

## Éditorial

Chers Associés,

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au T1-2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

La croissance française s'établit à +2,6% en 2022, croissance portée par le maintien de la demande des ménages et le rebond des services. Le secteur résidentiel fait aujourd'hui partie intégrante des portefeuilles des investisseurs et les volumes investis ces dernières années en témoignent. La crise sanitaire n'a fait que renforcer la conviction de la résilience du résidentiel. De nombreux facteurs structurels et conjoncturels plaident en faveur de la demande locative et d'une croissance attendue des loyers : évolutions sociétales (télétravail, besoin d'espaces...), manque structurel de logements locatifs, aides publiques au logement...

En terme de perspectives pour 2023, force est de constater que l'inflation élevée impacte significativement le pouvoir d'achat des ménages. Parallèlement, le resserrement des conditions de crédit et la hausse rapide des taux d'intérêt aura des conséquences sur le nombre de foyers en capacité d'accéder à la propriété. De nombreux acteurs, qui, sans pression à l'acquisition ni à la vente, devraient conserver une position attentiste le temps que le marché se « normalise ».

Sur l'exercice écoulé, votre SCPI PRIMO 1 confirme ses qualités de robustesse dans un contexte d'incertitudes et affiche un taux d'occupation financier proche de 98 %.

Les performances locatives nous ont permis de distribuer 2,30 €/part au 4<sup>ème</sup> trimestre, soit une distribution globale de 9,20€ pour l'année 2022, en légère hausse par rapport à 2021.

Il convient de souligner que les premiers arbitrages vont pouvoir être effectués pour les lots dont la date de première mise en location atteint sa douzième année.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une belle année 2023. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

## Chiffres clés



**135,1 M€**  
capitalisation

selon la valeur de réalisation  
au 31.12.2022



**1 814**  
associés

au 31.12.2022



**2,30 €**  
dividende

4<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**333,00 €**  
prix d'achat

frais inclus au 31.12.2022



**438,53 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2021

### Mises en garde et cybersécurité

Compte-tenu de la recrudescence de faux SMS, mails, courriers ou sites internet, n'hésitez pas à consulter en cas de doute le site de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) ou le site de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF)....

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	35
Surface	35 504 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	536
Loyers quittancés (HT/an)	5,6 M€

# Situation locative du semestre



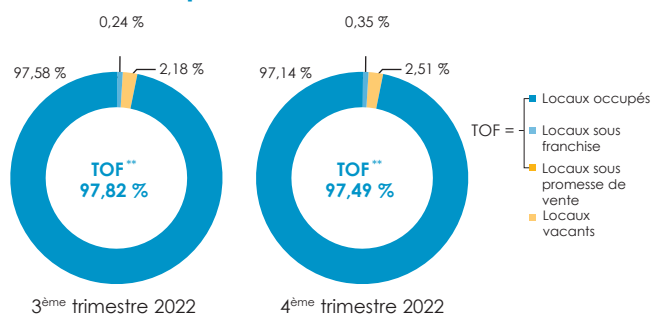
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
6 rue Gaston Philippe - 93200 SAINT DENIS	77 - 70 - 63 - 47 - 46	HABITATION	Août - Décembre 2022
65 avenue René Cassin - 77127 LIEUSAIN	86 - 75 - 65 - 56 - 43	HABITATION	Sep - Oct - Déc 2022
5 Allée des Thuyas - 91830 LE COUDRAY MONTCEAUX	60 - 59 - 53 - 48 - 41 - 17	HABITATION	Sep - Août - Oct - Déc 2022
3 rue des Frères Laisney - 78510 TRIEL SUR SEINE	72 - 70 - 69 - 68	HABITATION	Août, Sep, Oct 2022
60/62 avenue A. France - 93600 AULNAY SOUS BOIS	64 - 57 - 57 - 41	HABITATION	Juil - Oct - Nov 2022
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>666 304€</b>	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
65 avenue René Cassin - 77127 LIEUSAIN	82 - 75 - 65 - 56 - 42	HABITATION	Septembre - Octobre 2022
22 rue Charles de Gaulle - 91070 BONDOUFLE	102 - 79 - 62	HABITATION	Août - Décembre 2022
3 rue des Frères Laisney - 78510 TRIEL SUR SEINE	72 - 70 - 69 - 68	HABITATION	Juil - Sep - Oct 2022
60 avenue Anatole France - 93600 AULNAY SOUS BOIS	64 - 57 - 41	HABITATION	Juillet - Octobre 2022
1 bis rue Pasteur - 91260 JUVISY SUR ORGE	79 - 64 - 59	HABITATION	Août - Septembre 2022
<b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>670 726 €</b>	

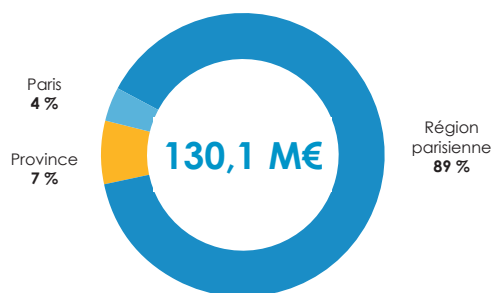
## Taux d'occupation financier trimestriel \*



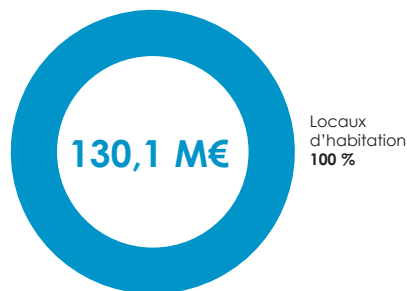
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2022)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

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

### Arbitrages

Dans le cadre de la stratégie de vente au fil de l'eau des appartements devenus vacants, la commercialisation a débuté sur plusieurs programmes, à commencer par celui de Vétraz (74), qui offre 4 lots à la vente. Six autres programmes sont concernés sur l'exercice 2023.



80 rue Curial à Paris (19<sup>ème</sup>)



## Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2022	RAPPEL 2021
1 <sup>er</sup> trimestre	27 avril 2022	2,30 € /part	2,40 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	30 juillet 2022	2,30 € /part	2,00 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	29 octobre 2022	2,30 € /part	2,00 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	28 janvier 2023	2,30 € /part	2,60 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>9,20 € /part</b>	<b>9,00 € /part</b>



22 rue Charles de Gaulle à Bondoufle (91)

## 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 <sup>er</sup> semestre 2022	372	300,00	333,00
2 <sup>ème</sup> semestre 2022	639	300,00	333,00
<b>Total</b>	<b>1 011</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).

250 parts en attente de retrait au 31 décembre 2022.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2<sup>ème</sup> semestre 2022.

## Évolution du capital

Nominal de la part : 400 €

DATE	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2022
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

**Mardi 31 janvier 2023**  
**Mardi 28 février 2023**  
**Vendredi 31 mars 2023**

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](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 et justificatifs d'origine des fonds et questionnaire d'entrée en relation investisseur, le cas échéant).

Les ordres de vente, pour être validés, 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 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 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 2023 - Avis à candidature

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose actuellement de huit (8) 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 la newsletter publiée au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023.

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

### 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.

### 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.

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.

([vie.sociale.scpi@fiducial.fr](mailto:vie.sociale.scpi@fiducial.fr)) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **le 10 mars 2023 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 2023 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.

### SCPI PRIMO 1

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 123 252 000 €, dont le siège social est situé au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 513 167 239 RCS NANTERRE et disposant du visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°10-27 en date du 10 septembre 2010 portant sur la note d'information.

Représentée par FIDUCIAL GERANCE en sa qualité de Société de Gestion, agrément AMF n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014 et carte professionnelle n° CPI 9201 2018 000 037 508, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur Thierry GAIFFE.