

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PRIMOFAMILY

Une nouvelle façon de vivre l'immobilier

ÉDITO



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 30 septembre 2019, sa capitalisation atteint près de 84 millions d'euros, après le lancement de sa commercialisation auprès du grand public en mai 2018.

La SCPI Primofamily dont l'ambition est d'investir sur toute la gamme de l'immobilier du quotidien a acquis un portefeuille immobilier « cœur de ville », en adéquation avec les évolutions de la société selon Primonial REIM. Orienté sur les besoins des étudiants, des jeunes actifs et des familles, l'immobilier

du quotidien intègre principalement des logements résidentiels traditionnels, auxquels peuvent s'ajouter des résidences étudiantes, appart'hôtels, hôtels urbains et accessoirement des commerces de pieds d'immeuble.

Au 30 septembre 2019, le patrimoine de Primofamily comprend 77 actifs (détenus directement et indirectement) en France et en Belgique pour une surface de 30 483 m². Le taux d'occupation financier¹ s'établit à 94,9 %.

La distribution au titre du 3^e trimestre 2019 s'élève à 1,94 € par part.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2018*

4,00 %

Prix
de souscription

194 €

Valeur
de retrait

176,24 €

Capitalisation

84,3 M€

Associés

362

Trésorerie⁽¹⁾

1 518 254 €

Effet de levier**⁽¹⁾

1,6

L'INFO DE LA SCPI PRIMOFAMILY

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

Plus d'information sur votre SCPI
dans votre **Espace sécurisé**

Abonnez-vous à nos comptes
sur les réseaux sociaux :



SERVICE CLIENTS PRIMONIAL REIM

01 44 21 73 93

serviceclients@primonialreim.fr

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.

* TDVM (Taux de Distribution sur la Valeur Moyenne), soit le dividende brut versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

** L'effet de levier se définit au sens AIFM et est calculé selon la méthode de l'engagement.

(1) Calculé sur les valeurs au 30/09/2019.

DONNÉES FINANCIÈRES

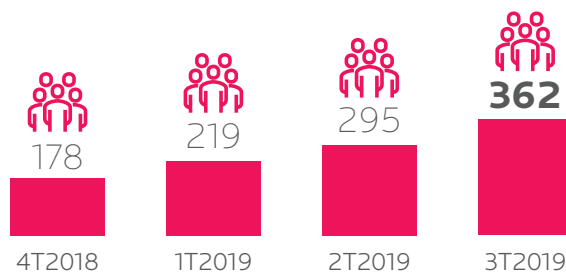
REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	4 ^e TRIMESTRE 2018	1 ^{er} TRIMESTRE 2019	2 ^e TRIMESTRE 2019	3 ^e TRIMESTRE 2019
REVENUS FONCIERS	1,77	1,77	1,73	1,74
REVENUS FINANCIERS	0,14	0,17	0,21	0,20
REVENUS DISTRIBUÉS	1,91	1,94	1,94	1,94

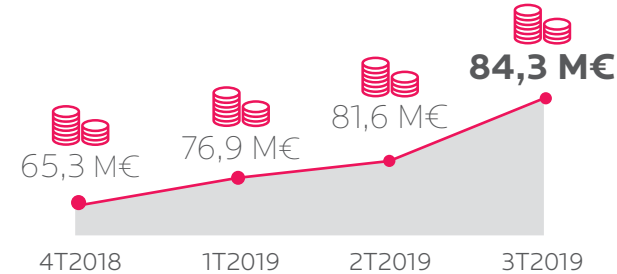
MARCHÉS DES PARTS

	4 ^e TRIMESTRE 2018	1 ^{er} TRIMESTRE 2019	2 ^e TRIMESTRE 2019	3 ^e TRIMESTRE 2019
NOMBRE DE PARTS	341 820	402 640	420 530	434 594
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	20 016	60 820	17 890	14 064
RETRAITS	0	0	0	0
NOMBRE DE PART EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	0

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS AU 30/09/2019

Valeur de réalisation
au 31/12/2018*

168,08 €

Valeur de reconstitution
au 31/12/2018**

201,14 €

Valeur IFI*** indicative 2018

152,18 €

(résidents)



Valeur IFI*** indicative 2018

148,98 €

(non résidents)

* 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.

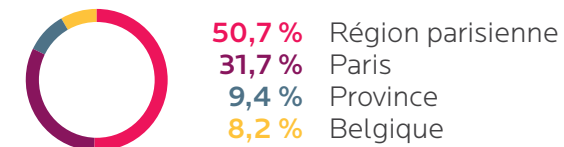
** La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

*** La valeur IFI 2018 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

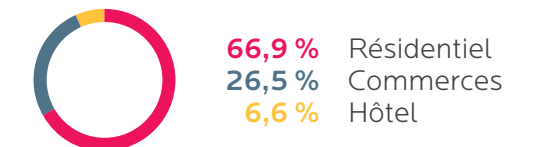
DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 30/09/2019

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



PATRIMOINE IMMOBILIER



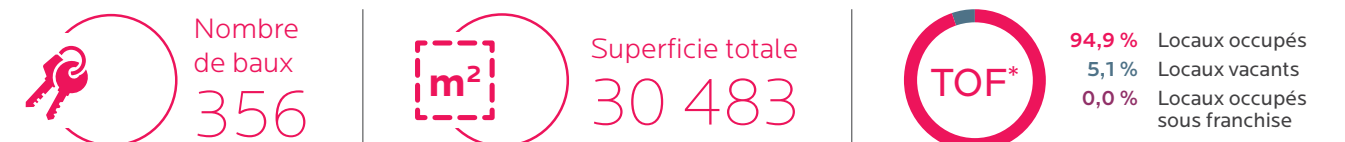
* Ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2019.

IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE

Acquisition du trimestre :	VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE	QUOTE-PART DE DETENTION
LILLE - 71, RUE PIERRE MAUROY (59)	3 757 400 €	1 143 m²	100,0 %

Aucune cession ce trimestre.

ACTIVITÉ LOCATIVE



* 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.

PATRIMOINE DE LA SCPI PRIMOFAMILY



BERRYER

PARIS 8^e

- Année d'acquisition : 2017
- Surface totale : 959 m²
- Nombre de lots : 15
- Volume d'investissement (DI) : 9,3 M€

HEGESSIPE MOREAU

PARIS 18^e

- Année d'acquisition : 2017
- Surface totale : 839 m²
- Nombre de lots : 15
- Volume d'investissement (DI) : 6,5 M€



Retrouvez les actifs emblématiques de Primonial REIM sur son **Book Patrimoine** !

Les investissements réalisés ne préjugent pas des performances futures.

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 € à 126 562 500 €. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 126 562 500 €.

Prix de souscription d'une part. Le prix de souscription est de 194 €, dont 44 € 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^{er} du Code général des impôts),
– les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 0,75 % HT.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Primopierre 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. 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 Primopierre.

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

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, 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 30/09/2019, 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.

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 : 126 562 500 €

Dépositaire : CACEIS Bank

Évaluateur immobilier : CBRE VALUATION

BTI | PRIMOFAMILY | 3T2019



PRIMONIAL REIM – SA à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37, rue de Liège – 75008 Paris. Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris – Tél. 01 44 21 70 00 – Fax : 01 44 21 71 23 – www.primonialreim.fr