

4^e trimestre 2022

Période analysée :
du 1^{er} octobre au
31 décembre 2022

Période de validité :
1^{er} trimestre 2023

Bulletin Trimestriel d'Information

SCPI Primofamily

Une nouvelle façon de vivre l'immobilier

■ ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI



Chers Associés,

Primofamily est une SCPI à capital variable principalement investie en immobilier résidentiel. Elle investit dans le logement traditionnel, dans l'immobilier résidentiel géré comme les résidences étudiantes ou les actifs de co-living et accessoirement des hôtels urbains et des commerces.

Les biens sont situés intégralement en zone euro, dans des zones tendues que les équipes d'investissement de Primonial REIM France jugent porteuses de perspectives de plus-values à terme, combinées à des actifs générateurs de rendements immobiliers potentiels.

La distribution au titre du 4^e trimestre 2022 s'élève à 1,64 € par part. Le rendement immobilier global de la SCPI au titre de l'année 2022 s'élève à environ 5,00 %, incluant les 2 % de revalorisation du prix de la part au 1^{er} juillet dernier.

Au 4^e trimestre 2022, Primofamily a collecté près de 6 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation* à 243,5 millions d'euros. La SCPI a également finalisé l'acquisition de L'appart'hôtel StayCity, situé tout près du quartier mythique et très touristique de Temple Bar à Dublin. L'actif est exploité dans le cadre d'un bail long terme. La rubrique Acquisition vous en propose un aperçu en image.

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de Primofamily comprend 123 actifs (détenus directement et indirectement) en France, Belgique, Espagne, Grèce et en Italie. Le taux d'occupation financier* s'établit à 95,4 %.

Stéphanie Lacroix,
Directrice Générale de Primonial REIM France

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

■ CHIFFRES CLÉS



Taux de distribution
2022*
3,00 %



Distribution
du trimestre
par part
1,64 €



Capitalisation
243 474 408 €



TOF*
95,4 %



Effet de levier*
1,5



Prix de souscription
204,00 €



Valeur de retrait
185,64 €



Nombre
d'associés
1 977



Nombre
d'immeubles
123

■ APPEL À CANDIDATURE

Six postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Primofamily sont à pourvoir. Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 31 mars 2023 (cachet de la Poste faisant foi) à Primonial REIM France, Direction de la Relation Clients, 36 rue de Naples 75008 PARIS. Retrouvez toutes les modalités sur notre site internet : www.primonialreim.fr/fr/appe-a-candidature-au-conseil-de-surveillance-janvier-2023



■ L'INFO DE LA SCPI PRIMOFAMILY

Retrouvez plus d'information sur Primonial REIM France, son actualité et ses solutions d'investissement sur www.primonialreim.fr

Plus d'information sur votre SCPI dans votre
Espace sécurisé

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :



DIRECTION DE LA RELATION CLIENT
PRIMONIAL REIM FRANCE
01 44 21 73 93 | serviceclients@primonialreim.com

Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans le glossaire situé à l'avant-dernière page du document.

DONNÉES FINANCIÈRES

DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022	3 ^e trimestre 2022	4 ^e trimestre 2022
Revenus fonciers	1,30	1,37	1,36	0,96
Revenus financiers	0,15	0,08	0,09	0,68
Revenus distribués	1,45	1,45	1,45	1,64
Date de versement	02/05/2022	29/07/2022	28/10/2022	31/01/2023

TRI 5 ans (2017-2021)

3,06 %

Taux de distribution 2022*

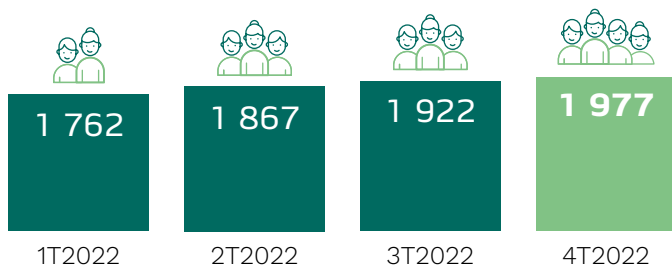
3,00 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

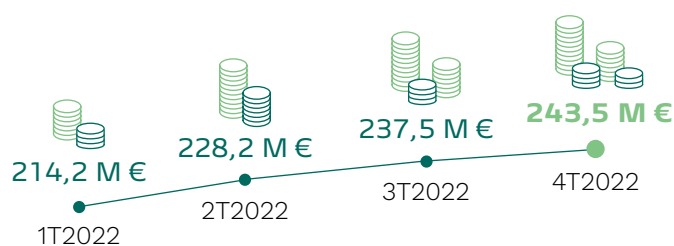
MARCHÉS DES PARTS

	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022	3 ^e trimestre 2022	4 ^e trimestre 2022
Nombre de parts en début de trimestre	955 699	1 071 187	1 141 112	1 164 359
Parts souscrites sur le trimestre	116 047	70 568	23 555	29 273
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	559	643	308	130
Nombre de parts en fin de trimestre	1 071 187	1 141 112	1 164 359	1 193 502
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS VALIDES au 31/12/2022

Valeur de réalisation*
au 31/12/2021**189,76 €**Valeur de reconstitution*
au 31/12/2021**218,53 €**

Valeur IFI* indicative 2021

Résidents

Non-résidents

148,22 € 142,29 €

DONNÉES IMMOBILIÈRES

■ PATRIMOINE DE LA SCPI au 31/12/2022



Nombre d'actifs

123

immeubles



Surface gérée en m²

89 235 m²

Trésorerie directe

6 367 677 €

Patrimoine immobilier*



39,6 % Hôtel
 26,3 % Résidentiel
 21,9 % Mixte Résidentiel / Commerce
 12,2 % Commerce

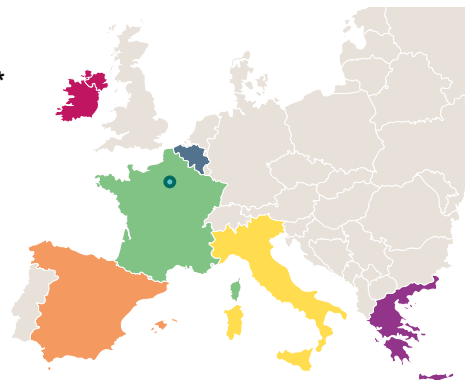
Répartition géographique*



29,0 % Régions
 28,4 % Région parisienne
 14,8 % Irlande
 14,4 % Paris
 5,6 % Grèce
 3,9 % Espagne
 3,7 % Belgique
 0,2 % Italie

* en % de la valeur vénale y compris les avances en compte courant.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.



■ ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Montant des
loyers encaissés
sur le trimestre**1,56 M €****30**

Nouveaux baux



Surface

1 570 m²Montant total
des loyers**278,48 k€****21**

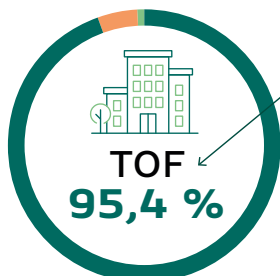
Libérations



Surface

1 038 m²Montant total
des loyers**173,79 k€**

■ SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE

Nombre
de baux**474**TOF
95,4 %

94,7 % Locaux occupés
 0,7 % Locaux occupés sous
 franchise ou mis à disposition
 d'un futur locataire
 4,6 % Locaux vacants
 en recherche de locataire

DONNÉES IMMOBILIÈRES

■ ACQUISITION DU TRIMESTRE



Actif hôtelier (via une participation dans une SCI*)

📍 **Dublin (Irlande)**

Acquis le 12 octobre 2022

La SCPI Primofamily s'est portée acquéreur des murs de l'hôtel Staycity Little Mary Street, un appart'hôtel de 340 chambres situé à Dublin et livré depuis le mois d'août 2022. Cette acquisition s'accompagne d'un bail commercial d'une durée de 25 ans ferme. L'actif bénéficie d'une certification BREEAM Very Good.



Volume d'investissement

26 236 847 €



Surface
(en quote-part)

13 299 m²



Quote-part
de détention

99,99 %



Typologie de l'actif

Hotellerie

*SCI Gérée par Primonial REIM France

■ CESSIION DU TRIMESTRE

Aucune cession ce trimestre

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

■ GLOSSAIRE

Capitalisation : La capitalisation d'une SCPI correspond au nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

Effet de levier : L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais de l'endettement notamment.

Prix AEM : Prix acte en main. Il s'agit de la valeur d'achat d'un bien à laquelle sont ajoutés les frais et les droits de mutation (frais de notaire, crédit, droits d'enregistrement).

Taux de distribution : Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier n.

Taux d'occupation financier : Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

Taux de rentabilité interne (TRI) : Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Valeur de réalisation : La valeur de réalisation d'une SCPI est égale à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

Valeur de reconstitution : La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Valeur de retrait : Il s'agit du montant reversé à l'associé qui demande le retrait (vente) de ses parts. La valeur de retrait correspond au prix de souscription moins les frais de souscription de la SCPI.

WALB (Weighted Average Lease Break) : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

WALT (Weighted Average Lease Term) : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSION DE PARTS

Augmentation de capital. L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 760 000 € à 300 000 000 €. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 300 000 000 €.

Prix de souscription d'une part. Le prix de souscription est de 204 €, dont 50 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 9,00 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription prime d'émission incluse et qui supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 8,25 % HT (commission exonérée de TVA en application de l'article 261 C, 1^o, e. du Code général des impôts),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o, f. du Code général des impôts).

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Primofamily au 36, rue de Naples – 75008 Paris. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du quatrième mois suivant la souscription accompagnée du versement des fonds.

Principe et modalités du retrait. Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité.

Pour ce faire, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription. Le remboursement des parts rend effectif le retrait de son inscription sur le registre.

FISCALITÉ

Dispositif fiscal spécifique. La Société ne permet pas aux associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. À l'instar des autres SCPI non fiscales, celle-ci est soumise aux conditions suivantes :

Régime micro-foncier. Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro-foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct ».

Plus-values et produits financiers. Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un taux d'imposition de 36,2 %. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Endettement et effet de levier. La SCPI Primofamily peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale.

L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI Primofamily est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Profil de liquidité. Au 31/12/2022, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primofamily est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités figurant dans la note d'information.

La SCPI peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement pour faire face aux demandes de retraits.

Blocage des retraits. Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les 2 mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

Marché secondaire. La SCPI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire. Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la note d'information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. Au cas d'espèce, les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI Primofamily.

Ce document peut être obtenu auprès de la Direction de la Relation Client au 01 44 21 73 93.

- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

Déclaration des revenus et IFI. Primonial REIM France vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne peuvent plus être inscrits au passif.

À compter du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,00 %.

CARACTÉRISTIQUES

SCPI : Immobilier résidentiel

Capital : variable

Date de création : 26 juin 2017

N° Visa AMF : 17-24

Date de délivrance : 27 juin 2017

Dernier N° Visa AMF : 19-05

Date de délivrance : 23 avril 2019

Durée de la SCPI : 99 ans

Capital Maximum Statutaire : 300 000 000 €

Dépositaire : BNP PARIBAS S.A.

Évaluateur immobilier : CBRE VALUATION FRANCE