



# Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOFAMILY

4<sup>e</sup> trimestre 2018

**Période analysée :**

du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2018

**Période de validité :** 1<sup>er</sup> 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 :  
Tel. : 01 44 21 73 93  
Email : serviceclients@primonialreim.com

## 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 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 décembre 2018 sa capitalisation atteint 65 millions d'euros, après le lancement de sa commercialisation auprès du grand public en mai 2018.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2018, Primofamily, qui cible essentiellement l'immobilier résidentiel, a augmenté sa diversification en commerces de pied d'immeubles, avec l'acquisition d'une cellule commerciale située rue de la République à Saint-Denis en Seine-Saint-Denis (93) louée à l'enseigne Franprix pour un investissement total de 3,4 millions d'euros.

Cette diversification en commerce de pieds d'immeuble sur des petites surfaces a pour vocation d'apporter au portefeuille de Primofamily une granularité plus forte et une exposition au développement de micro-quartiers résidentiels.

Au 31 décembre 2018, le patrimoine de Primofamily comprend 376 lots en Ile-de-France, à Lyon et en Belgique, pour une surface de 24 218 m<sup>2</sup> et une valeur immobilière totale de plus de 79 millions d'euros. Le taux d'occupation financier<sup>1</sup> reste élevé à 95,9 %.

La distribution au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2018 s'élève à 1,91 € par part, en adéquation avec les perspectives du fonds pour 2018. Le taux de distribution sur la valeur de marché 2018 est de 4,00 %.

*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.*

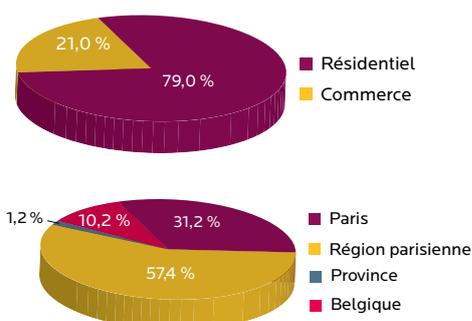
## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

| Distribution au titre du 4 <sup>e</sup> trimestre 2018 | 1,91 € brut / part |
|--|--------------------|
| Prix de souscription                                   | 191,00 €           |
| Valeur de retrait                                      | 173,52 €           |
| Nombre d'associés                                      | 178                |
| Capitalisation   | 65 287 620 €       |
| Nombre de parts souscrites au cours du trimestre       | 20 016             |
| Part en attente de retrait                             | 0                  |
| Taux d'occupation financier <sup>1</sup>               | 95,9 %             |
| Trésorerie <sup>2</sup>                                | 2 318 340 €        |
| Effet de levier <sup>2</sup>                           | 1,6                |

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 31/12/2018

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*)  
AU 31/12/2018



\* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2018

## CAPITAL

|                                    | 31/03/2018 | 30/06/2018 | 30/09/2018 | 31/12/2018        |
|------------------------------------|------------|------------|------------|-------------------|
| <b>Nombre d'associés</b>           | 10         | 23         | 108        | <b>178</b>        |
| <b>Nombre de parts</b>             | 301 836    | 303 882    | 321 804    | <b>341 820</b>    |
| <b>Capital social nominal en €</b> | 48 293 760 | 48 621 120 | 51 488 640 | <b>54 691 200</b> |
| <b>Capitalisation en €</b>         | 57 650 676 | 58 041 462 | 61 464 564 | <b>65 287 620</b> |

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

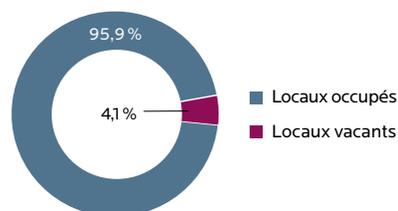
### ► Acquisition 4<sup>e</sup> trimestre 2018

**Franprix - 34, rue de la République**  
Saint-Denis (93)

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| <b>Prix d'acquisition (DI*)</b> | 3 357 200 €          |
| <b>Surface</b>                  | 1 312 m <sup>2</sup> |
| <b>Nombre de lots</b>           | 1                    |
| <b>Quote-part de détention</b>  | 100 %                |

\* DI : droits inclus

### ► Taux d'occupation au 31/12/2018



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 31/12/2018

Le montant des loyers et dividendes encaissés au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2018 s'élève à 761 340,72 €.

|                                       | VILLE                     | ADRESSE   | NB DE LOTS | SURFACE EN M <sup>2</sup> | % SURFACE TOTALE |
|---------------------------------------|---------------------------|---|------------|---------------------------|------------------|
| Locaux vacants au 31/12/2018          | Chilly Mazarin (91)       | 26 à 28 Rue d'Athis                                   | 13         | 412                       | 1,7%             |
|                                       | Chilly Mazarin (91)       | 10 Rue d'Athis  | 4          | 108                       | 0,4%             |
|                                       | Paris (75)                | 3 rue Berryer   | 2          | 83                        | 0,3%             |
|                                       | Chilly Mazarin (91)       | Résidence le Sévigné - 41-43 avenue Charles de Gaulle | 2          | 81                        | 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)       | 27 Rue Pierre Mendès France                           | 2          | 38                        | 0,2%             |
|                                       | <b>TOTAL</b>              |   |            | <b>840</b>                | <b>3,5 %</b>     |
| Relocations au cours du trimestre     | Chilly Mazarin (91)       | 26 à 28 Rue d'Athis                                   | 7          | 254                       | 1,0%             |
|                                       | Chilly Mazarin (91)       | 67 Rue Pierre Mendès France                           | 1          | 35                        | 0,1%             |
|                                       | Paris (75)                | Belleville Pyrénées - 96 rue de Belleville            | 1          | 47                        | 0,2%             |
|                                       | Chilly Mazarin (91)       | Résidence le Sévigné - 41-43 avenue Charles de Gaulle | 1          | 55                        | 0,2%             |
|                                       | Chilly Mazarin (91)       | 27 Rue Pierre Mendès France                           | 1          | 18                        | 0,1%             |
| <b>TOTAL</b>                          |                           |   | <b>408</b> | <b>1,7 %</b>              |                  |
| Congés délivrés au cours du trimestre | Chilly Mazarin (91)       | 26 à 28 Rue d'Athis                                   | 12         | 423                       | 1,7%             |
|                                       | Chilly Mazarin (91)       | Résidence le Sévigné - 41-43 avenue Charles de Gaulle | 3          | 136                       | 0,6%             |
|                                       | Paris (75)                | 3 rue Berryer   | 2          | 83                        | 0,3%             |
|                                       | Boulogne-Billancourt (92) | 54 avenue André Morizet                               | 1          | 40                        | 0,2%             |
|                                       | Chilly Mazarin (91)       | 27 Rue Pierre Mendès France                           | 1          | 18                        | 0,1%             |
|                                       | Chilly Mazarin (91)       | 10 Rue d'Athis  | 1          | 26                        | 0,1%             |
| <b>TOTAL</b>                          |                           |   | <b>725</b> | <b>3,0 %</b>              |                  |

## MARCHÉ DES PARTS

|   | 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE<br>2018 | 2 <sup>E</sup> TRIMESTRE<br>2018 | 3 <sup>E</sup> TRIMESTRE<br>2018 | 4 <sup>E</sup> TRIMESTRE<br>2018 |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Emission de parts nouvelles</b>          | 140 179                           | 2 046                            | 17 922                           | <b>20 016</b>                    |
| <b>Retraits compensés</b>                   | 0                                 | 0                                | 0                                | <b>0</b>                         |
| <b>Nombre de part en attente de retrait</b> | 0                                 | 0                                | 0                                | <b>0</b>                         |

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

|                           | 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE<br>2018 | 2 <sup>E</sup> TRIMESTRE<br>2018 | 3 <sup>E</sup> TRIMESTRE<br>2018 | 4 <sup>E</sup> TRIMESTRE<br>2018 |
|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Revenus fonciers</b>   | 1,91                              | 1,91                             | 1,84                             | <b>1,77</b>                      |
| <b>Revenus financiers</b> | 0,00                              | 0,00                             | 0,07                             | <b>0,14</b>                      |
| <b>Revenus distribués</b> | 1,91                              | 1,91                             | 1,91                             | <b>1,91</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 IFI indicative 2017</b>          | 170,02 € (résidents) / 170,02 € (non résidents) |
| <b>Valeur de réalisation au 31/12/2017</b> | 158,04 €  |

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<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.

## 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 retraites 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 retraites.

**Blocage des retraites.** 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 retraites », 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 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, 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 31/12/2018, 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 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° 17-24 en date du 27 juin 2017 délivré par l'AMF, et a été actualisée en octobre 2018.

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).

Téléphone Service Clients : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOFAMILY - 4T2018