La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

PRIMONIAL REIM FRANCE

Période analysée : du 1er janvier 2022 au 31 mars 2022
Période de validité : 2e 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.

Les biens sont situés intégralement en zone euro, dans des zones tendues que les équipes d'investissement de Primonial REIM France jugent porteuses de perspectives de plus-values à terme, combinées à des actifs générateurs de rendements immobiliers potentiels.

Au 1er trimestre 2022, Primofamily a collecté près de 23,1 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation à plus de 214,2 millions d'euros.

Au 31 mars 2022, 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 89,7 %.

La distribution au titre du 1er trimestre 2022 s'élève à 1,45 € par part.

Stéphanie LACROIX, Directrice Générale Primonial REIM France

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2021*
3,03 %

Prix de souscription	Valeur de retrait
200 €	182 €
Capitalisation	**Associés**
214,2 M€	1 762
Trésorerie directe	**Effet de levier****
46 924 438 €	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

À 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 de la Directive 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

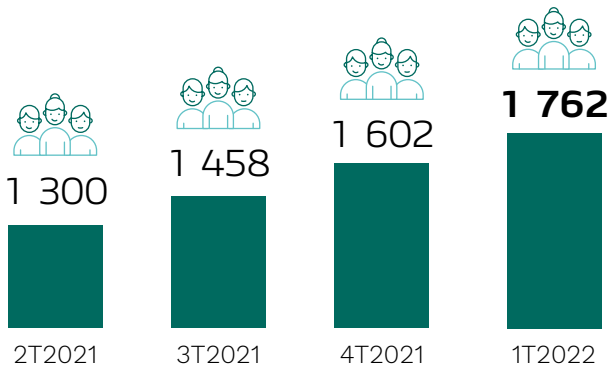
REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	2e TRIMESTRE 2021	3e TRIMESTRE 2021	4e TRIMESTRE 2021	**1er TRIMESTRE 2022**
REVENUS FONCIERS	1,35	1,09	1,17	**1,30**
REVENUS FINANCIERS	0,27	0,27	0,19	**0,15**
REVENUS DISTRIBUÉS	1,62	1,36	1,36	**1,45**
DATE DE VERSEMENT	30/07/2021	29/10/2021	31/01/2022	**02/05/2022**

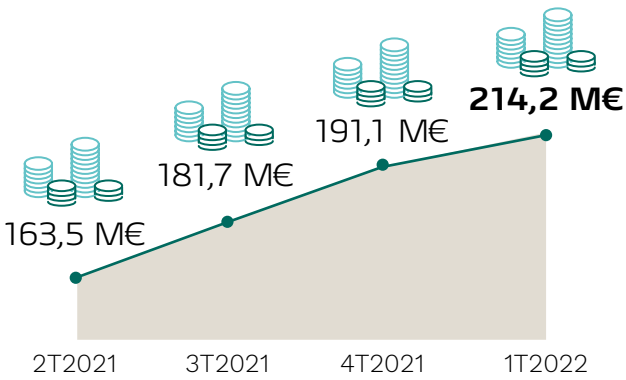
MARCHÉ DES PARTS

	2e TRIMESTRE 2021	3e TRIMESTRE 2021	4e TRIMESTRE 2021	**1er TRIMESTRE 2022**
NOMBRE DE PARTS EN DÉBUT DE TRIMESTRE	719 472	830 167	908 612	**955 699**
PARTS SOUSCRITES SUR LE TRIMESTRE	110 924	78 651	47 677	**116 047**
RETRAITS	229	206	590	**559**
NOMBRE DE PARTS EN FIN DE TRIMESTRE	830 167	908 612	955 699	**1 071 187**
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	**0**

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS VALIDES AU 31/03/2022

Valeurs de réalisation au 31/12/2021* [1]

189,76 €

Valeurs de reconstitution au 31/12/2021** [1]

218,53 €

Valeur IFI*** indicative 2021

148,22 €

(résidents)

Valeur IFI*** indicative 2021

142,29 €

(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 2021 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.
[1] Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale annuelle.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 31/03/2022

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

- 38,5 % Région parisienne
- 32,2 % Régions
- 19,2 % Paris
- 5,0 % Belgique
- 4,8 % Espagne
- 0,3 % Italie

PATRIMOINE IMMOBILIER

- 35,8 % Résidentiel
- 29,3 % Mixte Résidentiel/Commerce
- 18,1 % Hôtel
- 16,8 % Commerce

* Y compris les avances en comptes courant et par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2022.

ACQUISITION DU 1er TRIMESTRE 2022

Aucune acquisition au 1er trimestre 2022.

CESSION DU 1er TRIMESTRE 2022

Aucune cession au 1er trimestre 2022.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ACTIVITÉ LOCATIVE

Montant loyers encaissés sur le trimestre
1,50 M€

20 relocations (1 174 m²)

16 libérations (600 m²)

Nombre de baux au 31/03
441

Superficie totale au 31/03
56 482

TOF* 89,7 %

- 89,7 % Locaux occupés
- 10,3 % Locaux vacants en recherche de 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 serait 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.

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 31/03/2022, 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 1T2022 / **DC03314 – 052022** – Photos : Shutterstock, Adobe Stock, P. Matsas.