

1^{er} trimestre 2019

Période analysée :

du 1^{er} janvier au 31 mars 2019

Période de validité : 2^e trimestre 2019

Société de gestion : Primonial REIM

N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011

N° Siren : 531 231 124 00037 RCS Paris

Date Agrément AIFM : 10 juin 2014

Service Clients Primonial REIM :

Tél. : 01 44 21 73 93

E-mail : serviceclients@primonialreim.com

CARACTÉRISTIQUES

SCPI : immobilier résidentiel (géré et non géré)

Capital : variable

Date de création : 26 juin 2017

N° Visa AMF : 19-05

Date de délivrance : 23 avril 2019

Durée de la SCPI : 99 ans

Capital Maximum Statutaire : 126 562 500 €

Dépositaire : CACEIS Bank

Évaluateur immobilier : CBRE Valuation



STÉPHANIE LACROIX
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Primofamily est une SCPI à capital variable de type « immobilier résidentiel ». Elle investit principalement dans des actifs résidentiels en France et en zone Euro. Au 31 mars 2019 sa capitalisation atteint plus de 76 millions d'euros, après le lancement de sa commercialisation auprès du grand public en mai 2018.

Au 1^{er} trimestre 2019, Primofamily, qui cible principalement l'immobilier résidentiel, a signé l'acquisition en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) d'un ensemble immobilier de 24 logements situés sur la commune de Colombes. Cette acquisition, d'un montant total de 8,6 millions d'euros, dont la livraison est prévue pour le 1^{er} septembre 2020, s'inscrit dans le grand projet de rénovation urbaine du quartier des Fossés-Jean/Bouviers et dans le prolongement de la ligne T1.

Cette acquisition s'inscrit ainsi pleinement dans la stratégie de la SCPI Primofamily qui privilégie les actifs neufs ou restructurés, dans des communes dynamiques et proposant des services innovants en phase avec les nouveaux usages de marché.

Au 31 mars 2019, le patrimoine de Primofamily comprend 377 lots en Île-de-France, à Lyon et en Belgique, pour une surface de 24 474 m². Le taux d'occupation financier¹ s'élève à 97,8 %.

La distribution au titre du 1^{er} trimestre 2019 s'élève à 1,94 € par part. L'Assemblée Générale ordinaire de votre SCPI se tiendra le 24 juin 2019 à 14h30 à Paris, 36 rue de Naples. Vous recevrez prochainement le rapport annuel de l'exercice 2018 et l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées.

La société de gestion attire votre attention sur le fait qu'à la suite de la publication de la nouvelle instruction AMF 2019-04 SCPI, les bulletins trimestriels de la SCPI Primofamily seront directement disponibles sur votre espace extranet client à partir du 3^e trimestre 2019.

Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

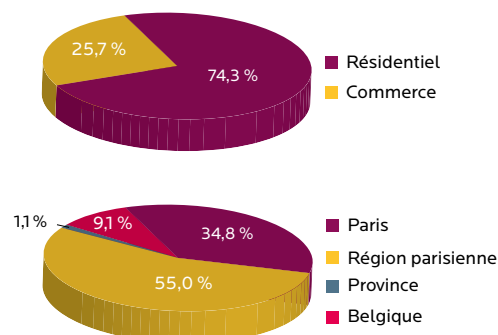
CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2019

Distribution au titre du 1 ^{er} trimestre 2019	1,94 € brut / part
Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,52 €
Nombre d'associés	219
Capitalisation	76 904 240 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	60 820
Part en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier ¹	97,8 %
Trésorerie ²	2 583 859 €
Effet de levier ²	1,5

1. 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 était louée. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

2. Calculé sur les valeurs au 31/03/2019.

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*)
AU 31/03/2019



* Ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2019.

CAPITAL

	30/06/2018	30/09/2018	31/12/2018	31/03/2019
Nombre d'associés	23	108	178	219
Nombre de parts	303 882	321 804	341 820	402 640
Capital social nominal en €	48 621 120	51 488 640	54 691 200	64 422 400
Capitalisation en €	58 041 462	61 464 564	65 287 620	76 904 240

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisitions 1^{re} trimestre 2019

Le Drugstore Parisien – 122, rue du Bac
Paris (75)

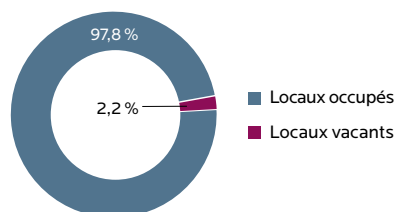
Prix d'acquisition (DI*)	6 560 819 €
Surface	256 m ²
Nombre de lots	1
Quote-part de détention	100 %

* DI : droits inclus.

VEFA – 19/25, avenue de Stalingrad
Colombes (92)

Volume d'investissement	8 625 000 €
Surface	1 724 m ²
Livraison	3 ^e trimestre 2020
Nombre de lots	24
Quote-part de détention	100 %

► Taux d'occupation au 31/03/2019



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 était louée. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

► Situation locative au 31/03/2019

Le montant des loyers et dividendes encaissés au titre du 1^{er} trimestre 2019 s'élève à 663 445,29 €.

	VILLE	ADRESSE	NB DE LOTS	SURFACE EN M ²	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/03/2019	Chilly Mazarin (91)	26 à 28, rue d'Athis	16	529	2,2 %
	Chilly Mazarin (91)	10, rue d'Athis	7	186	0,8 %
	Chilly Mazarin (91)	Résidence le Sévigné – 41-43, avenue Charles de Gaulle	3	140	0,6 %
	Rueil Malmaison (92)	La Châtaigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	1	81	0,3 %
	Levallois-Perret (92)	3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	1	80	0,3 %
	Chilly Mazarin (91)	27, rue Pierre Mendès France	2	38	0,2 %
	TOTAL			1 054	4,3 %
Relocations au cours du trimestre	Paris (75)	3, rue Berryer	2	83	0,3 %
	Rueil Malmaison (92)	La Châtaigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	1	79	0,3 %
	Boulogne-Billancourt (92)	54, avenue André Morizet	1	40	0,2 %
	Chilly Mazarin (91)	26 à 28, rue d'Athis	1	28	0,1 %
	TOTAL			229	0,9 %
Congés délivrés au cours du trimestre	Chilly Mazarin (91)	26 à 28, rue d'Athis	4	144	0,6 %
	Rueil Malmaison (92)	La Châtaigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	1	81	0,3 %
	Levallois-Perret (92)	3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	1	80	0,3 %
	Chilly Mazarin (91)	10, rue d'Athis	3	78	0,3 %
	Chilly Mazarin (91)	Résidence le Sévigné – 41-43, avenue Charles de Gaulle	1	59	0,2 %
	TOTAL			443	1,8 %

MARCHÉ DES PARTS

	2 ^E TRIMESTRE 2018	3 ^E TRIMESTRE 2018	4 ^E TRIMESTRE 2018	1 ^{ER} TRIMESTRE 2019
Émission de parts nouvelles	2 046	17 922	20 016	60 820
Retraits compensés	0	0	0	0
Nombre de part en attente de retrait	0	0	0	0

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	2 ^E TRIMESTRE 2018	3 ^E TRIMESTRE 2018	4 ^E TRIMESTRE 2018	1 ^{ER} TRIMESTRE 2019
Revenus fonciers	1,91	1,84	1,77	1,77
Revenus financiers	0,00	0,07	0,14	0,17
Revenus distribués	1,91	1,91	1,91	1,94

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

La société de gestion met en paiement l'acompte sur dividende au titre du trimestre écoulé le dernier jour ouvré du mois qui suit le trimestre écoulé.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts sur un plein exercice, le montant des revenus perçus est égal à la somme des acomptes trimestriels par part multipliée par le nombre de parts détenues. Pour un associé ayant acquis ses parts en cours de trimestre, compte tenu de son délai de jouissance, du faible montant des revenus de produits financiers et des arrondis en découlant, le calcul de l'acompte pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

L'associé est imposé, non sur le revenu qu'il perçoit effectivement, mais sur sa part du résultat de la SCPI. Il y a ainsi une différence entre les revenus encaissés par l'associé (mis en distribution) et les revenus imposés (calculés sur les produits effectivement encaissés par la SCPI).

VALEURS

Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,52 €
Valeur IFI indicative 2018	152,18 € (résidents) / 148,98 € (non résidents)
Valeur de réalisation au 31/12/2018	168,08 €

Les personnes concernées par l'IFI doivent évaluer elles-mêmes la valeur de leurs parts.

FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS - PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE

À compter du 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais 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),
- 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.

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

Augmentation de capital. L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 760 000 euros à 126 562 500 euros. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 126 562 500 euros.

Prix de souscription d'une part. Le prix de souscription tous frais compris est de 191 €, dont 41 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 9,15 % TTI maximum du prix de souscription et qui supporte :
– les frais de collecte à hauteur de 8,25 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261, c), 1, e) du Code général des impôts),
– les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 0,90 % TTC.
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. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 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 pourrait être obtenu auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

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.

À compter du 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais 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),
- 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 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 %.

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, telle qu'autorisée lors de son Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2018.

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 31/03/2019, aucune part 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.

La Société ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts. Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion www.primonialreim.com ou appeler le 01 44 21 73 93 Service Clients de Primonial REIM.

Primofamily, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.

Primonial REIM : agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

La Note d'information de la SCPI Primofamily a reçu le visa SCPI n° 19-05 en date du 23 avril 2019 délivré par l'AMF. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

Téléphone Service Clients : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOFAMILY - 1T2019