

Éditorial

En ce milieu d'année 2019, le marché des ventes de logements anciens poursuit sa croissance, avec 985.000 transactions sur 12 mois glissants, meilleur résultat depuis 2013. Les prix sont toujours en hausse, à un rythme plus soutenu à Paris (+6,4 %) qu'ailleurs (+3,9 % en Île-de-France, +3 % en France). Le décalage avec les marchés de régions est de plus en plus marqué.

Fort d'une demande de logements toujours soutenue et d'une production insuffisante de logements neufs, incités par le niveau toujours bas des taux d'intérêt et par la convergence à la baisse des rendements des autres classes d'actifs, les institutionnels ont redécouvert l'habitation comme investissement de diversification, et ce, malgré le retour de l'encadrement des loyers à Paris. En témoignent les résultats des récentes cessions de portefeuilles, conclues à des niveaux supérieurs aux attentes.

En ce qui concerne les logements neufs, le constat est à la dérive de la production, tendance entamée il y a 18 mois et qui devrait s'accroître dans les prochains mois, la baisse du nombre de permis étant marquée (-8,7 % en année glissante). L'encours de logements à la vente devrait donc rester à un niveau contenu, voire se contracter (10 mois de commercialisation à ce jour). Les réservations se concentrent sur les zones A et A bis (49 %) et la zone B1 (41 %), ce qui était le but recherché par les pouvoirs publics.

Au total, les marchés résidentiels devraient conserver une bonne tenue à court et moyen terme.

Le taux d'occupation Financier (TOF) s'élève à 87,57 %.

L'acompte sur dividende s'élève à 2,40 € par part.

Votre BTI et votre avis de crédit sont disponibles dans votre espace associé et sur le site internet : www.fiducial-gerance.fr

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

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



© Photo : Christophe Audebert

10, rue Berthelot à Drancy (93)

Chiffres clés



86,6 M€
capitalisation

selon le prix d'exécution frais
inclus au 28.02.2019



1 790
associés

au 30.06.2019



2,40 €
dividende

2^{ème} acompte trimestriel



281,00 €
prix d'exécution

frais inclus au 28.02.2019



412,59 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.2018

Versements programmés : l'épargne immobilière "sur mesure"

FIDUCIAL Gérance vous propose un nouveau service de « versements programmés » pour les SCPI FICOMMERCE et BUROUBOUTIC.

Ainsi, vous pourrez adapter le montant et la fréquence de vos versements (mensuelle ou trimestrielle) en fonction de votre capacité d'investissement, de votre situation personnelle...

Ce nouveau service est sans engagement de durée : les versements programmés peuvent être interrompus sans frais, sur simple demande de votre part.

Si vous êtes intéressés, vous pouvez nous adresser un mail à gestion.associes.scp@fiducial.fr, ou vous rendre sur le site internet www.fiducial-gerance.fr.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	35
Surface	35 504 m ²
Nombre de locataires	496
Loyers quittancés (HT/an)	5 M€

Situation locative du trimestre



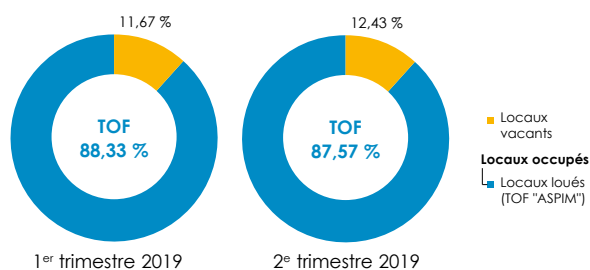
Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
200 Rue Hélène Boucher - 95220 HERBLAY	77 - 47 - 44 - 47	Habitation	avril - mai - juin 2019
27 Boulevard Richard Garnier - 78700 CONFLANS SAINTE HONORINE	86 - 86	Habitation	avril - juin 2019
1b Rue Pasteur - 91260 JUVISY SUR ORGE	80 - 75	Habitation	mai - juin 2019
4 Rue Lamartine - 93110 ROSNY SOUS BOIS	68	Habitation	19/04/2019
6 Rue Gaston Philippe - 93200 SAINT DENIS	70	Habitation	18/04/2019
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. /		287 988 €	

Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
127 Avenue Francois Molé - 92160 ANTONY	83 - 59 - 40	Habitation	mars - avril - juin 2019
6 Rue Yvonne de Gaulle - 92600 ASNIERES SUR SEINE	98 - 58	Habitation	mai - juin 2019
60 Avenue Anatole France - 93600 AULNAY SOUS BOIS	84 - 64	Habitation	mars - mai 2019
22 Rue Charles de Gaulle - 91070 BONDOUFLE	66 - 102 - 44	Habitation	avril - mai 2019
4/6 Rue de la Corbeillerue - 78540 VERNOUILLET	81 - 80	Habitation	mai - juin 2019
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		359 713 €	

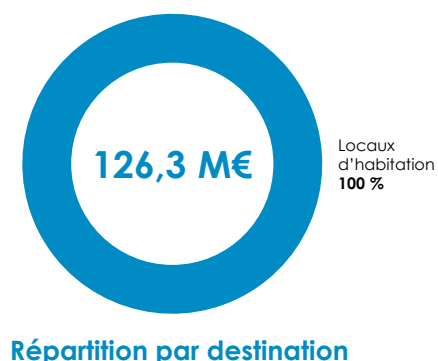
Taux d'occupation financier trimestriel *



* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2018)



Investissements / Arbitrages



Investissement

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre.

Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre.



© Photo : Christophe Audebert

5, rue Chabert à Maisons Alfort (94)

Distribution des revenus



Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2019	RAPPEL 2018
1 ^{er} trimestre	30 avril 2019	2,40 € /part	2,50 € /part
2 ^{ème} trimestre	31 juillet 2019	2,40 € /part	2,50 € /part
3 ^{ème} trimestre	31 octobre 2019	-	2,50 € /part
4 ^{ème} trimestre	31 janvier 2020	-	2,50 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		4,80 € /part	10,00 € /part



165, avenue Jean Jaurès à Drancy (93)

© Photo : Christophe Audobert

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)
30.04.2019	-	-	-
31.05.2019	-	-	-
30.06.2019	-	-	-
2^e trimestre	-	-	-

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

Aucune demande de retrait en attente au 30.06.2019.

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 30.06.2019

Évolution du capital

Nominal de la part : 400 €

DATE	01.01.2019	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	31.12.2019
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

Vendredi 30 août 2019
Lundi 30 septembre 2019

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



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 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.

Informations générales

Restriction US PERSON

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. À ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons », 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 d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :

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.

Assemblée Générale 2019

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 25 juin 2019.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité de 95,51 % à 98,42 %).

Le Co-Commissaire aux Comptes titulaire, la société CABINET ESCOFFIER, a été renouvelé pour une nouvelle période de six (6) exercices. Sur le fondement de l'alinéa 2 du I de l'article L. 823-1 du Code de commerce, le Co-Commissaire aux Comptes suppléant n'a pas été renouvelé.

La cooptation, par le Conseil de Surveillance, de la société PRIMONIAL CAPIMMO, prise en la personne de Monsieur Louis MOLINO, a été ratifiée.

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur quatre (4) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance,

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.

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 de 15 jours ouvrés 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.

- 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 pris 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.

1- vous avez reconduit pour trois (3) années les mandats des membres suivants sortants ayant fait acte de candidature, savoir :

- Monsieur Régis BOGAERT ;
- Monsieur Roland GALLORINI ;
- Monsieur Patrick KONTZ ;

2- et élu un (1) associé faisant acte de candidature, à savoir :

- Monsieur Patrick SAMAMA.

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