

# 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 de type « immobilier résidentiel ». Elle investit dans l'immobilier du quotidien, orienté sur les besoins de la société, qui intègre principalement des logements traditionnels et accessoirement des hôtels urbains et des commerces.

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

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2021, Primofamily a collecté près de 21,8 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation à plus de 163,5 millions d'euros.

La SCPI Primofamily a acquis en VEFA (Vente en l'État de Futur d'Achèvement) un ensemble immobilier commercial situé dans la ZAC « les Bois Rochefort » à Cormeilles-en-Parisis (95) pour un montant de 10,5 millions d'euros. Cet actif, composé de 4 cellules commerciales et livrable début 2022, développera une surface totale de 3 350 m<sup>2</sup> et est entièrement pré-louée pour une durée de 10 ans aux enseignes Grand Frais, Hippopotamus, B Chef et Trois Brasseurs.

Au cours du trimestre, Primofamily a également acquis, au travers d'une participation dans une société civile immobilière (« SCI »), gérée par Primonial REIM, de 3,7 millions d'euros, un portefeuille de 3 résidences de Coliving situées à Bruxelles et qui seront toutes exploitées par l'opérateur Sharies.

Une prise de participation a également été réalisée pour un montant de 6 millions d'euros dans une SCI (gérée par Primonial REIM). Cette dernière détient un actif hôtelier situé en Espagne et loué à l'enseigne B&B Hotels avec un bail de 15 ans. Cet hôtel de 96 chambres est situé à Sant Cugat, à proximité de Barcelone, au sein d'un business park de plus de 2 500 entreprises.

Au 30 juin 2021, le patrimoine de Primofamily comprend 119 actifs (détenus directement et indirectement) en France, Belgique, Espagne et en Italie. Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> s'établit à 92,5 %.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, le prix de souscription a été augmenté et est désormais de 200,00 € par part. Ainsi, la valeur de retrait des parts a été fixée à 182,00 € par part.

La distribution au titre du 2<sup>e</sup> trimestre 2021 s'élève à 1,62 € par part.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2020\*

3,50 %

Prix de souscription\*\*

200 €

Valeur de retrait\*\*

182 €

Capitalisation

163,5 M€

Associés

1 300

Trésorerie<sup>(2)</sup>

26 915 539 €

Effet de levier\*\*\*<sup>(2)</sup>

1,3

### 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 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.

\* TDVM : Le taux de distribution sur valeur de marché est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\*\* À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021.

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

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Calculés par transparence sur les valeurs au 30/06/2021.

# DONNÉES FINANCIÈRES

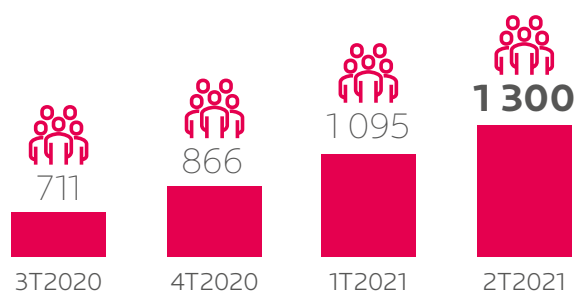
## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

|                    | 3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020 | 4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020 | 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021 | 2 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2021 |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| REVENUS FONCIERS   | 1,26                          | 1,31                          | 1,38                           | <b>1,35</b>                   |
| REVENUS FINANCIERS | 0,36                          | 0,31                          | 0,24                           | <b>0,27</b>                   |
| REVENUS DISTRIBUÉS | 1,62                          | 1,62                          | 1,62                           | <b>1,62</b>                   |

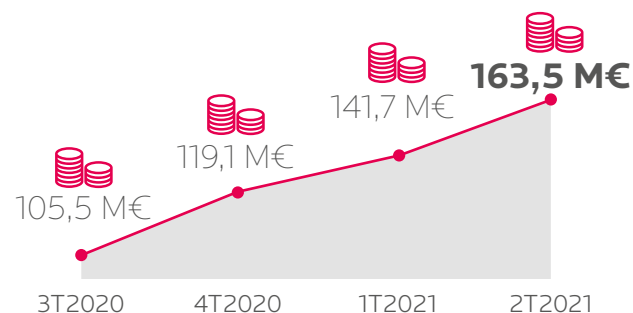
## MARCHÉ DES PARTS

|                                       | 3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020 | 4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020 | 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021 | 2 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2021 |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| NOMBRE DE PARTS                       | 543 971                       | 604 747                       | 719 472                        | <b>830 167</b>                |
| ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES           | 22 705                        | 61 845                        | 115 055                        | <b>110 924</b>                |
| RETRAITS                              | 0                             | 1 069                         | 330                            | <b>229</b>                    |
| NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT | 0                             | 0                             | 0                              | <b>0</b>                      |

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS VALIDES AU 30/06/2021

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.

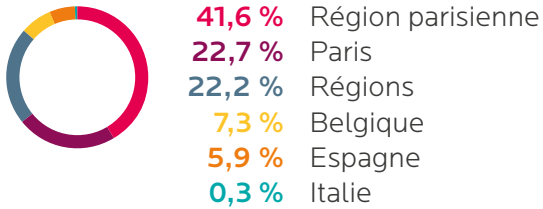
\*\* La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

\*\*\* La valeur IFI 2020 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

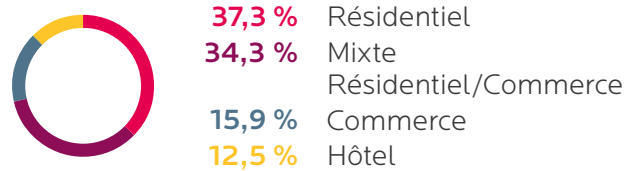
# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 30/06/2021

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### PATRIMOINE IMMOBILIER



\* Y compris les avances en comptes courant et par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2021.

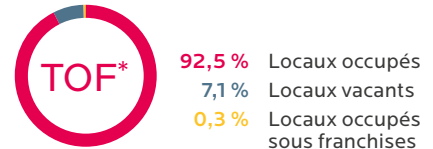
## ACQUISITIONS – CESSIONS

| Acquisitions du trimestre :   | VOLUME D'INVESTISSEMENT | SURFACE (EN QUOTE PART) | QUOTE-PART DE DÉTENTION |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| ACQUISITION D'UN ACTIF DE COMMERCE EN VEFA SITUÉ À CORMEILLE-EN-PARISIS (95) – ZAC LES BOIS DE ROCHEFORT<br><i>Livraison prévisionnelle 1<sup>er</sup> trimestre 2022</i> | 10 522 176 €            | 3 352 m <sup>2</sup>    | 100 %                   |
| ACQUISITION D'UN ACTIF D'HÔTELLERIE SITUÉ EN ESPAGNE (SANT CUGAT) – VIA UNE PARTICIPATION DANS UNE SCI*   | 6 009 000 €             | 5 174 m <sup>2</sup>    | 99,96 %                 |
| ACQUISITION DE 3 ACTIFS DE COLIVING SITUÉS EN BELGIQUE (BRUXELLES) – VIA UNE PARTICIPATION DANS UNE SCI*  | 3 699 000 €             | 1 021 m <sup>2</sup>    | 99,97 %                 |

Aucune cession au 2<sup>e</sup> trimestre 2021.

\* SCI gérées par Primonial REIM.

## 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.

## ACQUISITIONS DU 2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2021

### ACTIF DE COMMERCE VEFA CORMEILLE-EN-PARISIS (95)

- Volume d'investissement : 10,5 M€
- Surface totale : 3 352 m<sup>2</sup>
- Quote-part de détention : 100 %



### 3 ACTIFS DE COLIVING BRUXELLES – BELGIQUE

- Volume d'investissement : 3,7 M€
- Surface totale : 1 021 m<sup>2</sup>
- Quote-part de détention : 99,97 %



### ACTIF D'HÔTELLERIE SANT CUGAT – ESPAGNE

- Volume d'investissement : 6 M€
- Surface totale : 5 174 m<sup>2</sup>
- Quote-part de détention : 99,96 %



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 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<sup>er</sup>, e. du Code général des impôts),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes 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.

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 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 30/06/2021, 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

BTI | PRIMOFAMILY | 2T2021