

PRIMO I

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

Editorial

Chers Associés,

Après une année 2023 inédite en termes de hausse de taux d'intérêt afin d'endiguer la résurgence de l'inflation, les SCPI ont été relativement discrètes au cours du premier trimestre 2024 avec moins de 15 transactions enregistrées. Il convient de noter que les actions de la Banque Centrale Européenne (BCE) portent enfin leurs effets : la baisse de l'inflation conjuguée à la détente des taux obligataires apporte dorénavant plus de visibilité aux investisseurs. La croissance 2024 devrait être tirée par la consommation des ménages, mais également par des conditions monétaires et financières plus favorables pour les acteurs. Un point de vigilance devra néanmoins être porté sur le niveau de défaillances d'entreprises historiquement élevé.

Les ajustements des valeurs des actifs immobiliers constatés en 2023 *via* les décompressions de taux de rendement ont permis de redonner de l'attractivité aux actifs immobiliers, quand bien même les investisseurs intéressés demeurent très sélectifs sur le choix des actifs. Les valeurs semblent avoir retrouvé progressivement leurs point d'équilibre et une stabilisation des taux prime dans son ensemble est constatée sur le trimestre écoulé. La prime de risque représentant la rémunération du risque immobilier par rapport au taux sans risque s'est progressivement reconstituée et s'établit aujourd'hui à environ 150bps. Cette dynamique de stabilisation des taux devrait se confirmer au second trimestre 2024.

La hausse drastique du taux d'emprunt en 2023 a fortement pénalisé le marché résidentiel ; la capacité d'acquisition immobilière des ménages étant fortement entravée. Après un pic constaté fin 2023, les taux de crédit immobilier semblent avoir entamé un léger repli, ce qui devrait permettre de redonner un peu de pouvoir d'achat immobilier aux ménages. Les prix ont amorcé un repli, mais l'évolution reste très hétérogène entre les marchés. Le marché de la location connaît quant à lui une tension accrue depuis plusieurs mois, avec une offre toujours limitée et une demande qui a fortement augmenté du fait de la baisse de la capacité d'acquisition immobilière.

Les résultats de la SCPI PRIMO 1 ont permis une distribution de 2,00€ par part au 1^{er} trimestre 2024 en ligne avec la distribution de 2023, tout en continuant le renforcement du Report À Nouveau (RAN)

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) est stable et s'établit à un niveau supérieur à 93 % au T1-2024. Le taux d'encaissement 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.

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

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Nous vous rappelons que l'investissement dans la SCPI comporte certains risques, tels que décrits dans le Document d'Information Clé (DIC) et la note d'information de la SCPI, dont notamment les risques de perte en capital, de liquidité et de variabilité des revenus.

Chiffres clés

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

Valeur de reconstitution par part au 31.12.2023 ⁽¹⁾	467,72 €
---	----------

⁽¹⁾ Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Annuelle.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	35
Surfaces	35 420 m ²
Nombre de locataires	503
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

80 - 82 Rue Curial PARIS (19^{ème})

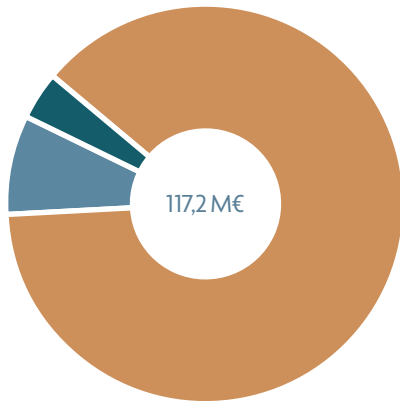




Les Quatre Saisons SAINT BRICE SOUS FORET (95)

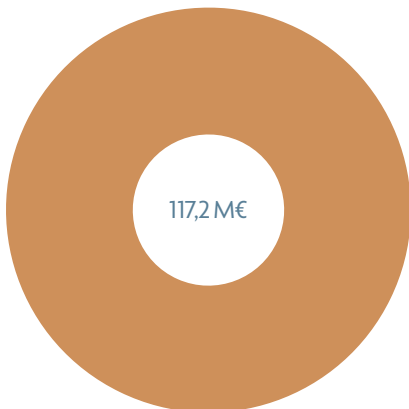
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.03.2024



Répartition géographique

- Paris : 4 %
- Régions : 8 %
- Ile-de-France : 88 %



Répartition par destination

- Locaux d'habitation : 100 %

Investissements / Arbitrages

Investissements

Aucun nouvel investissement n'a été effectué au cours du trimestre.

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 152 k€, supérieur à la valeur d'expertise ainsi qu'à la VNC.

Trois nouvelles promesses de vente ont également été signées pour des appartements situés à Asnières-sur-Seine (92), Gex (01) et Vétraz-Monthoux (74) pour un prix total de 749 k€.

Une quinzaine de logements situés dans 7 résidences différentes sont actuellement présentés à la vente. Le rythme de commercialisation est toutefois largement dépendant de la conjoncture très morose qui touche l'ensemble des marchés résidentiels.

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			2,00 € / part
3 ^{ème} trimestre			2,30 € / part
4 ^{ème} trimestre			2,50 € / part
Total revenus distribués		2,00 € / part	8,80 € / part

Situation locative

Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m ²	Nature	Date d'effet
5 Rue Poupart - 95290 L'ISLE ADAM	88	Habitation	20/03/2024
2 Place Fédérico Garcia Lorca - 91220 BRETIGNY SUR ORGE	76	Habitation	01/02/2024
1 Bis Rue Pasteur - 91260 JUVISY SUR ORGE	59	Habitation	21/01/2024
1 Bis Rue Pasteur - 91260 JUVISY SUR ORGE	76	Habitation	13/01/2024
29/47 Bd Richard Garnier - 78700 CONFLANS STE HONORINE	85	Habitation	06/01/2024

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

105 473 €

Principales libérations

Adresse	Surface en m ²	Nature	Date d'effet
29/39 Allée du pré Mallard - 77600 CHANTELOUP EN BRIE	111,09	Habitation	08/03/2024
5 Rue Poupart / 14 Rue du Gré - 95290 L'ISLE ADAM	88,05	Habitation	01/03/2024
3 Rue des Freres Laisney - 78150 TRIEL SUR SEINE	67,69	Habitation	29/02/2024
29 Avenue Guynemer - 94600 CHOISY LE ROI	66,1	Habitation	29/02/2024
114 Allée des Résistants - 83700 ST RAPHAEL	72,8	Habitation	31/12/2023

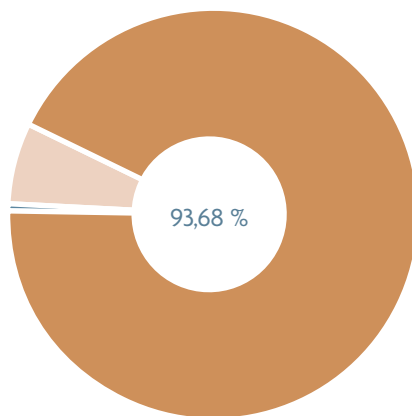
**Total des libérations du
trimestre en loyers H.T. / an**

144 404 €



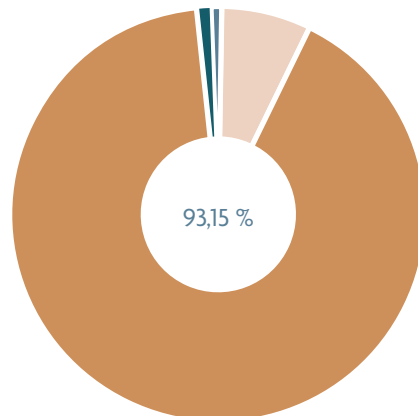
22 Rue Charles de Gaulle BONDOUFLE (91)

Taux d'Occupation Financier trimestriel*



4^{ème} trimestre 2023

- Locaux occupés : **93,64 %**
- Locaux sous franchise : **0,04 %**
- Locaux vacants : **6,32 %**



1^{er} trimestre 2024

- Locaux occupés : **92,54 %**
- Locaux sous franchise : **0,16 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0,46 %**
- Locaux vacants : **6,85 %**

* 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)

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». Vous risquez 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)
31.01.2024	0	-	-
29.02.2024	0	-	-
29.03.2024	0	-	-
Total	0 part	- €	- €

1 030 parts en attente de retrait au 31 mars 2024.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 1^{er} trimestre 2024.

Évolution du capital

Nominal de la part : 400 €

	31.12.2023	30.06.2023	31.12.2023	31.03.2024
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

Mardi 30 avril 2024

Vendredi 31 mai 2024

Vendredi 28 juin 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 :

5 Rue Chabert MAISON-ALFORT (94)

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 1er 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

L'assemblée générale de SCPI PRIMO 1 se déroulera à l'Immeuble Ellipse – 41 Gambetta à COUBEVOIE (92400) **le mardi 04 juin 2024 à 15h00.**

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés [fin mai/début juin 2024.](#)

A toute fins utiles, dans le cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, 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 ». Ce formulaire de vote peut également être transmis par courriel à l'adresse suivante : vote.scp1@fiducial.net