La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

PRIMONIAL REIM FRANCE

LETTRE D'INFORMATION
SCPI PRIMOFAMILY
Une nouvelle façon de vivre l'immobilier

Paris, le 28 janvier 2022

Cher(e) Associé(e),

Après une année 2020 de crise sanitaire inédite, **l'année 2021 a été, comme prévu, l'année du rebond mécanique de la croissance en Europe** avec une croissance de 5,2 %, à la faveur de la levée progressive des mesures de confinement. En 2022, l'activité économique de la zone euro devrait connaître une expansion de 4,3 % (source OCDE). En France, la poursuite des politiques de soutien à la fois budgétaire et monétaire à l'économie, a porté ses fruits (croissance supérieure à 7%[*1], chômage contenu voire en baisse, défaillances d'entreprises inférieures au niveau d'avant la pandémie).

Ce rebond de l'activité se mesure au niveau des volumes d'investissement immobilier avec 175 milliards d'euros investis sur neuf mois en 2021 (+7% sur un an)[*2] en zone euro, **le marché européen de l'immobilier commercial est à nouveau orienté à la hausse.**

Le mouvement des investisseurs immobiliers a été double : d'une part une « fuite vers la qualité », avec un recentrage des investissements sur le bureau « prime » ; d'autre part une hausse de l'allocation vers des classes d'actifs « alternatives » (santé, laboratoire, logistique) et vers l'immobilier résidentiel, qui a connu une hausse de ses valeurs dans la quasi-totalité des métropoles européennes.

Après 2021 l'année du rebond, 2022 s'annonce comme l'année des transitions :

- **Vers une normalité sanitaire.** Du point de vue strictement économique, les baisses d'activité (et par voie de conséquence les abandons/renégociations de loyers) ont été observées uniquement pour la période de mars-avril 2020, après quoi l'activité s'est stabilisée malgré les restrictions. Les entreprises ont appris à « vivre avec le virus » : télétravail et réaménagement des espaces pour le bureau, click-and-collect pour les commerces, etc.
- **Vers une normalité monétaire et budgétaire**, avec la fin, nécessairement progressive, du « quoi qu'il en coûte ». L'inflation, portée par la hausse des coûts des matières premières et la tension sur les stocks, reste un point de vigilance. La hausse des taux directeurs devrait rester limitée d'après la Banque Centrale Européenne.
- **Vers l'évolution des usages.** Les prochaines décisions immobilières des utilisateurs intègreront les sauts technologiques réalisés durant la pandémie, avec une évolution des bureaux vers plus de services, plus de flexibilité, plus d'adaptation aux mobilités des salariés. De même, les commerces devraient voir se développer les nouvelles technologies de paiement, les cliniques la télé-médecine, etc.
- **Vers un immobilier décarboné.** La vague des réglementations successives (Décret Tertiaire, Loi européenne sur le Climat, SFDR, Taxinomie…) et la demande du public et des investisseurs institutionnels ont fait basculer le secteur immobilier dans une prise en compte plus systématique des enjeux environnementaux et sociaux, comme en témoigne le succès du Label ISR immobilier.

Dans ce contexte, la gestion active est plus que jamais à l'ordre du jour pour l'ensemble de nos SCPI. Elle se traduit par :

- une allocation équilibrée entre la part des actifs cycliques (bureau/commerce) et acycliques (santé, résidentiel) ;
- Des arbitrages plus fréquents des actifs arrivés à maturité ;
- la saisie d'opportunités sur des secteurs qui ont connus des décotes importantesà la suite de la crise sanitaire (hôtellerie, retail parks)
- la poursuite des choix stratégiques opérés il y a plusieurs années qui ont permis la bonne résilience des SCPI de Primonial REIM France en 2020 et 2021 ; à savoir l'acquisition de biens core plutôt qu'opportunistes, une diversification géographique (France, Europe) ciblée par typologie d'immobilier, une grande sélectivité des investissements réalisés (qualités des localisations, des immeubles et des locataires), et la prise en compte des normes environnementales, sociales et de gouvernance (ESG)

L'année 2022 est résolument placée sous le signe de l'accélération du déploiement de la stratégie ESG sur l'ensemble de notre patrimoine immobilier. Ainsi, la SCPI Primovie, investie dans l'immobilier de santé et d'éducation, a obtenu le label ISR le 28/01/2022. Avec cette certification, qui fait suite à celles de la SCPI Primopierre et de l'OPCI PREIM ISR il y a un an, notre portefeuille « sous gestion ISR » représente près de 43% des encours sous gestion géré par Primonial REIM France et 88% de la capitalisation de nos SCPI, soit l'un des plus importants patrimoines sous gestion ISR du marché français.

Le renforcement d'une gestion active combinée à une allocation de conviction, nous permettra d'atteindre pour nos SCPI en 2022 les objectifs de performances, au bénéfice de ses porteurs de parts[*3].

Cher(e) associé(e), je vous remercie de confiance et vous souhaite -puisqu'il est encore temps- mes meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

Stéphanie Lacroix,
Directrice Générale de Primonial REIM

[*1] Source INSEE
[*2] Source Primonial REIM Recherche et Stratégie
[*3] Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les performances ne sont pas garanties.

PRIMONIAL REIM FRANCE

Primonial REIM France – Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 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 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-001. Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris – Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23 – www.primonialreim.fr

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

PRIMONIAL REIM FRANCE

Période analysée : du 1er octobre 2021 au 31 décembre 2021
Période de validité : 1er trimestre 2022

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION
SCPI PRIMOFAMILY

Une nouvelle façon de vivre l'immobilier

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Chers Associés,

Primofamily est une SCPI à capital variable principalement investie en immobilier résidentiel. Elle investit dans l'immobilier du quotidien qui intègre principalement des logements traditionnels et accessoirement des hôtels urbains et des commerces.

Au 4e trimestre 2021, Primofamily a collecté près de 9,4 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation à plus de 191,1 millions d'euros.

L'actif résidentiel situé au 34 boulevard Henry Vasnier à Reims (51) et acquis en Vefa a été livré au cours du quatrième trimestre. Sa commercialisation a débuté et se poursuivra lors des prochains trimestres.

Au cours du trimestre, Primofamily a acquis un actif hôtelier situé au 102/108 boulevard René Cassin à Nice (06) pour un montant de 14,99 millions d'euros. La gestion de l'actif est assurée par le groupe B&B Hôtels. Livré en 2020, cet actif de 167 chambres jouit d'une localisation clé au cœur du quartier d'affaires de Nice « le Grand Arénas » et du futur pôle d'échanges multimodal de Saint-Augustin-Aéroport. Il bénéficiera d'une labellisation BREEAM Very Good.

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de Primofamily comprend 120 actifs (détenus directement et indirectement) en France, Belgique, Espagne et en Italie. Le taux d'occupation financier[1] s'établit à 91,4%.

La distribution au titre du 4e trimestre 2021 s'élève à 1,36 € par part. Le taux de distribution* pour l'année 2021 est de 3,03% en cohérence avec les objectifs de votre SCPI.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM France

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2021*
3,03 %

Prix de souscription	Valeur de retrait
200 €	182 €
Capitalisation	**Associés**
191,1 M€	1 602
Trésorerie directe	**Effet de levier****
21 770 126 €	1,3

L'INFO DE LA SCPI PRIMOFAMILY

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

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 FRANCE
01 44 21 73 93
serviceclients@primonialreim.com

A compter du 1er janvier 2022, de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières ont été définies par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. Le calcul du TOF (taux d'occupation financier) est également modifié. Les nouvelles définitions de ces indicateurs sont détaillées dans ce document.

* Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier N.

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

[1] Voir définition en page 3.

Toutes les sources des données chiffrées utilisées dans ce document proviennent de Primonial REIM France.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les performances, tout comme la liquidité des parts ne sont pas garanties. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

DONNÉES FINANCIÈRES

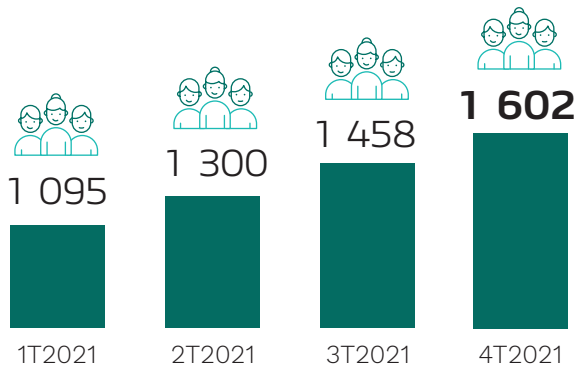
REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	1er TRIMESTRE 2021	2e TRIMESTRE 2021	3e TRIMESTRE 2021	**4e TRIMESTRE 2021**
REVENUS FONCIERS	1,38	1,35	1,09	**1,17**
REVENUS FINANCIERS	0,24	0,27	0,27	**0,19**
REVENUS DISTRIBUÉS	1,62	1,62	1,36	**1,36**
DATE DE VERSEMENT	30/04/2021	30/07/2021	29/10/2021	**31/01/2022**

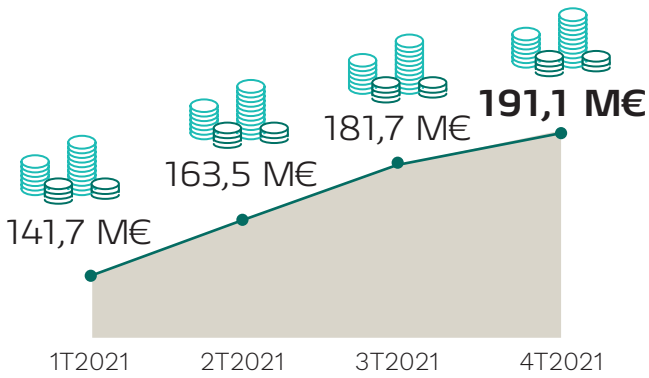
MARCHÉ DES PARTS

	1er TRIMESTRE 2021	2e TRIMESTRE 2021	3e TRIMESTRE 2021	**4e TRIMESTRE 2021**
NOMBRE DE PARTS EN DÉBUT DE TRIMESTRE	604 747	719 472	830 167	**908 612**
PARTS SOUSCRITES SUR LE TRIMESTRE	115 055	110 924	78 651	**47 677**
RETRAITS	330	229	206	**590**
NOMBRE DE PARTS EN FIN DE TRIMESTRE	719 472	830 167	908 612	**955 699**
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	**0**

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS VALIDES AU 31/12/2021

Valeurs de réalisation au 31/12/2020*

183,39 €

Valeurs de reconstitution au 31/12/2020**

214,59 €

Valeur IFI*** indicative 2020

157,38 €

(résidents)

Valeur IFI*** indicative 2020

142,21 €

(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 2020 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 31/12/2021

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

- 38,6 % Région parisienne
- 32,3 % Régions
- 19,2 % Paris
- 4,8 % Belgique
- 4,8 % Espagne
- 0,3 % Italie

PATRIMOINE IMMOBILIER

- 35,9 % Résidentiel
- 29,2 % Mixte Résidentiel/Commerce
- 18,1 % Hôtel
- 16,8 % Commerce

* y compris les avances en comptes courant.

ACQUISITION DU 4e TRIMESTRE 2021

Acquisition du 4e trimestre 2021 :	VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION
ACQUISITION D'UN HÔTEL SITUÉ À NICE (06) - 102-108 BOULEVARD RENÉ CASSIN	14 994 000 €	3 619 m²	100 %

CESSION DU 4e TRIMESTRE 2021

Aucune cession au 4e trimestre 2021.

ACTIVITÉ LOCATIVE

Montant loyers encaissés
1,06 M€

38 relocations
(2 184 m²)

25 libérations
(1 006 m²)

Nombre de baux au 31/12
437

Superficie totale au 31/12
56 482

TOF* 91,4%

- 90,0 % Locaux occupés
- 8,6 % Locaux vacants en recherche de locataire
- 1,5 % Locaux occupés sous franchises ou mis à disposition d'un futur locataire

* 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. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSION DE PARTS

Augmentation de capital. L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 760 000 € à 300 000 000 €. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 300 000 000 €.

Prix de souscription d'une part. Le prix de souscription est de 200 €, dont 50 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 9,00 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription prime d'émission incluse et qui supporte :
- les frais de collecte à hauteur de 8,25 % HT (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 0,75 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code général des impôts).

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.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont 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 France 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 31/12/2021, 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 : 300 000 000 €
Dépositaire : BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES
Évaluateur immobilier : CBRE VALUATION FRANCE

PRIMONIAL REIM FRANCE

Primonial REIM France – Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 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 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-001. Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris – Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23 – www.primonialreim.fr

Réf. : BTI Primofamily 4T2021 / **DC03314 – 012022** – Photos : Shutterstock, Adobe Stock, P. Matsas.