

PRIMO 1

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

Editorial

Chers Associés,

Alors que le marché immobilier entre dans un nouveau cycle, les investisseurs continuent de diversifier leurs portefeuilles en fonction des changements qui impactent leurs modes de vie, les secteurs économiques et les tendances démographiques. Malgré le contexte ambiant, les acteurs sont un peu plus optimistes malgré un marché toujours en manque de fluidité et de liquidité. Le repli de l'inflation sous la cible des 2 % au mois de septembre a poussé la Banque Centrale Européenne (BCE) à procéder à une nouvelle baisse de ses taux directeurs de 25bps. Cette action devrait contribuer à redonner de l'attractivité à la classe d'actifs immobilière en reconstituant la prime de risque pour les investisseurs dont la confiance se restaure progressivement.

Le marché de l'investissement en immobilier résidentiel affiche un volume global de 1,6Md€ sur l'ensemble du premier semestre 2024. Il voit ainsi son résultat progresser de 12 % sur un an et il réduit ainsi son écart à la moyenne constatée sur les 5 dernières années. A l'instar des autres classes d'actifs, les actifs résidentiels ont vu leurs taux de rendement prime se stabiliser à mi-année. La dynamique observée au premier semestre devrait se maintenir dans les mois à venir, permettant d'atteindre un volume d'investissement d'un moins 3 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2024 ; un niveau identique à celui observé en 2023.

D'une manière générale, la sélectivité se renforce autour de la pérennité du revenu locatif existant et de la qualité des immeubles avec une forte dimension ESG. La tendance à la stabilisation des taux de rendement observée récemment pourrait évoluer prochainement vers la compression, offrant de nouveaux points d'ancrage aux acheteurs et aux vendeurs.

Les résultats de la SCPI PRIMO 1 ont permis une distribution de 2,00 € par part au 3^{ème} trimestre 2024, malgré le gel de la commercialisation des lots destinés à la vente déployé dans le cadre de la stratégie de la SCPI. En complément suite aux cessions réalisées depuis 2023, une distribution exceptionnelle d'acompte sur cession d'actifs est également effectuée à concurrence de 9,75 € par part.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'établit à un niveau supérieur à 93 % au T3-2024. Le taux d'encaissement dépasse quant à lui les 92 %, 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 3T 2024 | 2,00 € |
| Prix d'exécution au 30.06.2023 | 300,00 € |
| Valeur de réalisation par part au 30.06.2024* | 385,29 € |
| Valeur de reconstitution par part au 30.06.2024* | 467,47 € |

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

Patrimoine de votre SCPI

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Immeubles | 35 |
| Surfaces | 34 870 m ² |
| Nombre de locataires | 498 |
| Loyers quittancés (HT/an) | 5,6 M € |

Principaux risques

Risques liés au marché immobilier

Risque de perte en capital

Risque de liquidité

Risque de variabilité des revenus



Interview : Elodie Gallais – Responsable Relation Clients

Le Service Associés est le service dédié à nos clients dits Associés. Une équipe de 9 personnes basée à Lyon et à Paris vous accompagne et est à votre écoute pour vos différentes opérations : nouvel investissement, mise à jour de vos coordonnées, accompagnement pour les successions et donations de vos parts, organisation de la vie sociale des produits en relation avec la Direction Juridique de Fiducial (convocation aux Assemblées générales, accompagnement sur la plateforme de vote...)

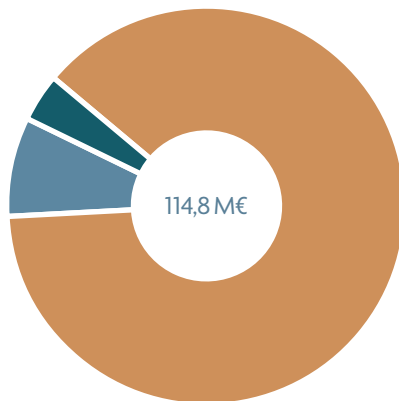
Soucieux d'améliorer notre qualité de service, vous disposez maintenant d'un contact dédié au sein de nos services pour la gestion de vos opérations sur le marché secondaire par mail à l'adresse : commercial.fiducial.gerance ou par téléphone au **01 49 97 56 54**.



5 Rue Chabert MAISONS-ALFORT (94)

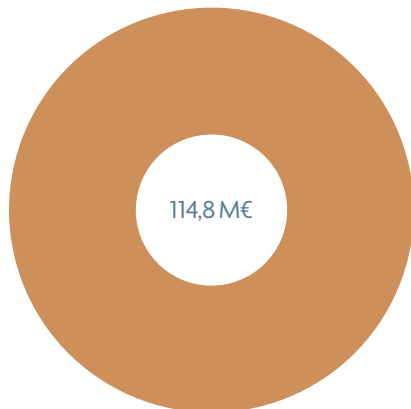
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.09.2024



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 144 k€, d'un appartement à Vétraz-Monthoux (74) au prix de 234 k€, de deux appartements à Saint-Raphael (83) au prix total de 509 k€, d'un appartement à Asnières-sur-Seine (92) au prix de 281 k€, et d'un autre appartement à Maisons-Alfort (94) au prix de 484 k€, soit un prix de vente au total égal à 1 652 k€ supérieur à la VNC.

Une promesse de vente a également été signée pour un appartement situé à Saint-Raphaël (83) au prix de 258 k€, supérieur à la VNC et à la valeur d'expertise.

Une trentaine de logements sont actuellement présentés à la vente.

Le rythme de commercialisation reste dépendant de la conjoncture économique, avec un marché de l'immobilier résidentiel marqué par des prix toujours en baisse et un volume de transaction des logements anciens en régression.

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 | 31 octobre 2024 | 2,00 € / part | 2,30 € / part |
| 4 ^{ème} trimestre | | | 2,50 € / part |
| Total revenus distribués | | 6,00 € / part | 8,80 € / part |



Situation locative

Principales locations ou relocations

| Adresse | Surface en m ² | Nature | Date d'effet |
|--|---------------------------|------------|--------------|
| 5 Rue de la Grande Ceinture - 95100 ARGENTEUIL | 80 | Habitation | 05/09/2024 |
| 1 Bis Rue Pasteur - 91260 JUVISY | 61 | Habitation | 02/09/2024 |
| 16 Rue du Clos Girard - 77000 CHESSY | 64 | Habitation | 19/08/2024 |
| 16 Bd Victor Duhamel - 78200 MANTES LA JOLIE | 78 | Habitation | 16/08/2024 |
| 5 Rue de la Grande Ceinture - 95100 ARGENTEUIL | 80 | Habitation | 03/07/2024 |

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

104 858 €

Principales libérations

| Adresse | Surface en m ² | Nature | Date d'effet |
|---|---------------------------|------------|--------------|
| 1 Allée des Prés des Pailles - 94700 MAISONS ALFORT | 87,25 | Habitation | 24/09/2024 |
| 200 Rue Hélène Boucher - 95220 HERBLAY | 82 | Habitation | 05/09/2024 |
| 125/127 Av. François Molé - 92160 ANTONY | 82 | Habitation | 25/08/2024 |
| 1 Allée des Prés des Pailles - 94700 MAISONS ALFORT | 88 | Habitation | 10/08/2024 |
| 7 Rue de la Grande Ceinture - 95100 ARGENTEUIL | 91 | Habitation | 27/07/2024 |

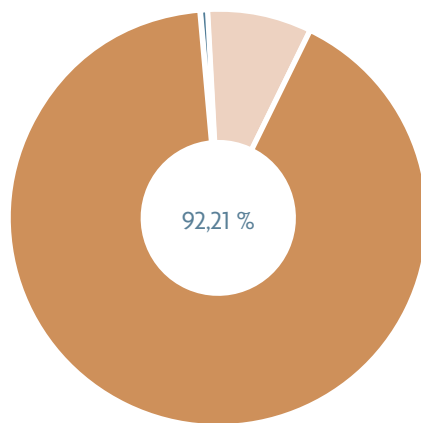
Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an

274 556 €

80 - 82 Rue Curial PARIS (19^{ème})

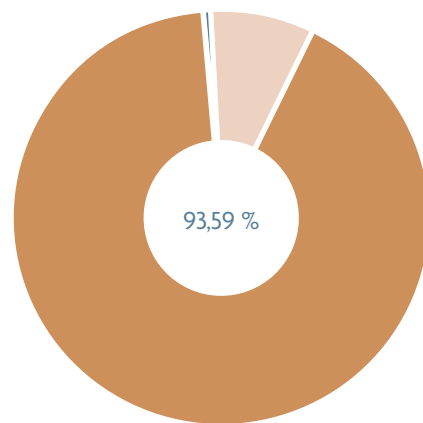


Taux d'Occupation Financier trimestriel*



2^{ème} trimestre 2024

- Locaux occupés : **92,03 %**
- Locaux sous franchise : **0,18 %**
- Locaux sous promesse de vente : -
- Locaux vacants : **7,79 %**



3^{ème} trimestre 2024

- Locaux occupés : **93,45 %**
- Locaux sous franchise : **0,14 %**
- Locaux sous promesse de vente : -
- Locaux vacants : **6,41 %**

* 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.





22 Rue Charles de Gaulle BONDOUFLE (91)

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) |
|-----------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 31.07.2024 | 0 part | - | - |
| 30.08.2024 | 0 part | - | - |
| 30.09.2024 | 0 part | - | - |
| Total | 0 part | - € | - € |

937 parts en attente de retrait au 30 septembre 2024.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 3^{ème} trimestre 2024.

Évolution du capital

Nominal de la part : 400 €

| | 31.12.2023 | 31.03.2024 | 30.06.2024 | 30.09.2024 |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 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

Judi 31 octobre 2024

Vendredi 29 novembre 2024

Mardi 31 décembre 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, prorogeable de 12 mois maximum sur demande expresse du donneur d'ordre. La durée de validité de l'ordre d'achat est de 12 mois maximum, toutefois, le donneur d'ordre peut y indiquer une date limite de validité et préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Couverture des ordres d'achat

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

Règlement des ordres de vente exécutés

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

Jouissance des parts

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

Photo couverture :

7 Rue Chemin des Femmes MASSY (91)

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