



# Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOFAMILY

3<sup>ème</sup> trimestre 2017

**Période analysée :**

du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2017

**Période de validité :** 4<sup>ème</sup> trimestre 2017

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 Associés Primonial REIM :  
Tel. : 01 44 21 73 93  
Email : associes.preim@primonial.fr

## CARACTÉRISTIQUES

SCPI : immobilier résidentiel

Capital : variable

Date de création : 26 juin 2017

N° Visa AMF : 17-24

Date de délivrance : 27 juin 2017

Durée de la SCPI : 99 ans

Capital Maximum Statuaire : 60 000 000 €

Dépositaire : CACEIS Bank

Évaluateur immobilier : CBRE Valuation



STÉPHANIE LACROIX  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le premier bulletin trimestriel de la SCPI Primofamily, créée le 26 juin 2017 et dont le capital a été ouvert à la souscription le 10 juillet 2017.

Primofamily est une SCPI à capital variable de type « immobilier résidentiel » et d'une durée de vie de 99 ans. Elle investit, dans le cadre de sa politique d'investissement, essentiellement dans des actifs résidentiels en zone euro et

accessoirement dans d'autres secteurs tels que le commerce ou les bureaux. Primofamily a été autorisée par son Assemblée Générale constitutive à recourir à l'emprunt à hauteur de 40% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI.

Notre ambition est de restituer aux investisseurs les caractéristiques de l'immobilier résidentiel européen. Nous avons la conviction que cette classe d'actifs redevient attractive, dans un contexte de compression des taux de rendement du bureau, et d'un déficit de logements dans les territoires en tension foncière, et ce hors de tout dispositif fiscal.

Notre volonté, pour Primofamily, a été d'acquérir des biens dès la constitution de la SCPI, afin d'emmagasiner des revenus fonciers. Primonial REIM s'est donc porté acquéreur, pour le compte de votre SCPI, de 99 lots répartis dans 6 actifs de qualité à Paris et en première couronne, à Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Rueil-Malmaison (92), ainsi que dans le VIII<sup>ème</sup>, XVIII<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> arrondissements de la capitale. Ils représentent 99 lots, pour une valeur totale de plus de 44 millions d'euros.

D'autres acquisitions, en immobilier résidentiel et en commerce, en France et en zone euro, sont d'ores et déjà à l'étude, avec une ambition forte pour développer Primofamily en 2018.

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

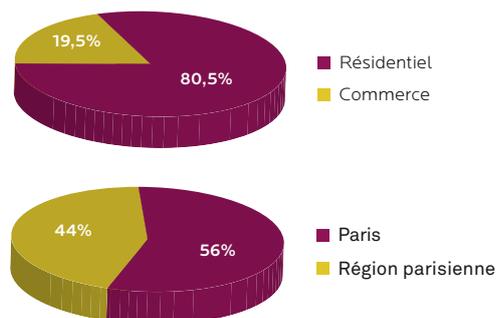
*Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus.*

## CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2017

Distribution au titre du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	
Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,52 €
Nombre d'associés	10
Capitalisation (au prix de souscription)	30 876 487 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	156 907
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier <sup>1</sup>	N.A
Trésorerie	292 042 €
Effet de levier	1,7

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.

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 30 SEPTEMBRE 2017



\* Valeur d'expertise au 31/12/2016 et, pour les investissements réalisés en 2017, valeur d'acquisition.

## CAPITAL

	30/06/2017	30/09/2017
Nombre d'associés	7	10
Nombre de parts	4 750	156 907
Capital social nominal en €	760 000	25 105 120
Capitalisation en €	935 750	30 876 487

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre.

#### Berryer

Paris 8 (75) - 3 rue Berryer

Prix d'acquisition (DI*)	9 307 645 €
Surface	959 m <sup>2</sup>
Nombre de lots	15
Quote-part de détention	100 %

#### Hégessipe Moreau

Paris 18 (75) - 10 rue Hégessipe Moreau

Prix d'acquisition (DI*)	6 481 287 €
Surface	839 m <sup>2</sup>
Nombre de lots	15
Quote-part de détention	100 %

#### Belleville Pyrénées

Paris 20 (75) - 96 rue de Belleville

Prix d'acquisition (DI*)	9 014 797 €
Surface	1 205 m <sup>2</sup>
Nombre de lots	23
Quote-part de détention	100 %

#### La Châtaigneraie

Rueil Malmaison (92) - 25 rue du Commandant Nismes

Prix d'acquisition (DI*)	4 628 016 €
Surface	1 062 m <sup>2</sup>
Nombre de lots	16
Quote-part de détention	100 %

#### Boulogne Morizet

Boulogne-Billancourt (92) - 54 avenue André Morizet

Prix d'acquisition (DI*)	4 844 924 €
Surface	699 m <sup>2</sup>
Nombre de lots	13
Quote-part de détention	100 %

#### Louise Michel

Levallois-Perret (92) - 3 place du Maréchal de Lattre de Tassigny

Prix d'acquisition (DI*)	10 024 610 €
Surface	1 397 m <sup>2</sup>
Nombre de lots	17
Quote-part de détention	100 %

\* DI : droits inclus

### ► Cession du trimestre.

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

30/09/2017

Taux d'occupation financier (en % des loyers)	N.A
---	-----

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 30/09/2017

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 30/09/2017	Levallois-Perret (92)	Louise Michel - 3 place du Maréchal de Lattre de Tassigny	250	4,1%
	Paris 20 (75)	Belleville Pyrénées - 96 rue de Belleville	112	1,8%
	Paris 8 (75)	Berryer - 3 rue Berryer	66	1,1%
	Rueil-Malmaison (92)	La Châtaigneraie - 25 rue du Commandant Nismes	64	1,0%
<b>TOTAL</b>			<b>492</b>	<b>8,0%</b>

## MARCHÉ DES PARTS

	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017
<b>Emission de parts nouvelles</b>	4 750	156 907
<b>Retraits compensés</b>	0	0
<b>Nombre de parts en attente de retrait</b>	0	0

### ► Transaction de gré à gré au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017
<b>Revenus fonciers</b>	N.A	N.A
<b>Revenus financiers</b>	N.A	N.A
<b>Revenus distribués</b>	<b>N.A</b>	<b>N.A</b>

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

<b>Prix de souscription</b>	191,00 €
<b>Valeur de retrait</b>	173,52 €
<b>Valeur ISF indicative 2016</b>	173,52 €
<b>Valeur de réalisation au 31/12/2016</b>	N.D

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-mêmes la valeur de leurs parts. À cet effet, nous vous indiquons la valeur de retrait en cours.

## FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le Prélèvement Forfaitaire Libératoire, concernant uniquement les revenus financiers issus des placements en trésorerie de votre SCPI, est remplacée par un nouveau prélèvement. Les intérêts des produits financiers de votre SCPI sont désormais soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et à un prélèvement obligatoire à la source de 24 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur.

L'ensemble des associés est donc prélevé sur les revenus financiers issus du placement de la trésorerie de la SCPI, au taux de 24 %.

La loi de finances prévoit la possibilité d'une exonération pour les contribuables des catégories suivantes :

- célibataires, veufs/veuves ou divorcé(e)s dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 €,
- couples soumis à imposition commune dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 €.

Nous vous rappelons que les contribuables concernés peuvent demander à l'établissement payeur d'être exonérés de ce prélèvement et bénéficier ainsi d'une dispense du prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une déclaration sur l'honneur, à renouveler chaque année et au plus tard le **30 novembre** de l'année précédente.

## 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 60 000 000 euros. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 60 000 000 euros.

**Prix de souscription d'une part.** Le prix de souscription tous frais compris est de 191 €, dont 31 € 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>er</sup>, 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](http://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 en tout 34,5 %.

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 01/01/2013, les produits financiers sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire à la source non libératoire est créé. Celui-ci constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. Pour les intérêts, le taux est de 24 %. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune peuvent demander à en être exonéré. Les contribuables percevant moins de 2 000 € d'intérêts par an peuvent demander à

être imposés au taux de 24 %.

**Déclaration des revenus et ISF.** Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour mémoire, il est rappelé que les règles d'assujettissement à l'ISF ainsi que les barèmes de calcul ont été modifiés par la loi de finances pour 2013. 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 de l'ISF 2013. 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 constitutive.

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 30/09/2017, 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](http://www.primonialreim.com) ou appeler le 01 44 21 73 93 Service Associés 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° 17-24 en date du 27 juin 2017 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](http://www.primonialreim.com).

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 3 juillet 2017.

Téléphone Service Associés : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOFAMILY - 3T2017