 13 logements ont été vendus, dont 12 cette année pour un prix total net vendeur de 3 295 K€ supérieur de 15 % à la VNC.

Postérieurement à la clôture, la SCPI PRIMO 1 a cédé 8 appartements pour un prix net vendeur de 2.212 K€. 10 logements sont également sous promesse pour un prix net vendeur total de 2.705 K€.

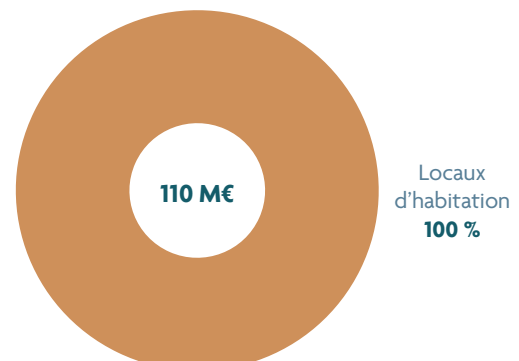
Les accords collectifs qui permettent de purger le droit de préemption des locataires lors de la vente de plus de 10 logements au sein d'un même immeuble ont débuté en fin d'année pour 4 résidences, et en janvier 2025 pour une cinquième résidence.

Au 31 décembre 2024, la superficie totale du patrimoine immobilier de la SCPI était répartie de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2024



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2024 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 109 950 K€ hors droits, en repli de -6,28 % par rapport au 31 décembre 2023 (-3,96 % à périmètre constant, en retraitant les lots arbitrés à Saint-Raphaël (83), Paris 19 (75), Maisons-Alfort (94), Asnières-sur-Seine (92), Gex (01) et Vétraz-Monthoux (74)).

	Locaux d'habitation (K€)
Paris	3 830
Île-de-France	98 710
Régions	7 410
Total	109 950

Les valeurs estimées (109 950 K€) deviennent inférieures aux valeurs comptables (126 421 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)

2024	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	93,15 %	92,21 %	93,59 %	93,08 %

Le Taux d'Occupation Financier annuel est de 93 % à comparer à taux de 95,96 % en 2023, soit une baisse de 3 % par rapport à 2023.

Situation locative

Au 31 décembre 2024, sur les 536 appartements livrés, 494 sont loués, soit 92,1 % soit une baisse de 1,2% par rapport à 2023 qui s'explique par le gel à la commercialisation suite aux libérations de certains actifs.

En fin d'année, 42 lots étaient vacants repartis sur 20 programmes. Sur ces 42 lots, 35 lots sont gelés à la commercialisation dans le cadre de l'arbitrage.

Les locations s'effectuent dans des conditions d'anticipation ce qui permet que 2 lots sur 7 ont fait l'objet d'une relocation.

Le loyer total facturé de l'exercice s'établit à 5 541 K€, soit une baisse de près de 1,55 % par rapport à 2023 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 274 K€ sur l'exercice 2024, 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 actuel 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. Ledit délai sera revu en fonction de l'évolution du marché.

Seize (16) adresses sont concernées au 31/12/2024 :

- PARIS 19^{ème} (75);
- VETRAZ-MONTHOUX (74);
- MAISONS-ALFORT (94);
- SAINT-RAPHAËL (83);
- GEX-LES-FOURCHES (01);
- TRIEL-SUR-SEINE (92);
- ASNIERES-SUR-SEINE (92);
- CORBEIL-ESSONNES AQUARIVES (91);
- CHANTELOUP-EN-BRIE (77);
- HERBLAY (93);
- BONDOUFLE (91);
- VILLEMOMBLE (93);
- EVRY (91);
- NEUILLY-SUR-ARNE (93);
- DRANCY URBAN PARK (93);
- ANTONY (92).

Dans le cadre dudit processus, trente-cinq (35) lots sont gelés à la commercialisation.

Provisions pour créances douteuses

Au 31 décembre 2024, le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s'établit à 1 211 K€, soit une hausse de +248 K€ par rapport au 31 décembre 2023 (962 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 145 K€ sur l'exercice 2024. Toutefois, les dotations complémentaires des provisions ont représenté un montant total de 393 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 2024 fait ressortir une perte nette consolidée de 26 K€.

Compte de résultat au 31 décembre 2024

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de PRIMO 1 arrêtés au 31 décembre 2024 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2024 :

Le résultat net de PRIMO 1 ressort à +2 419 K€ en 2024, contre +2 716 K€ en 2023, soit un repli de -297 K€ (-10,9 %) sur un an.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à +3 422 K€ à fin 2024, en repli sur un an (-192 K€, soit -5,3 %). Cette variation est liée aux principaux postes suivants :

- Loyers quittancés : léger repli de -87 K€ (-1,6 %), essentiellement lié à la non-recommercialisation des logements vacants, dont 12 ont été arbitrés en 2024. Cet effet a été partiellement atténué par le mécanisme de l'indexation des loyers des logements occupés.
- Travaux pour gros entretien et entretien courant : léger repli global de 22 K€ en 2024, incluant une reprise nette des provisions pour gros entretien de 116 K€ sur l'exercice.

Le résultat d'exploitation hors activité immobilière fait ressortir une charge nette de 1 048 K€ à fin 2024, contre une charge nette de 919 K€ à fin 2023, soit une légère dégradation de -129 K€ sur le résultat de l'exercice 2024. Au cours de cet exercice, une dotation nette complémentaire de 248 K€ des provisions pour créances douteuses a été comptabilisée (contre une dotation nette complémentaire de 167 K€ en 2023).

Le résultat financier fait ressortir un bénéfice de +45,8 K€ en 2024, contre un bénéfice de +11,6 K€ en 2023, généré par les produits des comptes à terme.

Le résultat net par part de votre SCPI ressort in fine à 7,85 € contre 8,81 € lors de l'exercice précédent.

Le dividende de l'exercice 2024, proposé au vote des Associés, s'élève à 7,85 € par part, n'impliquant pas de prélèvement sur le report à nouveau de votre SCPI, qui ressortira à 0,69 € par part, stable par rapport à l'exercice précédent.

Le rendement 2024 de votre SCPI s'élève ainsi à 2,36 %, 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	3,48 %
Ile-de-France	89,78 %
Régions	6,74 %
Total	100,00 %

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⁾
2020	123 252 000 €		308 130	1 796		282,00 €
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 €

⁽¹⁾ - Pour l'année 2020, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 30 novembre 2020.

- 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.

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
2020	42	0,01 %	336	1 mois	533,25 €
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	-	-

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende versé au titre de l'année	9,50 €	9,00 €	9,20 €	8,80 €	7,85 €
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	413,35 €	416,76 €	438,53 €	425,70 €	385,32 €
Rentabilité de la part	2,30 %	2,16 %	2,10 %	2,07 %	2,04 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	0,45 €	0,06 €	0,82 €	0,69 €	0,69 €

⁽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 précédent.x

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

	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	17,13	99,01 %	17,86	98,59 %	18,19	99,09%	18,30	96,51%	18,13	91,84%
Produits financiers ⁽¹⁾	0,01	0,08 %	0,01	0,04 %	0,00	0,01%	0,04	0,20%	0,15	0,76%
Produits divers	0,16	0,91 %	0,25	1,37 %	0,17	0,90%	0,62	3,29%	1,46	7,40%
Total	17,30	100,00 %	18,12	100,00 %	18,36	100,00%	18,96	100,00%	19,74	100%
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,66	9,58 %	1,75	9,68 %	1,80	9,80%	2,14	11,27%	2,12	10,74%
Autres frais de gestion	0,90	5,18 %	0,94	5,19 %	1,03	5,60%	0,28	1,47%	0,39	1,98%
Entretien du patrimoine	0,56	3,25 %	0,92	5,06 %	1,43	7,78%	1,60	8,44%	2,23	11,30%
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	3,68	21,27 %	4,25	23,48 %	4,27	23,24%	5,28	27,82%	6,64	33,63%
Sous-total charges externes	6,80	39,27 %	7,86	43,40 %	8,52	46,42%	9,29	49,00%	11,38	57,65%
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes ⁽³⁾	1,39	8,03 %	0,50	2,73 %	0,78	4,27%	0,89	4,67%	0,51	2,60%
Sous-total charges internes	1,39	8,03 %	0,50	2,73 %	0,78	4,27%	0,89	4,67%	0,51	2,60%
Total	8,19	47,31 %	8,36	46,14 %	9,31	50,69%	10,18	53,68%	11,89	60,23%
Résultat courant	9,12	52,69 %	9,76	53,86 %	9,05	49,31 %	8,79	46,32%	7,85	39,78%
Résultat exceptionnel	-0,01	-0,04 %	0,00	0,02 %	0,00	0,01 %	0,03	0,15%	0,00	-0,02%
Résultat net	9,11	52,66 %	9,76	53,88 %	9,05	49,32 %	8,81	46,47%	7,85	39,76%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,39	2,24 %	-0,76	-4,19 %	-0,15	-0,82%	0,01	0,10%	0,00	0,00%
Revenus distribués ⁽¹⁾	9,50	54,90 %	9,00	49,69 %	9,20	48,50 %	8,80	46,57%	7,85	39,76%

⁽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 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	147 793 318		147 793 318
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	177 418	2 861 158	3 038 576
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-129 456 139	-3 589	-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	19 550	240 363	259 914
Sommes restant à investir	427 870	3 097 846	3 525 716

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024

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	660	Habitation	3 542 732	66 059	3 608 791
Les Aquarelles - 74100 VETRAZ-MONTHOUX	30/12/2009	442	Habitation	1 499 744	12 325	1 512 069
Résidence des Nourrées - 3 rue des Frères Laisney - 78150 TRIEL SUR SEINE	20/07/2010	1 238	Habitation	4 327 209	9 209	4 336 418
Sequoia - 114 Allée des Résistants - 83700 SAINT RAPHAEL	14/12/2010	1 056	Habitation	3 587 189	7 540	3 594 729
Le Carré Fragonard - 1 Allée des Prés des Pailles - 94700 MAISONS-ALFORT	12/03/2010	475	Habitation	2 163 649	43 283	2 206 932
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	599	Habitation	2 386 925	9 353	2 396 278
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	1 175	Habitation	3 869 397	6 997	3 876 393
Les villas St Honorine - 37 Bd Richard Garnier - 78700 CONFLANS STE HONORINE	22/07/2011	1 198	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	1 087	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	1 618	Habitation	5 292 956	7 475	5 300 431
Le Clos Royal - 2ter rue Saint-Louis - 93250 VILLEMONTBLE	20/12/2010	582	Habitation	2 556 458	8 608	2 565 067
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	893	Habitation	3 313 730	0	3 313 730
Urban Park - 10, 12, 14 rue Marcelin Berthelot - 93700 DRANCY	20/12/2010	1 676	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	1 320	Habitation	4 041 599	16 998	4 058 596
Les Villas Dallainville - 89 rue des Hautes Bièvres - 92160 ANTONY	25/05/2010	1 050	Habitation	5 113 650	11 290	5 124 940
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	1 216	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	768	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		34 692		126 421 152	388 543	126 809 696

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

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2024		31/12/2023	
	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	+ 126 421 152,45	+ 109 950 000,00	+ 129 278 721,39	+ 117 320 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 652 400,00		- 768 200,00	
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)	125 768 752,45	109 950 000,00	128 510 521,39	117 320 000,00
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	+ 2 030 414,79	+ 2 030 414,79	+ 1 880 415,62	+ 1 880 415,62
Autres créances	+ 122 209,24	+ 122 209,24	+ 123 578,04	+ 123 578,04
Provision pour dépréciation des créances	- 1 210 684,03	- 1 210 684,03	- 962 302,21	- 962 302,21
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 217 353,57	+ 217 353,57	+ 713 766,41	+ 713 766,41
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 1 585 186,67	+ 1 585 186,67	+ 1 253 247,35	+ 1 253 247,35
Total III (actifs d'exploitation)	2 744 480,24	2 744 480,24	3 008 705,21	3 008 705,21
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 426 961,35	- 426 961,35	- 452 639,52	- 452 639,52
Dettes d'exploitation	- 94 132,15	- 94 132,15	- 167 138,28	- 167 138,28
Dettes diverses	- 267 008,94	- 267 008,94	- 213 601,81	- 213 601,81
Dettes diverses/Distribution	- 570 040,50	- 570 040,50	- 766 455,34	- 766 455,34
Total IV (passifs d'exploitation)	-1 358 142,94	-1 358 142,94	-1 599 834,95	-1 599 834,95
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (comptes de régularisation)				
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	127 155 089,75		129 919 391,65	
Valeur estimée du patrimoine *		111 336 337,30		118 728 870,26

* 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 01/01/2024	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2024
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	-18 106 276,75		-86,14	-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	19 550,33		240 363,40	259 913,73
Réserves				
Report à nouveau	204 835,13	7 964,94		212 800,07
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	2 715 639,28	-2 715 639,28		
Résultat de l'exercice N			2 418 508,84	2 418 508,84
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-2 707 674,34	-2 707 674,34		
Acomptes sur distribution N			-2 418 820,50	-2 418 820,50
Acomptes sur cession d'actifs immobiliers			-3 004 267,50	-3 004 267,50
Total général	129 919 391,65		-2 764 301,90	127 155 089,75

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	31/12/2024
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	382 132
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Total	382 132

Engagements reçus	31/12/2024
Aval et cautions bancaires locataires	
Total	0

Compte de résultat

	Au 31/12/2024 (en €)	Au 31/12/2023 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	5 541 395,60	5 628 893,82
Charges facturées	905 417,65	870 151,31
Autres revenus locatifs	45 181,90	10 912,69
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	150 978,58	182 644,93
Reprises de provisions	768 200,00	669 120,00
Transferts de charges immobilières	300 112,60	9 566,70
Total I : Produits Immobiliers	7 711 286,33	7 371 289,45
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	905 417,65	870 151,31
Travaux de gros entretiens	69 913,54	34 296,83
Charges d'entretien du patrimoine locatif	615 813,58	458 932,60
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	2 045 846,44	1 625 704,69
Dotations aux provisions pour gros entretiens	652 400,00	768 200,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	4 289 391,21	3 757 285,43
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	3 421 895,12	3 614 004,02
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		
Divers produits d'exploitation	2,50	4,49
Reprises d'amortissement d'exploitation	13 042,39	24 007,82
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	144 865,51	128 288,17
Total I : Produits d'exploitation	157 910,40	152 300,48
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	653 421,80	658 403,57
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	120 264,26	86 150,25
Pertes sur créances irrécouvrables	38 933,71	31 409,50
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	393 247,33	294 935,94
Total II : Charges d'exploitation	1 205 867,10	1 070 899,26
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-1 047 956,70	-918 598,78
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	45 806,06	11 585,97
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	45 806,06	11 585,97
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)	45 806,06	11 585,97
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		12 438,08
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels		12 438,08
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	1 235,64	3 790,01
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	1 235,64	3 790,01
Résultat exceptionnel (D=I-II)	-1 235,64	8 648,07
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	2 418 508,84	2 715 639,28

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Locaux d'habitation	126 421 152	109 950 000	129 278 721	117 320 000
Total	126 421 152	109 950 000	129 278 721	117 320 000
Immobilisations en cours				
Locaux d'habitation				
Total			0	0
Total général	126 421 152	109 950 000	129 278 721	117 320 000

Annexe aux comptes annuels

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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.

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 entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante 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 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	129 278 721,39	3 589,20	2 861 158,14	126 421 152,45
Immobilisations en cours				
Total	129 278 721,39	3 589,20	2 861 158,14	126 421 152,45

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2024
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	768 200,00	652 400,00	768 200,00	652 400,00
Provisions pour risques et charges				
Total	768 200,00	652 400,00	768 200,00	652 400,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2024	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2024	304 000,00			69 914,00	234 086,00	
Dépenses sur 2025	327 200,00		381 400,00		327 200,00	381 400,00
Dépenses sur 2026	129 000,00		224 000,00		129 000,00	224 000,00
Dépenses sur 2027	4 000,00		39 000,00		4 000,00	39 000,00
Dépenses sur 2028	4 000,00		8 000,00		4 000,00	8 000,00
Dépenses sur 2029						
Total	768 200,00		652 400,00	69 914,00	698 286,00	652 400,00

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	819 730,76	819 730,76	
Autres créances	122 209,24	122 209,24	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
Total	941 940,00	941 940,00	

Dettes	Montants	A un au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	426 961,35			426 961,35
Dettes d'exploitation	94 132,15	94 132,15		
Dettes diverses	267 008,94	267 008,94		
Dettes diverses / Distributions	570 040,50	570 040,50		
Produits constatés d'avance				
Total	1 358 142,94	931 181,59		426 961,35

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2024
Dépréciations des créances clients	962 302,21	393 247,33	144 865,51	1 210 684,03
Total	962 302,21	393 247,33	144 865,51	1 210 684,03

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	4					70	3					2443
Montant des factures en €	242	1 193	695	-896	-4 805	-3 813	3 518	120 326	100 384	8 179	1 048 235	1 277 124
Pourcentage des achats de l'exercice	0,01%	0,04%	0,02%	-0,03%	-0,15%	-0,12%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,05%	1,84%	1,53%	0,12%	16,02%	19,51%

Compléments d'informations relatif aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2024
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	-18 106 276,75		86,14	-18 106 362,89
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	19 550,33	240 363,40		259 913,73
Total	129 706 591,58	240 363,40	86,14	129 946 868,84

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2024	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2024
Report à Nouveau début exercice	204 835,13	2 715 639,28	2 707 674,34	212 800,07
Total	204 835,13	2 715 639,28	2 707 674,34	212 800,07

Compléments d'informations relatif au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2024	Montants 31/12/2023	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	560 210,44	526 595,53	33 614,91
Honoraires divers (dont honoraires de contentieux et de relocation)	673 781,37	381 479,16	292 302,21
Impôts et taxes non récupérables	811 854,63	717 630,00	94 224,63
Total	2 045 846,44	1 625 704,69	420 141,75

Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	150 978,58	182 644,93	- 31 666,35
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes	300 026,46	9 566,70	290 459,76
Transfert de charges sur prime émission	86,14		86,14
Total	451 091,18	192 211,63	258 879,55

Éléments	Montants 31/12/2024	Montants 31/12/2023	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers (dont commissariat aux comptes et expert immobilier)	79 709,77	59 387,73	20 322,04
Impôts et taxes (TVA déductible non récupérable)			
Autres charges d'exploitation	40 554,49	26 762,52	13 791,97
Total	120 264,26	86 150,25	34 114,01

Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation			
Autres produits d'exploitation	2,50	4,49	- 1,99
Total	2,50	4,49	- 1,99

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2024, 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'actif conformément à la stratégie déployée. Entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 avril 2025, 10 ventes ont pu être signées. Et, en date du 30 avril 2025, 10 promesses de ventes sont en cours.

Plus globalement, la situation géopolitique demeure complexe avec un nouveau risque (celui de «guerre commerciale») apparu suite aux décisions de la nouvelle administration Américaine, liées à l'instauration de nouveaux droits de Douane qui pourraient pénaliser le commerce mondial.

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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2024 : 308 130		
Placements immobiliers	125 768 752,45	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	1 386 337,30	
Valeur comptable	127 155 089,75	412,67
Valeur vénale des immobilisations locatives	109 950 000,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	1 386 337,30	
Valeur de réalisation	111 336 337,30	361,33
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 12% TTC du prix de souscription	16 217 128,55	
Total	16 217 128,55	
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 6,90 %	7 589 272,06	
Total	7 589 272,06	
Valeur de reconstitution	135 142 737,91	438,59

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

Dispositif de contrôle et de conformité

1. LE CONTRÔLE INTERNE

1.1. Les sources réglementaires

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

1. Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
2. Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
3. Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
4. L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 Les principes d'organisation

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

■ l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;

■ la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;

■ la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, est mise en place depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
2. La préparation des règlements aux Associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;

3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

■ la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'intranet et du réseau partagé ;

■ l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;

■ le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 Le pilotage du dispositif de contrôle interne

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques aux membres du Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance via un Comité des Risques et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 Les acteurs du dispositif de contrôle interne

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

■ les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;

■ leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

Le contrôle permanent de 2^e niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de la pertinence et de l'efficacité du dispositif de contrôle interne au regard de la cartographie des risques opérationnels identifiés.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle ;
- le respect des exigences en matière de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. A cet effet, la société dotée d'une politique de gestion de conflits d'intérêts, d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et / ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3e 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.

2. LE CONTRÔLE EXTERNE

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

2.1 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.

2.2 Par les Commissaires aux Comptes

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

3. LE CONTRÔLE DES RISQUES

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

■ Risque de contrepartie / crédit

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;
- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

■ Risque de liquidité – blocage du marché des parts

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. À ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté. Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

■ Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

■ Risque de marché

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

■ Risque opérationnel

Le risque opérationnel correspond au risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la SGP ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation. ■

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 2023-2024, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 18 juin 2024.

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 **18 juin 2024** et la prochaine réunion aura lieu le **20 mai 2025**.

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 2023-2024 a représenté 3,4 millions d'euros pour un effectif de 76 personnes au 30 septembre 2024.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 3,2 millions d'euros soit 94 % 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 6 % 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 ». ■

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 2024, le Conseil de Surveillance s'est réuni le 7 mars 2024 et le 14 octobre 2024 en présentiel et ce, afin de suivre l'évolution financière et locative de notre Société.

Lors de ces 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.

Le Conseil s'est assuré de la stabilité des taux d'occupation physique et financier des actifs et du taux d'encaissement des loyers.

Il a également effectué un suivi des contentieux et des dégrèvements de taxes foncières pour les logements qui ne sont pas occupés par un locataire alors que tout est fait pour les relouer. Ceci ne concerne pas, bien entendu, les actifs qui sont volontairement « gelés » en vue de leur vente. Cela concerne également les locaux faisant l'objet d'immobilisation pour travaux ou désordres.

Nous constatons une diminution du résultat net par part de 10,9 %, à comparer à une baisse de 2,6 % en 2023.

Les variations principales sont :

- une baisse légère des loyers quittancés, de 1,6 %, en lien avec l'indexation et les locaux vacants, immobilisés en vue de leur vente ;
- un montant de créances douteuses en 2024 de 248 k€ portant le stock de celles-ci à 1 211 k€.

Nous échangeons régulièrement sur ce sujet avec la Société de Gestion car le montant de ces créances influe négativement sur le résultat. Nous constatons que la Société de Gestion fait ses meilleurs efforts de réactivité pour récupérer lesdites sommes et que les procédures sont respectées.

De plus en plus nombreux sont les locataires qui partent en « laissant une ardoise » de quelques centaines d'euros ; souvent, le coût d'une procédure serait plus important que la somme à recouvrer. De même, quand les syndicats ne sont pas réactifs en prenant leur temps -- quelquefois deux ou trois ans ! -- pour arrêter les comptes, il est quasiment impossible de récupérer auprès des locataires partis les sommes qu'ils devraient régler suite à ces régularisations de charges. Ajoutons à cela la lenteur des tribunaux pour délivrer un jugement d'expulsion à l'encontre d'un locataire ne payant plus ses loyers alors même que la dette du locataire s'accroît.

Taux d'occupation : taux moyen de 93 %.

Compte tenu de ces éléments, le résultat net par part passe de 8,81 euros en 2023 à 7,85 euros en 2024. Il a été décidé de distribuer au titre de l'année 2024 le résultat, soit 7,85 euros par part.

La valeur de réalisation (valeur d'expertise des actifs à laquelle on ajoute les liquidités et dont on déduit les dettes) s'établit au 31 décembre 2024 à 361,33 euros contre 385,32 euros en décembre 2023, soit une baisse de 6,23 %.

Cette valeur n'est que le reflet des expertises et ne préjuge en rien du prix auxquels les actifs immobiliers seront vendus.

Nous vous indiquons dans notre rapport de l'année dernière que plusieurs centaines de parts étaient en vente au marché secondaire à un prix de 300 euros net vendeur, soit 330 euros net acheteur.

Aucune de ces parts n'a été échangée au cours de l'année 2024. Force est de constater que ce prix de vente ne correspond plus à celui que d'éventuels acheteurs pourraient accepter. Ceux-ci cherchent en effet une rentabilité que ces parts sont loin de délivrer, d'autant que le marché secondaire ne donne pas droit à une réduction d'impôts, telle que les souscripteurs d'origine ont connue.

Cette année, trois mandats de membres arrivent à échéance ;

Il s'agit des mandats de :

- Monsieur Patrick KONTZ, Président sortant du Conseil de Surveillance,
- Monsieur Roland GALLORINI,
- Monsieur Patrick SAMAMA.

Ces membres de Conseil souhaitent poursuivre leur mission et se représentent donc à vos suffrages à l'exception de Monsieur Patrick SAMAMA que nous remercions pour son travail au sein du Conseil. D'autres associés postulent également pour devenir membre du Conseil et nous les en remercions.

Il s'agit de :

- Monsieur Jocelyn BLANC,
- Monsieur Laurent BOUSQUET,
- Monsieur Jean-Yves DAVID.

Vous ne pouvez voter que pour trois membres maximum.

Nous profitons de ce sujet de vote pour vous rappeler que si le quorum n'est pas atteint en première convocation, il y aura une seconde convocation ce qui entraînera des frais supplémentaires à la SCPI... donc, indirectement, à chacun d'entre nous.

En date du 17 octobre 2022 la décision a été prise de débiter le processus anticipé de vente des actifs. Il avait été acté de geler la relocation des appartements se libérant et ayant au moins 11 ans de location. A toutes fins utiles, il est précisé que, lorsque les lots sont reloués, ils le sont pour une durée ferme de 6 ans.

Au 31 décembre 2024, 35 lots sont ainsi gelés à la location. Ces appartements ne seront pas reloués. Libres à la vente et ne faisant plus l'objet de revenus, ils engendrent bien entendu une diminution des recettes locatives. Cette situation peut durer encore quelque temps, les acquéreurs ne « se bousculant » pas encore.

Au cours de l'exercice, 12 lots de votre patrimoine ont été vendus moyennant un prix net vendeur global d'un montant de 3,5 M€, au-dessus de la valeur nette comptable. Lesdites cessions d'actifs ont généré un versement aux associés de 9,75 € par part en fin d'année 2024 à titre d'acompte sur cession d'actifs immobiliers.

Nous avons étudié les résolutions présentées à vos suffrages et nous y sommes favorables et vous recommandons de les voter favorablement. Pour le bulletin de vote que vous avez reçu, soit vous votez directement à chaque résolution, soit vous donnez procuration.

Attention : pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, vous ne pouvez pas donner de pouvoir. Vous devez voter pour les membres sur le bulletin de vote avant d'envoyer votre procuration.

Soit vous donnez procuration à la Société de Gestion, soit vous donnez procuration à un tiers qui votera pour vous. A ce sujet, nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance est un organe composé d'associés qui ont investi comme vous, que vous avez élu et qui est indépendant de la Société de Gestion. Patrick KONTZ, Président du Conseil de Surveillance, sera présent à l'assemblée générale ; vous pouvez donc lui donner procuration.

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 et nous la remercions

Établi le 3 mars 2025,

Pour le Conseil de Surveillance
Le Président,
Patrick KONTZ

Rapports des Co-Commissaires aux Comptes

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 2024

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 2024, 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.

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 2024 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, le 6 mai 2025
Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES
Stephane 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 2024)

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 avons été informés de la convention suivante, visée à l'article L.214-106 précité, qui a été conclue 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 2024, cette commission a été comptabilisée pour 62 581,43 € HT.

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.

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 2024, la charge inscrite en comptabilité est de 653 421,80 € HT.

Fait à Paris et Lyon, le 6 mai 2025
Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES
Stephane 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 2024,

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 2024.

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 2024.

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 652 400,00 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à	2 418 508,84 €
■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à	212 800,07 €
■ formant ainsi un bénéfice distribuable de	2 631 308,91 €

de répartir une somme de **2 418 820,50 €**, correspondant à 7,85 € 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 prélèvement de la somme de 311,66 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 212 488,41 €.

Cinquième résolution - Prise d'acte de la distribution d'un acompte sur cession d'actifs immobiliers -

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 9,75 € par part a été versé aux Associés à titre d'acompte sur cession d'actifs immobiliers.

Sixième résolution - Approbation des valeurs réglementaires -

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

conformément à l'article 26 des statuts,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2024 à :

■ valeur comptable :	127 155 089,75 €, soit 412,67 € par part
■ valeur de réalisation :	111 336 337,30 €, soit 361,33 € par part
■ valeur de reconstitution :	135 142 737,91 €, soit 438,59 € par part.

Septième 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.

Huitième résolution

- Arrivée à échéance du mandat d'un Co-Commissaire aux Comptes - Renouvellement -

L'Assemblée Générale,

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

sur proposition de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide de renouveler le mandat de Co-Commissaire aux Comptes de la société CABINET ESCOFFIER dont le siège social est situé 40, rue Laure Diebold – 69009 LYON pour une période de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2030.

Neuvième résolution

- Modification du montant 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,

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 12 000 € à **15 000 €** et ce, à compter de l'exercice 2025 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.

Dixième 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 Messieurs Roland GALLORINI, Patrick KONTZ et Patrick SAMAMA arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

1°/ approuve l'élection de trois (3) membres au Conseil de Surveillance 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 2027, 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)

Monsieur Roland GALLORINI

Né le 29 janvier 1985

Demeurant à COLOMBES (92)

Détenant 70 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Conseiller en gestion de patrimoine – Conseiller en investissements financiers – Recruteur et formateur en gestion de patrimoine.

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Monsieur Patrick KONTZ

Né le 16 janvier 1955

Demeurant à BISCAROSSE (40)

Détenant 235 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Retraité de la gendarmerie – Investisseur en SCPI – Président sortant du Conseil de Surveillance.

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 18

■ Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

Monsieur Jocelyn BLANC

Né le 1^{er} mai 1978

Demeurant à SAINT-CYR-L'ECOLE (78)

Détenant 40 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur militaire en charge de la transformation du service des infrastructures du ministère des Armées

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

Monsieur Laurent BOUSQUET

Né le 1^{er} mars 1972

Demeurant à SAINT MAUR DES FOSSÉS (94)

Détenant 18 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Investisseur dans l'immobilier résidentiel & commercial depuis plus de trente (30) ans – Associé de plusieurs SCPI depuis plus de 25 ans – Cadre commercial au sein d'un leader mondial de software

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

Monsieur Jean-Yves DAVID

Né le 22 novembre 1956

Demeurant à PORNICHET (44)

Détenant 31 parts

Références professionnelles et activité 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

Onzième 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. ■

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

Douzième résolution

- Modification de la règle de quorum en assemblée générale extraordinaire – Modification de l'article 24 - 4. des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

décide, en considération de l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du code monétaire et financier, 1°/ de fixer le quorum de tenue des assemblées générales extraordinaires au quart du capital social de la SCPI ;

2°/ de modifier l'article 24 - 4. – décisions collectives des statuts comme suit :

« 4. L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, être composée d'un nombre d'Associés présents, représentés, ayant voté par correspondance ou en ligne, détenant au moins le quart du capital social, que les décisions soient extraordinaires ou ordinaires. Pour le calcul du quorum, il sera pris en compte le montant du capital social existant le jour de la convocation de l'Assemblée Générale.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents, représentés, ayant voté par correspondance ou en ligne. Si, en raison d'absence ou d'abstention d'Associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les Associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation. ».

Treizième résolution

- Autorisation des associés à participer et à voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification – Modification de l'article 25 - 3. des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

décide, en considération de l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du code monétaire et financier,

1°/ de prévoir statutairement que les associés puissent participer et voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification ;

2°/ d'insérer in fine de l'article 25 - 3. – Participation aux décisions des statuts l'alinéa ci-après :

« Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et portées à la connaissance des Associés, il sera loisible à tout Associé de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant son identification dès lors que cette possibilité sera offerte techniquement. ».

Quatorzième résolution

- Modification de l'article 27 - 2. Vote par correspondance des statuts en prévoyant la possibilité du vote électronique en plus du vote par correspondance et suppression du délai de prise en compte du formulaire de vote par correspondance -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

décide de :

1°/ prévoir statutairement la possibilité de l'exercice du droit de vote de manière dématérialisée en insérant à l'article 27 - 2. des statuts, après l'alinéa 2, l'alinéa suivant :

« Les associés peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux Associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. ».

Et d'intituler l'article 27 – 2. : « **Vote par correspondance / Vote électronique** » ;

2°/ supprimer l'alinéa portant sur le délai de prise en compte du formulaire de vote par correspondance, à savoir :

« Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la Société, au moins 3 jours avant la date de réunion de l'assemblée. ».

3°/ modifier le dernier alinéa en considération du point 1°/ ci-dessus :

« Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée ou le vote par voie électronique vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. ».

Quinzième résolution

- Suppression de l'approbation des valeurs réglementaires par les associés conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier – Modification de l'article 26 – 1. des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ décide, en considération de l'article 11 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-109 du code monétaire et financier, de supprimer l'approbation des valeurs réglementaires par l'Assemblée Générale

et

2°/ modifie corrélativement l'article 26 – 1. Assemblée Générale Ordinaire en procédant à la suppression de l'alinéa ci-après :

« Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion dans un état annexe au rapport de gestion. ».

Seizième résolution

- Actualisation des textes codifiés dont la numérotation a été modifiée au sein des articles 21 à 23 des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

décide :

d'actualiser, au sein des articles 21 à 23 des statuts, les textes codifiés dès lors qu'un changement de numérotation est intervenu, à savoir les articles relatifs à la profession de commissaire aux comptes désormais codifiés sous les numéros L.821-1 et suivants du Code de commerce.

Dix-septième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

confère tous pouvoirs :

1° / 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 ;

2° / à la Société de Gestion à l'effet de mettre à jour la documentation juridique suite à l'adoption des résolutions à caractère extraordinaire susvisées. ■

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