

Éditorial

Chers Associés,

Dans un environnement marqué par un contexte d'inflation élevée, une remontée violente des taux d'intérêts et une hausse des taux de défaut des entreprises, l'économie française reste résiliente et les principaux fondamentaux du marché immobilier restent globalement positifs. La localisation des immeubles, des taux d'occupation élevés et la qualité des locataires sont les principaux facteurs de soutien pour générer des revenus réguliers indexés sur l'inflation.

A cet égard, les actifs résidentiels affichent une meilleure résilience et bénéficient d'une tendance de long terme. La faible volatilité des rendements lors des précédentes récessions a accru l'intérêt des investisseurs pour cette typologie d'actifs. Les fondamentaux structurels à l'instar du manque d'offre, de la croissance démographique et de l'évolution des structures familiales vers des ménages plus petits sont autant de facteurs devant continuer à soutenir la croissance des loyers sur cette typologie. La résilience du secteur résidentiel lors des crises offre des opportunités de diversification intéressantes.

Concernant les valorisations, l'évolution des taux va remettre en cause à court terme mais de manière différenciée la valorisation de toutes les classes d'actifs et les primes de risques associées. L'immobilier ne sera pas épargné mais à des degrés divers selon sa nature, son occupation et sa localisation. L'immobilier de bureau sera le segment le plus touché ... mais ces ajustements de valeurs seront conjoncturels et n'empêcheront pas les loyers de progresser

Les résultats de votre SCPI PRIMO 1 ont permis le maintien d'une distribution de 2,00€ par part au T2-2023 conduisant à une distribution de 4,00€ par part sur le premier semestre 2023.

Ces résultats témoignent de la résilience de votre SCPI malgré un contexte chahuté et la non recommercialisation progressive des lots vacants devant faire l'objet d'un arbitrage au fil de l'eau.

Le taux d'occupation financier (TOF) se maintient à un niveau supérieur à 96% au 2^{ème} trimestre 2023.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent un très bel été 2023. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés



131,2 M€
capitalisation

selon la valeur de réalisation
au 30.06.2023



1 819
associés

au 30.06.2023



2,00 €
dividende

2^{ème} acompte trimestriel



333,00 €
prix d'achat

frais inclus au 31.12.2022



425,70 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.2022

Programme de réinvestissement des dividendes (*)

A compter du 1^{er} septembre 2023, FIDUCIAL Gérance vous propose la possibilité de réinvestir vos dividendes lors de leur versement et ce automatiquement.

Par la mise en place d'un prélèvement via un mandat de réinvestissement, vous pouvez reverser le montant de vos dividendes trimestriels dans votre SCPI.

Ce prélèvement peut être stoppé à la demande.

Nous ne manquerons pas de vous informer à la rentrée de sa mise en place.

(*) Hors Primo 1

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	35
Surface	35 504 m ²
Nombre de locataires	527
Loyers quittancés (HT/an)	5,7 M€

Situation locative du semestre



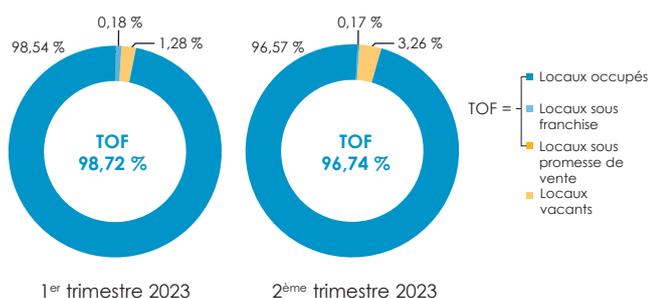
Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
10/14 rue Marcellin Berthelot - 93700 DRANCY	63 - 46 - 61	HABITATION	Fev - Juin 2023
3 Boulevard Des Explorateurs - 95000 CERGY	52 - 39 - 62	HABITATION	Avr - Mai 2023
5 rue de la Grande Ceinture - 95100 ARGENTEUIL	84 - 66	HABITATION	Janvier 2023
3 rue André Lalande - 91000 EVRY	63 - 63	HABITATION	Janv - Mars 2023
165 Av. J.Jaurès - 93700 DRANCY	68 - 45	HABITATION	Avr - Mai 2023
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		265 316 €	

Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
125/127 avenue François Molé - 92160 ANTONY	79 - 83	HABITATION	Janvier 2023
1 bis rue Pasteur -91160 JUVISYSUR ORGE	81 - 76	HABITATION	Avril - Juin 2023
5/7 rue Jean Piestre - 91100 CORBEL ESSONNES	45 - 35 - 41 -36	HABITATION	Avril - Mai - Juin 2023
4 rue Lamartine - 93110 ROSNY SOUS BOIS	68 - 84	HABITATION	Mars - Juin 2023
80/82 rue Curial - 75019 PARIS	87	HABITATION	Janvier 2023
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		370 460 €	

Taux d'occupation financier trimestriel *



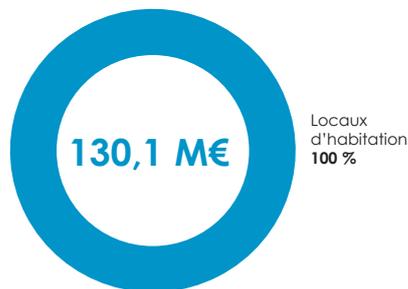
* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1^{er} semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous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

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 30.06.2023)



Répartition géographique



Répartition par destination

Investissements / Arbitrages



Arbitrages

La commercialisation des logements vacants est engagée, lot par lot et au fur et à mesure des libérations, pour 7 programmes. Une promesse de vente a été signée pour un appartement situé à Vetzraz-Monthoux (Haute-Savoie).



80 rue Curial à Paris (19^{ème})

Distribution des revenus



Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2023	RAPPEL 2022
1 ^{er} trimestre	27 avril 2023	2,00 € /part	2,30 € /part
2 ^{ème} trimestre	27 juillet 2023	2,00 € /part	2,30 € /part
3 ^{ème} trimestre	27 octobre 2023	-	2,30 € /part
4 ^{ème} trimestre	26 janvier 2024	-	2,30 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		4,00 € /part	9,20 € /part



11 rue J.J Rousseau - 95350 SAINT-BRICE-SOUS-FORET

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)
1 ^{er} semestre 2023	92	300,00	333,00
2 ^{ème} semestre 2023	-	-	-
Total	92	300,00	333,00

* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 5 % HT (6 % TTC au taux en vigueur).

774 parts en attente de retrait au 30 juin 2023.

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 1^{er} semestre 2023.

Évolution du capital

Nominal de la part : 400 €

DATE	30.06.2022	31.12.2022	30.06.2023
Nombre de parts	308 130	308 130	308 130
Montant du capital nominal	123 252 000 €	123 252 000 €	123 252 000 €

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Jeudi 31 août 2023
Vendredi 29 septembre 2023

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 validés, doivent impérativement être accompagnés du document délivré par la Société de Gestion et intitulé "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières" dûment rempli et signé.

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

Informations générales

Restriction US Person

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

Données associés

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

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte

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 et 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.

Assemblée Générale 2023 - Compte-rendu

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 6 juin 2023.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité de 84,74% à 98,78%).

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé partiellement au cours de cette Assemblée. Sur sept (7) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) années,

1- ont été reconduits les mandats des membres suivants sortants ayant fait acte de candidature, savoir :

- Monsieur Frédéric GAYRAUD ;
- Madame Marie-José DUTEURTRE ;

Couverture des ordres d'achat

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

Règlement des ordres de vente exécutés

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

Jouissance des parts

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

Commission de cession de parts perçue par la Société de Gestion

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

d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :

- 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).

- 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.

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.

2- ont été élus deux (2) associés faisant acte de candidature, à savoir :

- Madame Sandrine KONTZ ;
- Madame Alexandra LAFON.

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

SCPI PRIMO 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - 513 167 239 RCS NANTERRE
Capital plafond statutaire fixé à 123 252 000 €
Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°10-27 en date du 10 septembre 2010
Représentée par FIDUCIAL GERANCE en sa qualité de Société de Gestion, agrément AMF n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014 et carte professionnelle n° CPI 9201 2018 000 037 508, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur Thierry GAUFFE.