

PRIMO 1

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

Editorial

Chers Associés,

En ce début 2024, permettez-moi de vous souhaiter au nom de toute l'équipe de FIDUCIAL Gérance, une excellente année.

Nous profitons de cette première communication 2024 pour vous présenter notre nouveau BTI, plus aéré et plus riche en informations.

L'année 2023 aura été marquée par une année économique exceptionnelle à bien des égards : les tensions géopolitiques et la période post covid ont notamment conduit à une résurgence de l'inflation, ce qui a poussé la Banque Centrale Européenne (BCE) à actionner une remontée inédite de ses taux directeurs dont les effets portent leurs fruits depuis le second semestre 2023 : ces actions se matérialisent par un repli drastique généralisé de l'inflation.

Le marché immobilier a été impacté par cette remontée très brutale des taux et le point d'équilibre entre les prix attendus par les acquéreurs et ceux proposés par les vendeurs n'a pas encore été trouvé. Selon Knight Frank, l'ampleur de la correction actée dans certains marchés pourrait néanmoins permettre un redémarrage de l'activité avec des opportunités se présentant sur des niveaux de rentabilité en symbiose avec les attentes des investisseurs. Malgré un attentisme marqué, ces derniers sont prêts à réinvestir pour peu que l'actif dispose de bons fondamentaux et que la valeur ait été suffisamment corrigée.

L'année 2024 marquera donc un tournant avec une prise en compte de nouveaux facteurs clés de succès : en plus des primes de risques usuelles, il conviendra de rajouter une prime de « ré-attractivité » couplée pour certains actifs avec une prime de risque environnementale. La prise en compte des facteurs ESG et de l'empreinte environnementale conditionnent dorénavant les nouveaux choix des investisseurs.

Au regard du contexte de marché, les experts immobiliers ont été amenés à réajuster à la baisse les expertises de votre portefeuille en lien avec la remontée des taux de rendement sur le marché dans son ensemble. Ce réajustement traduit une correction actée dans certains marchés qui devrait néanmoins permettre un redémarrage progressif de l'activité et de l'attractivité de votre SCPI. Force est de constater que la reprise reste tributaire de l'évolution des conditions de financement et de l'octroi de nouveaux crédits.

Dans un contexte macroéconomique demeurant incertain et alimentant la prudence des investisseurs, 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 2,50€ par part au 4^{ème} trimestre 2023 ; conduisant à une distribution 2023 à 8,80€ 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 T4-2023. Le taux d'encaissement 2023 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 malgré un contexte chahuté.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

| | |
|--|-----------|
| Capitalisation | 131,2 M € |
| Associés | 1 819 |
| Dividende 4T 2023 | 2,50 € |
| Prix d'exécution au 30.06.2023 | 300,00 € |
| Valeur de réalisation par part au 31.12.2022 | 425,70 € |
| Valeur de reconstitution par part au 31.12.2022 | 516,88 € |

Patrimoine de votre SCPI

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Immeubles | 35 |
| Surfaces | 35 453 m ² |
| Nombre de locataires | 511 |
| Loyers quittancés (HT/an) | 5,6 M € |

80 Rue Curial PARIS (19^{ème})

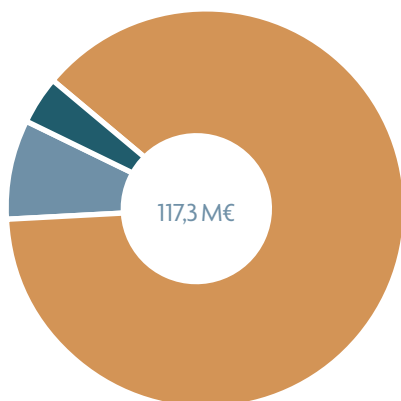




10 - 14 Rue Marcelin Berthelot DRANCY (93)

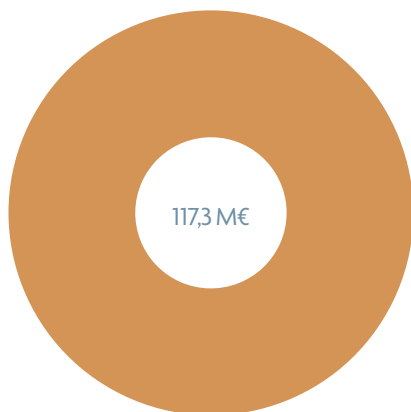
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.12.2023



Répartition géographique

- Paris : 4%
- Province : 8%
- Région parisienne : 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 depuis plus de 12 ans et éligibles à l'arbitrage, la vente au fil de l'eau des logements vacants a débuté, avec la cession d'un premier appartement à Vétraz (74) pour un prix de 207 k€, sensiblement égal

à la dernière valeur d'expertise et supérieur à la VNC, et la signature d'une promesse sur un second appartement à Gex (01), pour un prix de 152 k€, supérieur à la valeur d'expertise ainsi qu'à la VNC. Une dizaine 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 | 2023 | Rappel 2022 |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| 1 ^{er} trimestre | 24 avril 2023 | 2,00 € / part | 2,30 € / part |
| 2 ^{ème} trimestre | 24 juillet 2023 | 2,00 € / part | 2,30 € / part |
| 3 ^{ème} trimestre | 25 octobre 2023 | 2,30 € / part | 2,30 € / part |
| 4 ^{ème} trimestre | 23 janvier 2024 | 2,50 € / part | 2,30 € / part |
| Total revenus distribués | | 8,80 € / part | 9,20 € / part |

Situation locative

Principales locations ou relocations

| Adresse | Surface en m ² | Nature | Date d'effet |
|--|------------------------------|------------------|-----------------|
| 7 Rue du Chemin des Femmes 91300 MASSY | 66 | Habitation | 12.11.2023 |
| 29/47 Bd Richard Garnier 78700 CONFLANS STE HONORINE | 87 | Habitation | 16.10.2023 |
| 29/47 Bd Richard Garnier 78700 CONFLANS STE HONORINE | 82 | Habitation | 04.11.2023 |
| 4 Rue Lamartine 93110 ROSNY SOUS BOIS | 68 | Habitation | 05.12.2023 |
| 6 Rue Gaston Philippe 93200 SAINT DENIS | 70 | Habitation | 07.10.2023 |
| Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an | | 149 393 € | |

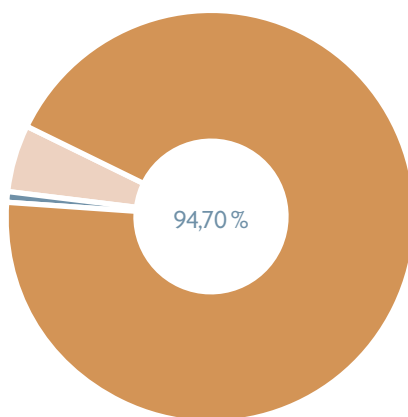
Principales libérations

| Adresse | Surface en m ² | Nature | Date d'effet |
|---|------------------------------|------------------|-----------------|
| 114 Allée des Résistants 83700 SAINT RAPHAEL | 76,20 | Habitation | 28.11.2023 |
| 114 Allée des Résistants 83700 SAINT RAPHAEL | 76,34 | Habitation | 02.11.2023 |
| 10/14 Rue Marcelin Berthelot 93700 DRANCY | 78,35 | Habitation | 27.10.2023 |
| 33 Bd Richard Garnier 78700 CONFLANS STE HONORINE | 82,50 | Habitation | 22.10.2023 |
| 33 Bd Richard Garnier 78700 CONFLANS STE HONORINE | 87,40 | Habitation | 08.10.2023 |
| Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an | | 215 287 € | |



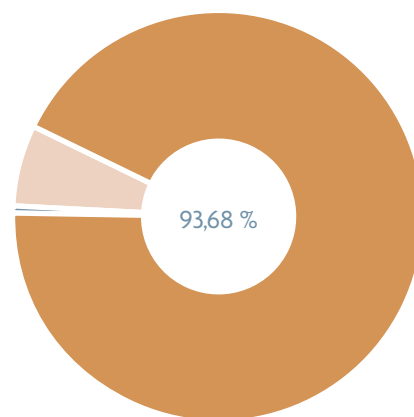
22 Rue Charles de Gaulle BONDOUFLE (91)

Taux d'Occupation Financier trimestriel*



3^{ème} trimestre 2023

- Locaux occupés : **94,47 %**
- Locaux sous franchise : **0,23 %**
- Locaux vacants : **5,30 %**



4^{ème} trimestre 2023

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

* 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.



165 Av. Jean Jaurès DRANCY (93)

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) |
|-----------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 31.08.2023 | 0 | - | - |
| 29.09.2023 | 0 | - | - |
| 31.10.2023 | 0 | - | - |
| 30.11.2023 | 0 | - | - |
| 29.12.2023 | 0 | - | - |
| Total | 0 part | - € | - € |

761 parts en attente de retrait au 31 décembre 2023.

Marché de gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2^{ème} semestre 2023.

Évolution du capital

Nominal de la part : 400 €

| | 31.12.22 | 31.12.23 | 30.06.23 | 31.12.23 |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Nombre de parts | 308 130 | 308 130 | 308 130 | 308 130 |
| Montant du capital nominal | 123 252 000 € | 123 252 000 € | 123 252 000 € | 123 252 000 € |

Calendrier des prochaines confrontations

Mercredi 31 janvier 2024

Jeudi 29 février 2024

Vendredi 29 mars 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
partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr

Service Associés : 01 49 97 56 80
gestion.associés.scp@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 du 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 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 - Avis à candidature

Conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur, le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement cette année de sorte que les mandats de **trois (3)** membres arriveront à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée dont la date sera précisée dans le Bulletin Trimestriel d'Information publié au cours du 2^{ème} trimestre 2024.

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.scpi@fiducial.fr) ou par téléphone (01.49.07.86.80), le **8 mars 2024 au plus tard**. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis la rubrique « Actualités » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, **par mail**, à la Société de Gestion le **31 mars 2024 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.