

PRIMO 1

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

Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Les équipes de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent tout d'abord leurs meilleurs vœux pour cette année 2025 ; qu'elle soit pour toutes et tous, pleinement fructueuse mais aussi synonyme de moments de joie et d'émotions.

L'année 2024 restera marquée par des incertitudes politiques et économiques persistantes. Malgré la dégradation de la note de la dette française annoncée par l'agence (de notation) Moody's, la croissance économique demeure présente et des signaux positifs s'installent pour 2025 : la baisse drastique de l'inflation à 1,8% à fin décembre 2024 devrait permettre à la Banque Centrale Européenne (BCE) de poursuivre la baisse des taux financiers amorcée en 2024 et permettre ainsi un redressement progressif du marché de l'investissement immobilier. L'investissement résidentiel des ménages et par ricochet le secteur de la construction, pourraient bénéficier pleinement de l'assouplissement des conditions de crédit et amorcer une sortie de crise.

Selon la dernière étude publiée par Colliers, un volume de plus de 2 Md€ a été investi dans l'immobilier résidentiel en bloc au cours des 9 premiers mois de l'année 2024, soit une hausse de 7% par rapport à la même période l'an dernier. Les signatures portent essentiellement sur le résidentiel classique et intermédiaire qui totalise 1,9Md€ investis, en progression de 49% par rapport à 2023. Le logement classique bénéficie de l'attrait toujours exercé par la pierre parisienne. Au-delà de ces montants investis dans le résidentiel, nous recensons sur les 9 premiers mois de l'année 2024 une dizaine de transactions portant sur des bureaux destinés à être transformés en logement, dont 9 en IDF ; preuve d'une montée en puissance de ce type d'opérations.

Concernant le marché de l'investissement, la baisse de l'activité se confirme clairement sur le marché du neuf, tant pour les mises en chantier que sur l'investissement. Les taux de rendement prime sont stables sur le résidentiel classique à fin septembre 2024 et se situent toujours à 3,50% à Paris. L'investissement résidentiel atteint d'ores et déjà des volumes pré-Covid, d'où une progression modérée attendue en 2025/2026 ; d'autant que l'offre de logements neufs en bloc devrait manquer. A partir de 2027, une accélération des volumes devrait se mettre en place en faveur du segment des résidences gérées offrant de bonnes perspectives de rendement.

Les expertises de votre portefeuille affichent un léger de repli sur l'exercice écoulé, gage de résilience des actifs détenus dans un contexte de marché qui est resté délicat avec notamment le resserrement des conditions d'octroi de crédits. Dans le cadre de la liquidation de votre SCPI, nous noterons que les arbitrages réalisés ont permis une première distribution sur cession d'actifs à concurrence de 9,75€ par part.

Dans un contexte macroéconomique restant incertain avec des investisseurs toujours très attentistes, votre SCPI présente des facteurs de stabilité dans ses résultats et une résilience de sa distribution. Les résultats de la SCPI PRIMO 1 ont permis une distribution de 1,85€ par part au 4^{ème} trimestre 2024 ; conduisant à une distribution 2024 à 7,85€ par part.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) est en légère baisse du fait de la non recommercialisation des lots prochainement à l'arbitrage, mais il s'établit à un niveau supérieur à 93% au T4-2024. Le taux d'encaissement 2024 dépasse quant à lui les 95% ; reflétant la solidité de la base locative très diversifiée répondant à une demande réelle de la part des locataires.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



En ce début d'année 2025, FIDUCIAL Gérance propose une approche différenciante et pédagogique pour faire connaître 4 grands métiers de la SCPI : Investissement et Arbitrage, Property Management (Gestion/Location/Travaux), Fund Management (Gestion financière des SCPI) et Service Associés.

J'ai la chance, comme Directeur des Partenariats, de présenter une série de 4 webinaires « Les dessous de la SCPI », en collaboration avec chaque responsable de ces différents pôles de FIDUCIAL Gérance, accompagné par des experts externes en lien avec la thématique abordée.

Cette série de Webinaires se déroule du 6 février au 14 Avril en distanciel via l'outil Zoom. Je vous invite à vous y inscrire pour assister au « direct » à l'aide du QR code ou de contacter le service associés par mail gestion.associes.scpi@fiducial ou **01 49 97 56 80** pour tout complément d'information. Les replays seront également disponibles à partir de notre site Internet.

Chiffres clés

Capitalisation selon la valeur de réalisation au 31.12.2024	111,3 M €
Associés	1 825
Dividende 4T 2024	1,85 €
Prix d'exécution au 30.06.2023	300 €
Valeur de réalisation par part au 31.12.2024 ⁽¹⁾	361,33 €
Valeur de reconstitution par part au 31.12.2024 ⁽¹⁾	438,59 €

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

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	35
Surfaces	34 723 m ²
Nombre de locataires	494
Loyers quittancés (HT/an)	5,5 M €

Principaux risques

Risques liés au marché immobilier

Risque de perte en capital

Risque de liquidité

Risque de variabilité des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

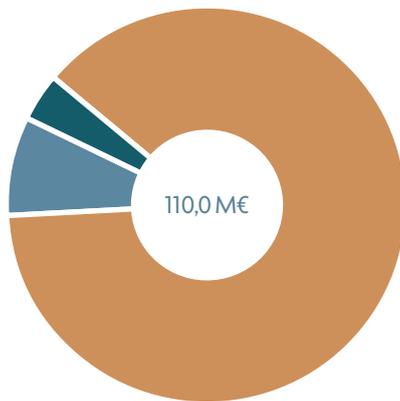




165 Avenue Jean Jaurès DRANCY (93)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI PRIMO 1 - ne préjuge pas des
investissements futurs.

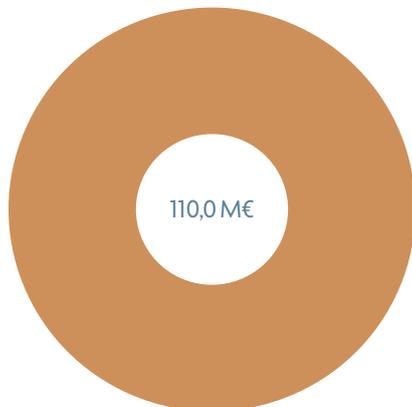
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.12.2024



Répartition géographique

- Paris : 3,5 %
- Régions : 6,7 %
- Ile-de-France : 89,8 %



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.

Depuis le début des mises en vente, 13 logements ont été vendus.

Une trentaine de logements sont actuellement présentés à la vente.

Les accords collectifs ont débuté ce trimestre pour 4 résidences.

Au cours de ce trimestre, deux appartements ont été cédés pour un montant total de 742 k€, générant une plus-value brute de 100 K€.

Au 31 décembre 2024, sept appartements sont sous promesse totalisant un prix de vente net vendeur de 2,11 M€, supérieur à la valeur d'expertise et à la VNC.

Le rythme de commercialisation reste dépendant de la conjoncture économique, avec toutefois un marché retrouvant plus de fluidité.

Distribution des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Acomptes trimestriels

Période	Date de versement	2024	Rappel 2023
1 ^{er} trimestre	22 avril 2024	2 € / part	2 € / part
2 ^{ème} trimestre	25 juillet 2024	2 € / part	2 € / part
3 ^{ème} trimestre	31 octobre 2024	2 € / part	2,30 € / part
4 ^{ème} trimestre	27 janvier 2025	1,85 € / part	2,50 € / part
Total revenus distribués		7,85 € / part	8,80 € / part

Situation locative

Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m ²	Nature	Date d'effet
2 Rue Roussel - 93200 SAINT DENIS	64	Habitation	22/12/2024
1 bis Rue Pasteur - 91260 JUVISY SUR ORGE	61	Habitation	26/10/2024
16 Rue Clos Girard - 77000 CHESSY	78	Habitation	25/10/2024
11 Rue Jean Jacques Rousseau - 95350 SAINT BRICE SOUS FORET	57	Habitation	09/10/2024
1 bis Rue Pasteur - 91260 JUVISY SUR ORGE	62	Habitation	08/10/2024

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

120 421 €

Principales libérations

Adresse	Surface en m ²	Nature	Date d'effet
Rue Germaine Degrand - 78450 VERNOUILLET	91	Habitation	29/12/2024
35 Allée du Pré Mallard - 77600 CHANTELOUP EN BRIE	103	Habitation	30/10/2024
16 Rue du Clos Girard - 77000 CHESSY	78	Habitation	24/10/2024
125/127 Avenue François Molé - 92160 ANTONY	59	Habitation	13/10/2024
125/127 Avenue François Molé - 92160 ANTONY	79	Habitation	11/10/2024

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

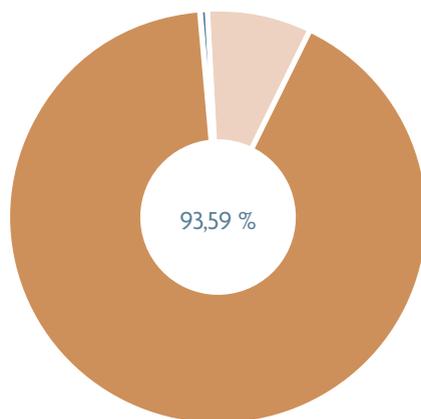
191 393 €

5 Rue Chabert MAISONS ALFORT (94)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI PRIMO 1 - ne préjuge pas des
investissements futurs.

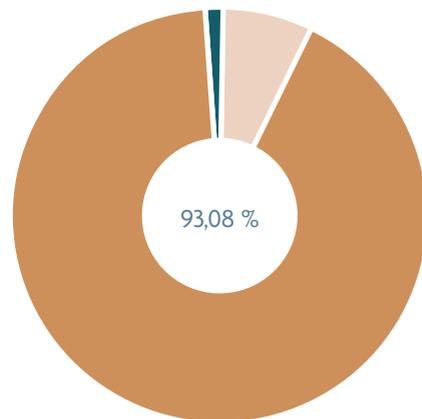


Taux d'Occupation Financier trimestriel*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



3^{ème} trimestre 2024



4^{ème} trimestre 2024

- Locaux occupés : **93,45 %**
 - Locaux sous franchise : **0,14 %**
 - Locaux sous promesse de vente : **0 %**
 - Locaux vacants : **6,41 %**
- Locaux occupés : **91,82 %**
 - Locaux sous franchise : **0,11 %**
 - Locaux sous promesse de vente : **1,15 %**
 - Locaux vacants : **6,92 %**

* 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.





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

Principaux Risques

Risques liés au marché immobilier

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

Risques de perte en capital

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

Risques de liquidité

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

Risques de variabilité des revenus

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

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

Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Marché secondaire

Date de confrontation	Parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus)
31.07.2024	0 part	-	-
30.08.2024	0 part	-	-
30.09.2024	0 part	-	-
31.12.2024	0 part	-	-
Total	0 part	- €	- €

844 parts en attente de retrait au 31 décembre 2024.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 4^{ème} trimestre 2024.

Évolution du capital

Nominal de la part : 400 €

	31.12.2023	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024	31.12.2024
Nombre de parts	308 130	308 130	308 130	308 130	308 130
Capital nominal	123 252 000 €	123 252 000 €	123 252 000 €	123 252 000 €	123 252 000 €

Calendrier des prochaines confrontations

Vendredi 31 janvier 2025

Vendredi 28 février 2025

Lundi 31 mars 2025

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



Pour tout renseignement ou achat de parts

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

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

Informations

Transactions sur le marché secondaire

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

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

Commission de cession de parts perçue par la Société de Gestion

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

Informations générales

Restriction US Person

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

Données associées

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

- Merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :
 1. Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe).
 2. Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.
- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion www.fiducial-gerance.fr (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 2025 - Avis à candidature

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose de dix (10) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Cette année, **trois (3)** mandats arrivent à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le bulletin trimestriel d'information publié au cours du 2^{ème} trimestre 2025 portant sur le 1^{er} trimestre 2025.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter, et ce, **sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité stipulées dans les statuts et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.**

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel (vie.sociale.scp1@fiducial.fr) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **le 15 mars 2025 au plus tard**. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis l'espace « Associé » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, **par mail : vie.sociale.scp1@fiducial.fr**, à la Société de Gestion **le 31 mars 2025 au plus tard**. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.

Tout candidat devra, par ailleurs, s'engager à accepter et respecter le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.