

# 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 31 décembre 2019, sa capitalisation atteint plus de 94 millions d'euros, après le lancement de sa commercialisation auprès du grand public en mai 2018.

Pour le compte de la SCPI Primofamily, Primonial REIM a l'ambition d'investir sur toute la gamme de l'immobilier du quotidien et d'acquérir des actifs immobiliers, en adéquation avec les évolutions de la société en France et en Europe.

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.

Ainsi, au 4<sup>e</sup> trimestre 2019, la SCPI Primofamily a conclu en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) l'acquisition d'un actif résidentiel de 3 950 m<sup>2</sup> situé à Reims pour 13,7 millions d'euros. La livraison de cet actif est prévue le 1<sup>er</sup> trimestre 2021. La SCPI a également conclu en VEFA l'acquisition d'un actif résidentiel de 2 785 m<sup>2</sup> à Villeneuve d'Ascq (59, livraison 2<sup>e</sup> trimestre 2021).

Lors du 4<sup>e</sup> trimestre 2019, la SCPI a également poursuivi sa politique d'investissement en se portant acquéreur d'une participation dans un portefeuille d'actifs hôteliers loués à l'enseigne B&B (répartis dans 25 villes en France) ainsi que d'un hôtel loué à B&B également et situé à Arganda del Rey en Espagne. L'ensemble de ces acquisitions d'actifs hôteliers s'élèvent au 4<sup>e</sup> trimestre à 8 millions d'euros.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de Primofamily comprend 110 actifs (détenus directement et indirectement) en France, Belgique, Espagne et en Italie pour une surface de 37 121 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation financier<sup>1</sup> s'établit à 97,3 %.

La distribution au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2019 s'élève à 1,94 € par part. Le taux de distribution sur la valeur de marché 2019 est de 4,03 %.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

## APPEL À CANDIDATURE

Sept postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMOFAMILY sont à pourvoir à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Primonial REIM procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées avant le 31 mars 2020 à Primonial REIM – Direction de la Relation Client – 36 rue de Naples – 75008 Paris. Toute candidature doit mentionner les éléments suivants : d'une part les nom, prénom usuels et âge du candidat, ses références professionnelles et ses activités au cours des cinq dernières années, et d'autre part les fonctions occupées dans la SCPI par le candidat et le nombre de parts dont il est titulaire. Nous vous recommandons d'utiliser le modèle de lettre de candidature que vous pouvez télécharger sur le site Internet de la société de gestion [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2019\*

4,03 %

Prix de souscription

194 €

Valeur de retrait

176,24 €

Capitalisation (au prix d'exécution)

94,3 M€

Associés

451

Trésorerie

3 429 434 €

Effet de levier\*\*

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](http://www.primonialreim.com)

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  
01 44 21 73 93  
[serviceclients@primonialreim.fr](mailto: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.

<sup>1</sup> Voir la définition en page 3 : \*\*.

\* 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. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

# DONNÉES FINANCIÈRES

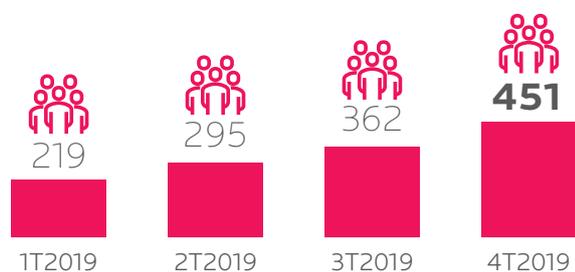
## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2019	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019
REVENUS FONCIERS	1,77	1,73	1,74	<b>1,55</b>
REVENUS FINANCIERS	0,17	0,21	0,20	<b>0,39</b>
REVENUS DISTRIBUÉS	1,94	1,94	1,94	<b>1,94</b>

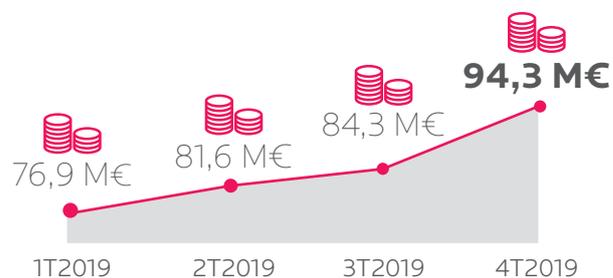
## MARCHÉS DES PARTS

	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2019	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019
NOMBRE DE PARTS	402 640	420 530	434 594	<b>485 994</b>
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	60 820	17 890	14 064	<b>51 400</b>
RETRAITS	0	0	0	<b>0</b>
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	<b>0</b>

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS AU 31/12/2019

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.

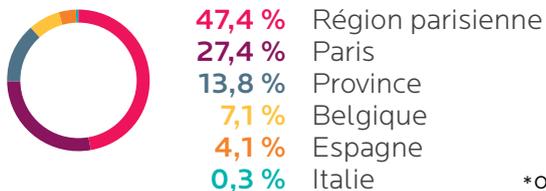
\*\* La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

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

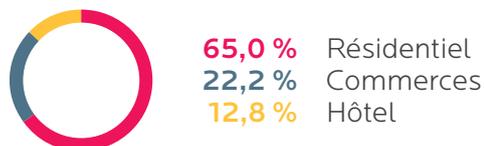
# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 31/12/2019

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### PATRIMOINE IMMOBILIER



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

## IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE

Acquisitions du trimestre :	VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE (EN QUOTE-PART)	LIVRAISON	QUOTE-PART DE DÉTENTION
VEFA – VILLENEUVE-D'ASCQ (59) 220, RUE JEAN JAURÈS	9 413 290 €	2 785 m <sup>2</sup>	2 <sup>e</sup> trimestre 2021	100,0 %
1 HÔTEL (VIA UNE SCI GÉRÉE PAR PREIM) ARGANDA DEL REY (ESPAGNE)	4 752 500 €	4 568 m <sup>2</sup>		100,0 %
VEFA – REIMS (51) 34, BOULEVARD HENRY VASNIER	13 740 000 €	3 950 m <sup>2</sup>	1 <sup>er</sup> trimestre 2021	100,0 %
PORTEFEUILLE DE 30 HÔTELS RÉPARTIS DANS 25 VILLES EN FRANCE (VIA UNE SCI GÉRÉE PAR PREIM)	3 210 662 €	2 052 m <sup>2</sup>		4,5 %

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<sup>E</sup>

- Année d'acquisition : 2017
- Surface totale : 959 m<sup>2</sup>
- Nombre de lots : 15
- Volume d'investissement (DI) : 9,3 M€

### HEGESSIPE MOREAU PARIS 18<sup>E</sup>

- Année d'acquisition : 2017
- Surface totale : 839 m<sup>2</sup>
- 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 investissements futurs.

## 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<sup>o</sup>, e 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 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. 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.

## 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<sup>er</sup> 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 31/12/2019, 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 | 4T2019