

PRIMO 1

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

Editorial

Chers Associés,

Les réglementations environnementales relatives aux émissions de carbone sur l'ensemble du cycle de vie incitent aujourd'hui les investisseurs à rénover les bâtiments existants plutôt qu'à construire de nouveaux immeubles de bureaux. L'efficacité énergétique est devenue une obligation réglementaire avec un reporting des données réelles de consommation d'énergie pour répondre aux exigences des régulateurs, des locataires et des futurs acquéreurs. A cet effet, votre SCPI PRIMO 1 s'inscrit parfaitement dans cette dynamique

Malgré des incertitudes liées aux risques géopolitiques, l'amélioration de l'environnement économique a favorisé la stabilité financière : la croissance économique devrait se redresser ; le taux de chômage affiche un niveau historiquement bas et l'inflation globale devrait continuer de se modérer pour revenir à des niveaux proches de la cible d'inflation de 2 %. Ces facteurs ont conduit la Banque Centrale Européenne (BCE) à amorcer une première baisse de ses taux directeurs à concurrence de 25bps, ce qui devrait permettre d'accompagner une reprise plus franche de l'économie française.

Le repli du taux moyen pour un prêt immobilier semble amorcé en 2024 avec des taux repassant sous la barre des 4 %. Le reflux des taux, qui devra se confirmer sur la durée, ainsi que la baisse des prix des biens et l'amélioration des marges des établissements bancaires ont permis un frémissement du marché. Pour autant, les restrictions imposées par la Banque de France pour l'accès aux prêts ne permettent pas une franche relance de la production de crédits immobiliers.

Après plusieurs années favorables aux acheteurs, le durcissement des conditions d'octroi de crédits, l'envolée des taux d'emprunt ainsi que les prix élevés des matériaux de construction ou de rénovation, pénalisent durement le marché résidentiel français. La demande des potentiels acquéreurs reste forte, mais ces derniers font preuve de prudence compte tenu des incertitudes latentes.

L'érosion des prix devrait se poursuivre en 2024 : elle restera plus ou moins marquée selon la typologie, la localisation et la qualité des biens. La correction des valeurs pourrait cependant rester insuffisante pour compenser la perte de pouvoir d'achat immobilier des Français.

Les résultats de la SCPI PRIMO 1 ont permis une distribution de 2,00 € par part au 2^{ème} trimestre 2024 en ligne avec la distribution de 2023, malgré le gel de la commercialisation des lots destinés à la vente déployé dans le cadre de la stratégie de la SCPI.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se maintient à un niveau supérieur à 92 % au T2-2024. Le taux d'encaissement dépasse quant à lui les 94 %, reflétant la solidité de la base locative très diversifiée répondant à une demande réelle de la part des locataires.

Ces résultats témoignent de la résilience de votre SCPI dans un contexte chahuté.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

Capitalisation selon la valeur de réalisation au 31.12.2023	118,7 M €
Associés	1 820
Dividende 2T 2024	2,00 €
Prix d'exécution au 30.06.2023	300,00 €
Valeur de réalisation par part au 31.12.2023	385,32 €
Valeur de reconstitution par part au 31.12.2023	467,72 €

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	35
Surfaces	35 265 m ²
Nombre de locataires	507
Loyers quittancés (HT/an)	5,5 M €

Principaux risques

Risques liés au marché immobilier

Risque de perte en capital

Risque de liquidité

Risque de variabilité des revenus

5 Rue Chabert MAISON-ALFORT (94)



Nouvelle Direction Générale pour FIDUCIAL Gérance avec la nomination de Jean-Philippe MARTIN qui prend la succession de Thierry GAIFFE en poste depuis 2016, partant à la retraite, et à qui nous adressons nos plus sincères remerciements pour le travail accompli durant son mandat. Jean-Philippe MARTIN rejoint de nouveau le groupe FIDUCIAL, après une expérience de plus de 20 ans dans des établissements financiers.

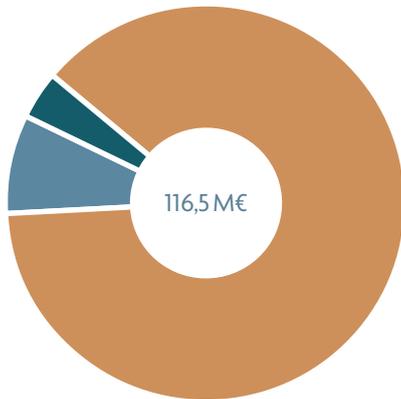




7 Rue Chemin des Femmes MASSY (91)

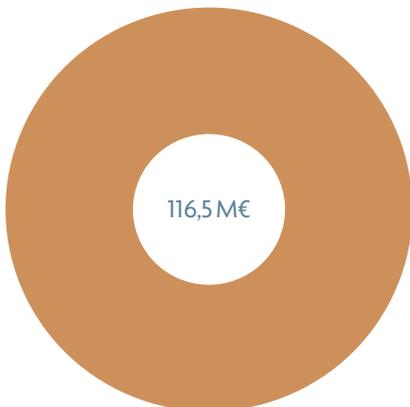
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.06.2024



Répartition géographique

- Paris : 4 %
- Régions : 7 %
- Ile-de-France : 89 %



Répartition par destination

- Locaux d'habitation : 100 %

Investissements / Arbitrages

Dans les résidences détenues et louées depuis plus de 12 ans et éligibles à l'arbitrage, la vente au fil de l'eau des logements vacants se poursuit avec la cession d'un appartement à Gex (01) pour un prix de 187 k€, d'un appartement à Vétraz-Monthoux (74) au prix de 189 k€ et d'un autre appartement à Asnières-sur-Seine (92) au prix de 373 k€, tous les prix de vente étant supérieurs à la VNC.

Six nouvelles promesses de vente ont également été signées pour des appartements situés à Asnières-sur-Seine (92), Gex (01), Maisons-Alfort (94), Saint-Raphaël (83) et Vétraz-Monthoux (74) formant un prix total de 1 652 k€.

Une quinzaine de logements sont actuellement présentés à la vente.

Le rythme de commercialisation semble s'accélérer mais reste fortement dépendant de la conjoncture économique, avec un marché de l'immobilier résidentiel toujours ralenti.

Distribution des revenus

Acomptes trimestriels

Période	Date de versement	2024	Rappel 2023
1 ^{er} trimestre	22 avril 2024	2,00 € / part	2,00 € / part
2 ^{ème} trimestre	25 juillet 2024	2,00 € / part	2,00 € / part
3 ^{ème} trimestre			2,30 € / part
4 ^{ème} trimestre			2,50 € / part
Total revenus distribués		4,00 € / part	8,80 € / part



Situation locative

Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m ²	Nature	Date d'effet
4 Rue Lamartine - 93110 ROSNY SOUS BOIS	85	Habitation	22/06/2024
30 Rue Germaine Degrand - 78540 VERNOUILLET	80	Habitation	18/06/2024
29/47 Bd Richard Garnier - 78700 CONFLANS STE HONORINE	89	Habitation	29/05/2024
39 Allée des prés Mallard - 77600 CHANTELOUP EN BRIE	111	Habitation	28/04/2024
1 bis Rue Pasteur - 91260 JUVISY SUR ORGE	80	Habitation	13/04/2024

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

245 144 €

Principales libérations

Adresse	Surface en m ²	Nature	Date d'effet
5 Rue de la Grande Ceinture - 95100 ARGENTEUIL	87,14	Habitation	26/06/2024
4/6 Rue de la Corbeillerie - 78540 VERNOUILLET	80,98	Habitation	02/06/2024
6 Impasse des Aquarelles - 74100 VETRAZ - MONTHOUX	67,6	Habitation	02/06/2024
37 Bd Richard Garnier - 78700 CONFLANS STE HONORINE	89,65	Habitation	31/05/2024
37 Bd Richard Garnier - 78700 CONFLANS STE HONORINE	76,1	Habitation	31/05/2024

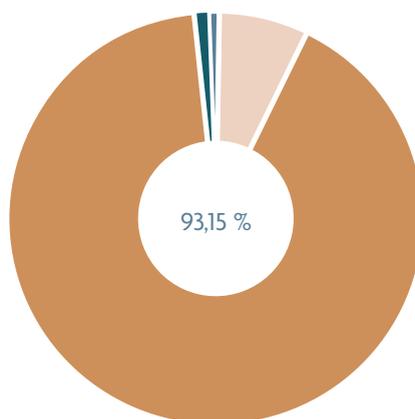
**Total des libérations du
trimestre en loyers H.T. / an**

207 260 €

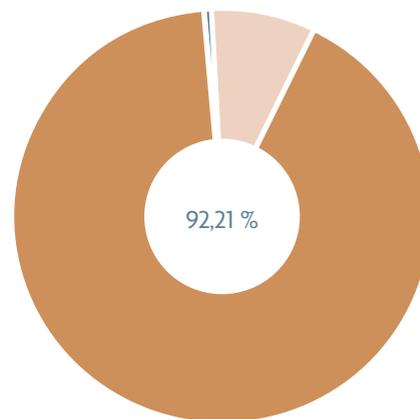


165 Av. Charles de Gaulles DRANCY (93)

Taux d'Occupation Financier trimestriel*



1^{er} trimestre 2024



2^{ème} trimestre 2024

● Locaux occupés : **92,54 %**

● Locaux sous franchise : **0,16 %**

● Locaux sous promesse de vente : **0,46 %**

● Locaux vacants : **6,84 %**

● Locaux occupés : **92,03 %**

● Locaux sous franchise : **0,18 %**

● Locaux sous promesse de vente : **-**

● Locaux vacants : **7,79 %**

* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1^{er} semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.



Les Quatre Saisons SAINT BRICE SOUS FORET (95)

Principaux Risques

Risques liés au marché immobilier

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

Risques de perte en capital

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

Risques de liquidité

L'investissement dans la SCPI est considéré comme peu «liquide». Le risque est de ne pas pouvoir vendre facilement vos parts ;

Risques de variabilité des revenus

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

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

Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

Marché secondaire

Date de confrontation	Parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus)
30.04.2024	0 part	-	-
31.05.2024	0 part	-	-
28.06.2024	0 part	-	-
Total	0 part	- €	- €

947 parts en attente de retrait au 30 juin 2024.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 2^{ème} trimestre 2024.

Évolution du capital

Nominal de la part : 400 €

	30.06.2023	31.12.2023	31.03.2024	30.06.2024
Nombre de parts	308 130	308 130	308 130	308 130
Capital nominal	123 252 000 €	123 252 000 €	123 252 000 €	123 252 000 €

Calendrier des prochaines confrontations

Mercredi 31 juillet 2024

Vendredi 30 août 2024

Lundi 30 septembre 2024

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



Pour tout renseignement ou achat de parts

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

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

Informations

Transactions sur le marché secondaire

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

Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

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

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

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

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

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

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

Couverture des ordres d'achat

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

Règlement des ordres de vente exécutés

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

Jouissance des parts

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

Photo couverture :

80 - 82 Rue Curial PARIS (19^{ème})

Commission de cession de parts perçue par la Société de Gestion

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

Informations générales

Restriction US Person

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

Données associées

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

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

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

Fiscalité

Prélèvement à la source

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

Prélèvements sociaux sur les produits financiers

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

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

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

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

Assemblée Générale 2024 - Compte-rendu

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 04 juin 2024.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité de 96,24% à 98,42%).

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé partiellement au cours de cette Assemblée. Sur huit (8) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) ans, ont été reconduits les mandats des membres sortants ayant fait acte de candidature, savoir :

- Monsieur Frédéric BODART ;
- Monsieur Jean-Pierre MATHIEU ;
- Monsieur Serge BLANC.

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