

Éditorial

Le marché de l'immobilier résidentiel a connu une progression significative des montants investis ces dernières années en passant de 2 Mds€ en 2016 à 3,4 Mds€ en 2019. Dans un environnement économique aujourd'hui chahuté, cette classe d'actifs constitue un segment qui risque de devenir stratégique pour un bon nombre d'investisseurs, y compris les institutionnels. Le marché du résidentiel offre en effet une certaine visibilité sur les flux de revenus futurs et présente une forte résilience intrinsèque.

Les prix se maintiennent même si les volumes baissent, avec un prix médian s'établissant respectivement à 2 120€/m² pour la "France entière" et à 6 430 €/m² en Île de France.

Les ventes et la production de logements neufs au 1^{er} trimestre 2020 ont été en repli significatif en raison de plusieurs facteurs: le confinement a notamment eu comme répercussion de geler les actes, les visites et la commercialisation des biens. Le report des élections municipales a quant à lui décalé les obtentions de permis de construire et les lancements de chantiers de la part des promoteurs. Même si le segment du marché locatif libre représente environ 80 % des transactions, de nouvelles formes d'immobiliers résidentiels sont apparus ces dernières années, à l'instar des résidences services seniors (RSS); du coliving; ou encore de l'hébergement d'urgence.

En termes de perspectives, le marché de l'accession risque d'être plus difficile avec des contraintes de financement revues à la hausse. Même si les répercussions réelles de la crise ne seront connues que d'ici les prochains mois, force est de constater que la classe d'actif résidentiel a démontré une très grande résilience au courant du 1^{er} semestre avec notamment des taux d'encaissement des loyers très peu impactés et un tassement des prix limité à ce stade. La croissance structurelle de la demande de logement, notamment sur les zones tendues constitue un facteur de soutien de premier ordre.

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel de PRIMO 1 est en hausse sensible à 88,72 %. Celle-ci devrait se poursuivre au 2^{ème} semestre compte tenu des relocations en cours.

Votre SCPI résiste bien à l'impact COVID-19 et distribue 100 % des acomptes du 1^{er} semestre 2019. L'acompte sur dividende du 2^{ème} trimestre s'élève à 2,40 € par part, soit un total de 4,80 € par part au titre du 1^{er} semestre 2020.

Les équipes et la direction de Fiducial Gérance vous souhaitent un excellent été ■

Chiffres clés



102,6 M€
capitalisation

selon le prix d'exécution frais
inclus au 30.11.2019



1 792
associés

au 30.06.2020



2,40 €
dividende

2^e acompte trimestriel



333,00 €
prix d'exécution

frais inclus au 30.11.2019



413,35 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.2019

L'épargne programmée de vos SCPI

Nouveau : Les SCPI SELECTIPIERRE 2 et PIERRE EXPANSION sont désormais éligibles à l'épargne programmée, comme FICOMMERCE et BUROBOUTIC.

FIDUCIAL Gérance vous propose le versement programmé de parts des SCPI en investissant via des versements mensuels, trimestriels, semestriels ou annuels.

À votre demande, tel un système d'abonnement, vous êtes prélevé de la somme fixée par contrat pour l'investir en parts de SCPI. Le versement peut être modifié ou interrompu sur simple demande et sans frais.

Ces investissements ainsi fractionnés vous permettent de créer une épargne immobilière progressive, à votre rythme, et suivant votre budget.

N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'information.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	35
Surface	35 504 m ²
Nombre de locataires	517
Loyers quittancés (HT/an)	5,1 M€

Situation locative du semestre



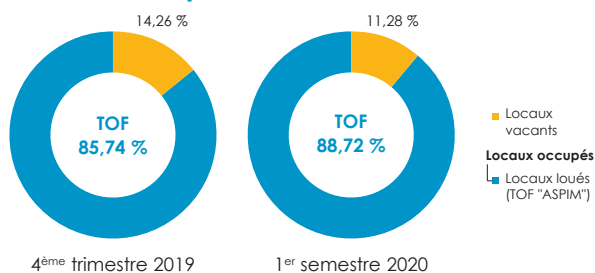
Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
127 rue François Molé - 92160 ANTONY	40 - 59 - 79 - 59 82 - 82	Habitation	Mars - Juin 2020
22 rue Charles de Gaulle - 91070 BONDOUFLE	47 - 83 - 85 - 101 - 62	Habitation	Mars - Juin 2020
16 rue du Clos Girard - 77700 CHESSY	60 - 64 - 78 - 69 - 54	Habitation	Fev. - Mars - Juin 2020
3 Bd des Explorateurs - 95000 CERGY	85 - 63 - 52 - 39 - 39 - 52	Habitation	Fev. - Mars - Juin 2020
16 Boulevard Victor Duhamel - 78200 MANTES LA JOLIE	61 - 79 - 76	Habitation	Mars - Juin 2020
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			854 434 €

Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
22 rue Charles de Gaulle - 91070 BONDOUFLE	79 - 62 - 82	Habitation	Mars - Mai et Juin 2020
7 rue du Chemin des Femmes - 91300 MASSY	65 - 66 - 65	Habitation	Février - Juin 2020
200 rue Hélène Boucher - 95220 HERBLAY	65 - 76 - 42	Habitation	Février - Mars 2020
3 passage Dong Da - 94600 CHOISY LE ROI	77 - 66	Habitation	Janvier - Mai 2020
16 rue du Clos Girard - 77700 CHESSY	68 - 60	Habitation	Février - Mai 2020
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			314 449 €

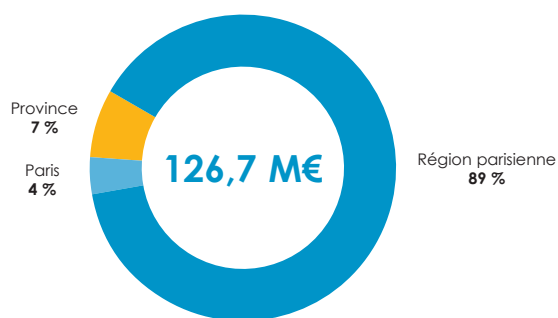
Taux d'occupation financier *



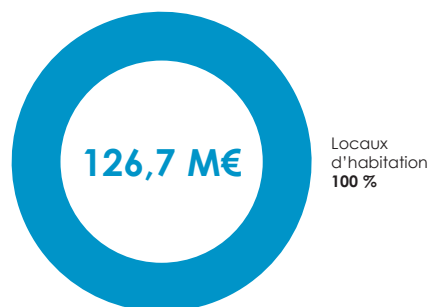
* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2019)



Répartition géographique



Répartition par destination

Investissements / Arbitrages



Investissement

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

Arbitrages

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



© Photo - Christophe Audelbert

5, rue Chabert à Maisons Alfort (94)

Distribution des revenus



Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2020	RAPPEL 2019
1 ^{er} trimestre	30 avril 2020	2,40 € /part	2,40 € /part
2 ^{ème} trimestre	31 juillet 2020	2,40 € /part	2,40 € /part
3 ^{ème} trimestre	30 octobre 2020	-	2,00 € /part
4 ^{ème} trimestre	29 janvier 2021	-	2,70 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		4,80 € /part	9,50 € /part



165, avenue Jean Jaurès à Drancy (93)

© Photo : Christophe Audébert

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)
1 ^{er} trimestre	-	-	-
30.04.2020	-	-	-
31.05.2020	-	-	-
30.06.2020	-	-	-
Total	-	-	-

* 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 30.06.2020.

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 30.06.2020.

Évolution du capital

Nominal de la part : 400 €

DATE	30.06.2019	31.12.2019	30.06.2020
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

Lundi 31 août 2020
Mercredi 30 septembre 2020
Vendredi 30 octobre 2020

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

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 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.

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.

Informations générales

Restriction US PERSON

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux États-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 :

- 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 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 2020

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 23 juin 2020 à huis clos pour motif sanitaire et ce, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité de 96,57 % à 98,73 %).

Dans le cadre de l'arrivée à échéance de deux (2) mandats de membre du Conseil de Surveillance, sur trois (3) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance, vous avez reconduit pour trois (3) années le mandat de membre sortant de Madame Marie-José DUTEURTE et élu Monsieur Frédéric GAYRAUD.

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

SCPI PRIMO 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - 513 167 239 RCS NANTERRE
Visa de l'Autorité des marchés financiers n° 10-27 du 10 septembre 2010
Société de gestion de portefeuille de FIA - agréée au titre de la directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014