

## Éditorial

Le résultat par part s'élève à 8,84 € au titre de 2019.

L'acompte sur dividende du quatrième trimestre 2019 s'élève à 2,70 € par part, soit une distribution de 9,50 € par part au titre de 2019, en retrait par rapport à 2018.

Le taux d'occupation financière (TOF) s'élève à 85,74 % à fin 2019. Le TOF moyen 2019 s'élève à 87,22 %.

L'année 2019 s'est terminée en beauté, avec, pour la première fois, plus de 1 million de logements vendus en France sur 12 mois glissants. Le rythme de croissance du marché de l'ancien s'est même accéléré (+7 %), porté par les demandes des primo-accédants, toujours solvabilisés par le niveau des taux d'intérêt et les durées d'emprunt, et également soutenu par la clientèle des investisseurs privés, soucieux de préserver leurs retraites. Par ailleurs, les institutionnels et les fonds d'investissement, dotés de liquidités abondantes, et à la recherche de sécurité et de diversification dans un contexte de baisse généralisée des rendements, ont plébiscité cette classe d'actifs, en particulier en Ile-de-France, ainsi qu'en atteste la vente de plusieurs portefeuilles d'actifs, cédés à des niveaux de taux historiquement bas. Globalement, les prix ont continué à progresser, à des rythmes relativement soutenus, y compris en régions (+6,3% à Paris, +3,9 % en Ile-de-France, +3,2 % en France).

Dans le marché du neuf, la production de logements a poursuivi sa décrue, laquelle devrait persister à moyen terme compte tenu de la baisse des autorisations de construire. On retrouve cette tendance à tous les stades : mises en chantier, mises en vente et réservations. L'encours de logements proposés à la vente reste stable, à 10 mois de commercialisation. La progression des prix (+5 % en moyenne) reflète à la fois la hausse des coûts de construction, la raréfaction des fonciers et la concentration des projets sur les zones tendues, venant accentuer le phénomène de métropolisation.

Globalement, les marchés résidentiels continuent à conserver la faveur de l'ensemble des acteurs du marché, malgré les limitations structurelles ou réglementaires de leurs rendements.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2020 ■

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**



10 Rue Berthelot à Drancy (93)

## Chiffres clés



**102,6 M€**  
capitalisation

selon le prix d'exécution frais  
inclus au 30.11.2019



**1 792**  
associés

au 31.12.2019



**2,70 €**  
dividende

4<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**330,00 €**  
prix d'exécution

frais inclus au 30.11.2019



**412,59 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2018

## Périodicité et dématérialisation

Nous évoquons dans le précédent BTI des changements en matière de communication réglementaire aux associés.

FIDUCIAL Gérance a décidé de privilégier les actions suivantes :

- La périodicité du bulletin d'information des SCPI devient semestrielle, soit deux bulletins par an.
- Ces bulletins d'information seront désormais dématérialisés et diffusés par mail sauf demande expresse,
- Ces mesures seront mises en place cet été avec le 1<sup>er</sup> bulletin semestriel d'information 2020 des SCPI.
- Une newsletter sera adressée par mail à tout associé deux fois par an, en mai et en novembre afin de préserver la régularité de l'information de nos SCPI.

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	35
Surface	35 504 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	467
Loyers quittancés (HT/an)	5 M€

# Situation locative du trimestre



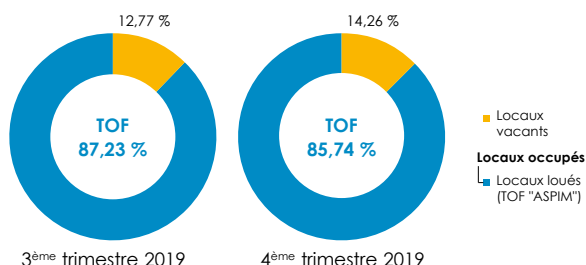
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
Les Quartes saisons - 95350 SAINT-BRICE-SOUS-FORET	44 - 50 - 57	Habitation	Octobre 2019
« Bondoufle de Gaulle » 22 rue Charles de Gaulle - 91070 BONDOUFLE	66 - 102	Habitation	Octobre - Décembre 2019
Aulnay Parc 60-62 rue Anatole France - 93600 AULNAY-SOUS-BOIS	39 - 39 - 64 - 64 - 84	Habitation	Octobre - Décembre 2019
3 allée du pré Mallard - 77600 CHATELOUP-EN-BRIE	108	Habitation	Novembre 2019
Résidence des Nourrées 3 rue des Frères Laisney - 78510 TRIEL-SUR-SEINE	67 - 67	Habitation	Novembre - Décembre 2019
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>214 740 €</b>	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
125-127 Avenue François Molé - 92160 ANTONY	40 - 79 - 82	Habitation	Octobre - Décembre 2019
« Bondoufle de Gaulle » 22 rue Charles de Gaulle - 91070 BONDOUFLE	85 - 103	Habitation	Novembre - Décembre 2019
Résidence des Nourrées 3 rue des Frères Laisney - 78510 TRIEL-SUR-SEINE	67 - 69	Habitation	Octobre - Novembre 2019
10-14 rue Marcelin Berthelot - 93700 DRANCY	43 - 45 - 63	Habitation	Novembre - Décembre 2019
9-11-13 rue Jean Piastre - 91100 CORBEIL-ESSONNES	40 - 67	Habitation	Octobre - Novembre 2019
<b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>270 332 €</b>	

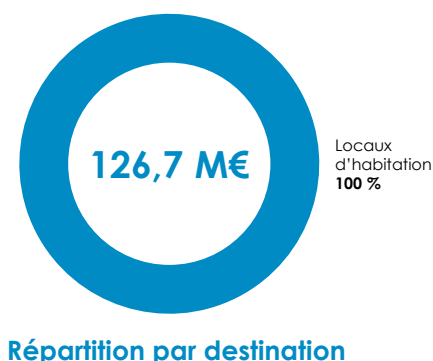
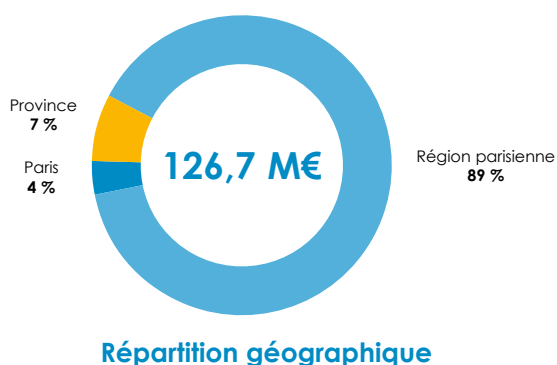
## Taux d'occupation financier trimestriel \*



\* 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 31.12.2019)



## 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

1 Allée des Prés des Pailles à Maison Alfort (94)

# Distribution des revenus



## Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2019	RAPPEL 2018
1 <sup>er</sup> trimestre	30 avril 2019	2,40 € /part	2,50 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	31 juillet 2019	2,40 € /part	2,50 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	31 octobre 2019	2,00 € /part	2,50 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	31 janvier 2020	2,70 € /part	2,50 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>9,50 € /part</b>	<b>10,00 € /part</b>



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)
31.10.2019	-	-	-
30.11.2019	10	300,00 €	333,00 €
31.12.2019	-	-	-
<b>3<sup>e</sup> trimestre</b>	<b>10</b>	<b>300,00 €</b>	<b>333,00 €</b>

\* 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 31.12.2019.**

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 31.12.2019

## 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	308 130	308 130
Montant du capital nominal	123 252 000 €	123 252 000 €	123 252 000 €	123 252 000 €	123 252 000 €

### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

**Vendredi 28 février 2020**  
**Mardi 31 mars 2020**  
**Jedi 30 avril 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](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)
- ✓ **Service Associés** : 01 49 97 56 80  
[gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto: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](http://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](http://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

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1<sup>er</sup> 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 2020

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI est composé de neuf (9) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Cette année, deux (2) mandats arrivent à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le prochain bulletin d'information.

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](mailto:vie.sociale.scpi@fiducial.fr)) ou par voie postale (FIDUCIAL Gérance - 41 avenue

### 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 cession) :  
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.

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](http://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.**

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex), le 6 mars 2020 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 et par voie postale, à la Société de Gestion le 27 mars 2020 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.