



HÔTEL B&B - MULHOUSE (68)
Droits photo : Michel Caumes



2019

SCPI PRIMOFAMILY / RAPPORT ANNUEL



PRIMONIAL
REIM



PRIMOFAMILY > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Points sur les marchés immobiliers	p7
> La démarche ISR de Primonial REIM	p8
■ Rapport de la Société de Gestion	p10
■ Les comptes au 31 décembre 2019	p20
■ Annexe financière	p24
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p36
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p38
■ Projets des résolutions	p42
■ Glossaire	p48



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

À l'heure où nous écrivons ces lignes, le monde traverse une crise d'une ampleur et d'une nature inédite. L'Europe est devenue l'un des épicycles de la pandémie du Covid-19, qui s'est traduite par des politiques de confinement extrêmement contraignantes pour les producteurs et les consommateurs. Le coronavirus a plongé l'économie mondiale en récession pour l'année 2020 et les marchés financiers ont subi un effondrement brutal.

L'impact sur les activités économiques dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise mais aussi de la capacité de résistance de chacun des secteurs.

Valeur refuge et investissement long terme, l'immobilier a démontré au cours de l'Histoire sa capacité à résister à des crises économiques majeures. Toutefois, tous les marchés et secteurs immobiliers n'offrent pas la même résilience face à une crise. Il en est de même des actifs, qui selon leur localisation et la qualité des locataires en place, seront exposés différemment.

Chez Primonial REIM, nous avons construit dès l'origine, nos politiques d'investissement immobilier et notre allocation d'actifs pour faire face à des chocs économiques significatifs, grâce notamment à une très grande sélectivité de nos investissements.

Nous privilégions une gestion prudente pour nos fonds, ciblant avant tout régularité de la performance* et maîtrise du risque. La taille de nos SCPI, l'exposition géographique diversifiée de leur patrimoine, associées à la qualité du sous-jacent sont des forts facteurs de résilience. Nos SCPI bénéficient par ailleurs, d'une forte mutualisation du risque locatif, réparti sur un nombre élevé de contreparties, exerçant des activités économiques dans divers secteurs. Au regard du contexte, aujourd'hui plus que jamais, les stress tests que nous effectuons sur l'ensemble de nos fonds et les analyses du département Recherche de Primonial REIM, nous confortent dans les choix stratégiques que nous faisons.

Protéger l'épargne de nos clients qui utilisent les SCPI comme un complément de revenu, délivrer sur le long terme de la performance durable et garder la confiance de nos épargnants, c'est notre raison d'être.

Certes, les incertitudes liées au contexte ne permettent pas d'appréhender toutes les conséquences de la crise que nous traversons. Toutefois, au stade actuel de notre analyse, nous sommes confiants, compte tenu de la forte résilience de nos SCPI qui resteront compétitives par rapport à la majorité des placements financiers.

Nous sommes par ailleurs, régulièrement en lien avec chacun des Présidents des Conseils de Surveillance de nos SCPI, pour les tenir informés de l'évolution de la situation.

Enfin, nous poursuivons activement nos processus acquisitifs basés sur une grande sélectivité des investissements et renforcerons l'intégration de critères Environnementaux Sociaux et de Gouvernance dans le pilotage de nos activités, que ce soit pour l'acquisition d'actifs ou la gestion du parc immobilier.

En tant qu'investisseur responsable, nous croyons qu'il est possible de réunir l'objectif d'une performance financière et les objectifs de développement durable. L'immobilier est au cœur de la vie. Il sera en première ligne pour répondre aux problématiques de l'« après-crise » et relever les grands défis qui nous attendent demain.

Chers Associés, durant cette période d'adversité, nous vous souhaitons de prendre soin de vous et de vos proches.

Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM, je vous remercie de votre confiance.

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM

* Les performances des SCPI ne sont pas garanties.



PRÉSENTATION



▶ ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Son siège social est situé au 36, rue de Naples – 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124.

Primonial REIM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11000043. En tant que Société de Gestion de fonds d'investissements alternatifs, Primonial REIM a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

DIRECTOIRE

Grégory Frapet, Président
Stéphanie Lacroix, Directeur Général
Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2019)

Laurent Fléchet, Président
Stéphane Vidal, Vice-Président
Laurent Mogno
Valéry Bordes
Guy Charlot

SCPI PRIMOFAMILY

PRIMOFAMILY est une Société Civile de Placement Immobilier créée le 28 juin 2017. Le dernier visa AMF a été obtenu le 23 avril 2019 sous le numéro 19-05.

Le gérant de PRIMOFAMILY est la Société de Gestion Primonial REIM.

PRIMOFAMILY est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 830 554 986.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nicolas Reboul, Président
Suravenir
Stéphane Vidal
Valéry Bordes
Olivier Devismes
Stefan De Quelen
Thierry Abihdana

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés

EXPERT IMMOBILIER

CBRE Valuation

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

PROPERTY MANAGER

SEFAL*
OIKO Gestion*
TERRANAE

* Société liée au Groupe Primonial.

Tous les montants indiqués dans ce rapport annuel sont exprimés en euros.

► CHIFFRES CLÉS

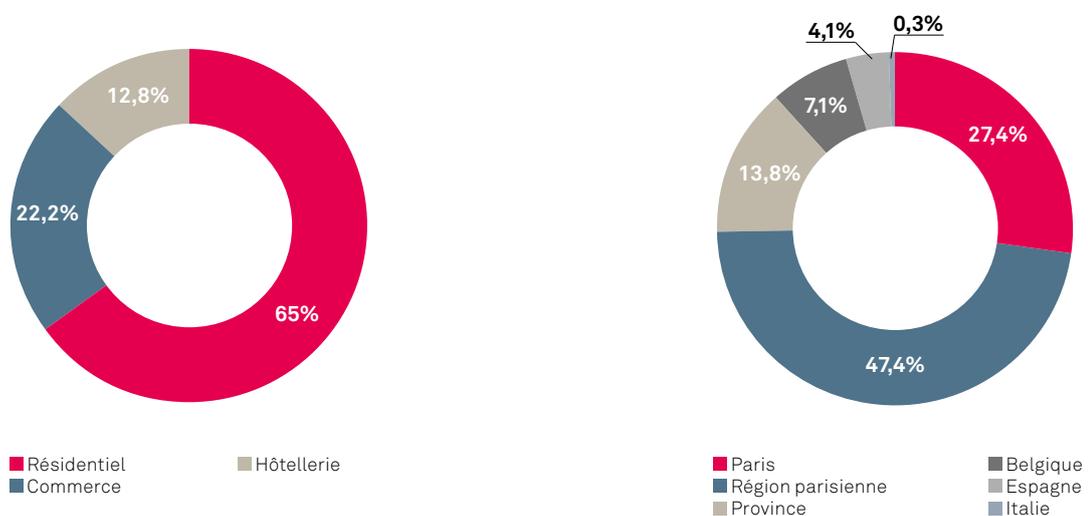
La SCPI Primofamily a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 27 juin 2017 pour une durée statutaire de 99 ans. Primofamily est une SCPI à capital variable investie en immobilier de commerce.

	31/12/2019	31/12/2018
Nombre d'associés	451	178
Nombre de parts au capital	485 984	341 820
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	144 164	180 163
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	106 819 850,52	72 766 984,51
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	129 399 086,37	84 271 315,74
Valeur Comptable	79 245 431,41	54 982 929,86
Valeur de réalisation	83 104 611,40	57 454 446,08
Valeur de reconstitution	98 824 555,16	68 754 384,85
Capitalisation	94 280 896,00	65 287 620,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	8,82	9,88
Résultat par part ⁽¹⁾	8,45	7,43
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	7,76	7,64
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	1,18	0,55
Surface en m ²	37 118	24 218
Nombre d'actifs (par transparence)	111	17
Taux d'occupation financier	97,30 %	95,90 %
Prix de souscription ⁽²⁾	194,00	191,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	176,24	173,52
Nombre de parts en attente de cession	-	-

(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(2) Le prix de souscription a changé le 1er mai 2019, il est désormais fixé à 194,00 euros.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



**Le point marché est pour information.
Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné
et ne constituent pas un conseil en investissement.**

Pour votre information, le point sur les marchés immobiliers a été rédigé antérieurement aux événements liés au COVID-19. Vous trouverez ci-dessous des éléments complémentaires sur l'environnement économique compte tenu du contexte actuel.

Alors que les tensions commerciales semblaient s'apaiser entre les États-Unis et la Chine, c'est un virus, le COVID-19, qui a déstabilisé l'ensemble de l'économie mondiale pour 2020. Avec l'augmentation constante du nombre de personnes infectées et des mesures de quarantaine pour 3,9 milliards d'êtres humains, cela préfigure l'ampleur de la crise que de nombreux pays vont devoir traverser. Pour Thierry Breton, commissaire européen au Marché intérieur, « cette crise est un accélérateur des mutations du monde, de notre manière de vivre, de produire, à l'ère de la numérisation de la société ». Si cette crise ne préfigure pas la fin de la mondialisation selon le commissaire, elle obligera à repenser les chaînes de valeurs mondiales et la relocalisation de certaines industries critiques, notamment dans le domaine de la santé.

► POINTS SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'expansion mondiale a connu un trou d'air en 2019. Alors que la croissance mondiale avait culminé à près de 4,0 % en 2017, puis 3,6 % en 2018, elle ne dépassera pas les 3,0 % en 2019 selon les dernières estimations. Durant les derniers mois de l'année, l'économie mondiale était décrite comme étant en proie à un ralentissement synchronisé et le renforcement des incertitudes du contexte économique augurait un repli de la croissance en 2020. Toutefois, certains risques semblent peu à peu se dissiper. Ainsi, la signature de la « phase 1 » d'un accord commercial entre les États-Unis et la Chine présage une trêve dans la guerre commerciale que les deux puissances se livrent depuis 2018. Beijing s'est ainsi engagée à acheter pour 200 milliards de dollars de produits agricoles américains, ce qui inquiète Bruxelles qui pourrait être lourdement pénalisée dans son accès au marché chinois. L'Union Européenne a fait part de sa volonté de saisir l'OMC en cas de « distorsions commerciales ».

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Record des ventes de logements anciens en 2019. Le nombre de transactions de logements anciens (cumulées sur un an) a progressé pour s'établir à 1 059 000 ventes au troisième trimestre 2019 (+ 4,4 % en cumul annuel t/t n-1). Les prix des logements (+ 3,2 % sur un an) ont poursuivi sur un rythme dynamique en Île-de-France (+3,5 %) et en Province (+ 2,9 %) au cours des 9 premiers mois de l'année. De fortes hausses ont été constatées à Lyon (+ 11,0 %), Nantes (+ 9,5 %), Paris (+ 8,0 %), Toulouse (+ 7,3 %) ou encore Marseille (+ 3,5 %) pour les principales métropoles françaises en 2019. Après des années de forte croissance, certaines villes comme Bordeaux (+ 0,9 %) ou Nice (- 0,9 %) marquent le pas.

Nouvelles tensions sur le marché du neuf : les ventes reculent. Avec 409 800 mises en chantier lancées en 2019 (novembre 12 mois glissants), la construction de logements neufs a confirmé une tendance à la baisse (- 3,3 %) au cours des 12 derniers mois. Les mises en vente des promoteurs immobiliers à destination des particuliers reculent fortement par rapport au troisième trimestre 2018 (- 20,2 %). Les réservations se replient sur le segment individuel (- 2,6 %) et demeurent plutôt stables dans le collectif (- 0,8 %). À l'inverse, les prix des logements neufs ont continué d'augmenter sur un an (+ 3,5 %) même si la tendance est moins forte de trimestre en trimestre (+ 2,0 % t2/t1 2019).

Pression à la baisse sur les taux de crédit immobilier. Le taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat (à long terme et à taux fixe) a continué de baisser et s'est positionné à 1,20 % en novembre 2019 (- 44 points en un an). La volonté de la BCE de maintenir inchangés ses taux directeurs en 2020 devrait contenir le taux des crédits à l'habitat à des niveaux bas dans les prochains mois en France. Si ce niveau plancher des taux d'emprunt a permis à de nombreux ménages de concrétiser leur projet immobilier, le risque de surendettement s'est mécaniquement accru. Le HCSF (Haut-Commissariat à la Stabilité Financière) a émis des recommandations prudentielles sur la durée des prêts (25 ans au maximum) et le taux d'effort des ménages (33 % maximum). Toutefois, plus que le risque massif d'incapacité des ménages à rembourser, c'est le risque de ralentissement général du niveau de consommation qui préoccupe les autorités.

MARCHÉ DES COMMERCES

Avec 5,7 milliards d'euros investis en immobilier de commerce en 2019 (+ 19 % en un an), le marché a totalisé le flux de capitaux le plus important de ces 4 dernières années. L'Île-de-France et Lyon ont concentré une très large majorité des transactions. On retiendra la vente par ADIA à Amundi Immobilier et Crédit Agricole Centre-Est de 35 000 m² de commerces sur les principales artères de la Presqu'île de Lyon ainsi que les prises de participation des centres commerciaux Italie 2 et du Passage du Havre à Paris pour 676 millions d'euros par Axa IM auprès d'Hammerson et d'Eurocommercial. Les taux des actifs *prime* en pied d'immeuble sont restés stables sur un an à 2,5 % fin 2019. À l'inverse les centres commerciaux et les retail parks ont enregistré une décompression respectivement de 55 points de base (pb) et 10 pb, soit un différentiel dorénavant avec le pied d'immeuble de plus de 200 pb.

Changement de paradigme toujours à l'œuvre pour le commerce. Face à la montée en puissance ininterrompue de l'e-commerce durant ces dernières années, le consommateur a changé ses comportements et ses attentes. En effet, il est devenu omnicanal et souhaite consommer moins mais mieux tout en se divertissant durant son acte d'achat. Partant de ce constat le commerce physique poursuit sa mutation pour proposer des nouveaux concepts basés sur la mixité entre commerces, loisirs et restaurations. Le commerce évolue donc aujourd'hui autour de trois axes : la proximité pour les achats du quotidien, l'e-commerce pour la profondeur du

choix et l'expérience autour de l'acte d'achat. Le but est qu'un consommateur vienne dans un lieu autant pour ses achats que pour profiter des loisirs (restaurants, cinémas, jeux, etc.) renforçant ainsi l'attractivité d'une zone de chalandise.

Chiffre d'affaires du commerce spécialisé en hausse, tous les formats n'en profitent pas. Le cumul de janvier à novembre de l'activité du commerce spécialisé est légèrement positif mais la tendance est négative pour les centres commerciaux de centre-ville selon Procos. D'autre part, si le mouvement social actuel semble avoir eu un impact plus important sur le chiffre d'affaires des commerces parisiens, l'effet de ciseau sera fatal pour certains commerces de province qui ne s'étaient pas encore remis des conséquences du mouvement des « gilets jaunes ». Pour 2020, les dépenses de consommation devraient s'accroître puisque les ménages traduiront progressivement en consommation les gains de pouvoir d'achat mis en place par le gouvernement (+ 1,3 % de projections en 2020).

Les valeurs locatives en pied d'immeuble ont connu des hausses pour les artères les plus attractives alors que des corrections ont été observées pour les emplacements où les flux piétons se tarissent. L'immobilier de commerce semble épouser la carte française de la fracture sociale et territoriale. Le marché se polarise ainsi d'un côté avec Paris et les grandes métropoles régionales avec des rendements bas mais aux perspectives positives, de l'autre côté, les zones périphériques avec une vacance élevée et aux valeurs locatives soumises à des corrections.

MARCHÉ DE L'HÔTELLERIE

Regain d'activité pour les investissements hôteliers en 2019. Après les années fastes de 2012 à 2016, où plus de 2 milliards d'euros avaient été investis, le secteur a connu une période d'accalmie en 2017 et 2018 en ne dépassant pas la barre de 1,5 milliard d'euros. Avec environ 2 milliards d'euros, l'année 2019 est donc un bon cru. L'Île-de-France et la Côte d'Azur concentrent la majorité des sommes engagées. On retiendra la prise de participation de Covivio dans un portefeuille de 32 hôtels Accor en France et en Belgique pour 176 millions d'euros ou encore l'acquisition par Primonial REIM pour près de 400 millions d'euros de 90 hôtels B&B au travers d'un bail de 10 ans ferme en moyenne, dans le cadre d'un partenariat de long terme avec l'enseigne. Fin 2019, le taux de rendement hôtelier *prime* à Paris était compris entre 4 %-5 % alors qu'il était entre 5 %-6 % en province pour de l'immobilier pur et entre 7 %-10 % pour les opérations « murs et fonds de commerce ».

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont collecté en 2019 un montant historique de 8,5 milliards d'euros. Il représente 13 % de la capitalisation du secteur qui s'établit à 65,2 milliards d'euros. L'année 2019 marque donc une nouvelle étape dans la croissance accélérée de l'encours de SCPI, dont la capitalisation s'élevait à 33 milliards d'euros en 2015... Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché 2019 atteint en moyenne 4,4 %, en légère hausse par rapport à 2018.

Cette croissance, sensible notamment sur le segment de la distribution en assurance vie, s'explique par la prolongation d'un environnement de taux bas, qui place le rendement des SCPI en très bonne position dans la hiérarchie des placements, marquée en 2019 par la baisse de la rémunération du fonds euros et du Livret A, et par une année 2018 difficile pour le marché actions.

La démocratisation du placement SCPI obéit à des fondamentaux qui devraient rester valables sur le long terme. Dans un contexte de crise du financement des retraites, et en l'absence de véritables fonds de pension, l'immobilier collectif apparaît comme l'un des moyens de capitalisation les plus attractifs pour les français.

Source des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, RCA, Primonial REIM, KPMG, RCA, Banque de France, Meilleurs Agents, Notaire-INSEE, Soes et Sitadel, INSEE, WTO, BNP PRE, Procos.

▶ LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM

Responsabilité Sociale de l'Entreprise

En tant qu'acteur majeur de l'épargne immobilière en France, Primonial REIM est pleinement conscient de la nécessaire prise en compte des Enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. Ainsi, la politique dite RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) de Primonial REIM repose sur la prise en compte de 4 dimensions complémentaires.

1. AGIR POUR LA PLANÈTE

Les bâtiments tertiaires sont parmi les premiers consommateurs d'énergie. La nécessaire décarbonation de l'immobilier – et d'abord des actifs existants – nous invite à mettre en place les indicateurs et les actions positives pour l'environnement, et à ne pas conforter l'étalement urbain. Notre démarche est tournée vers le développement durable dès l'acquisition et dans la gestion du patrimoine existant. Une attention particulière est portée à l'amélioration de la qualité intrinsèque des bâtiments. Nous investissons prioritairement dans des immeubles performants, répondant aux attentes de nos locataires en matière de performances environnementales, d'efficacité des espaces, de confort d'utilisation. L'amélioration des performances énergétiques et environnementales de nos immeubles, en vue d'apporter des économies mais aussi plus de bien-être pour nos locataires, est l'une de nos priorités. Nous engageons des programmes de maintenance et de rénovation de notre parc qui intègrent systématiquement les enjeux d'Hygiène, de Santé et d'Environnement (dits « enjeux HSE »). À l'acquisition, nos due diligences s'attachent à définir les budgets nécessaires aux éventuels travaux à mettre en œuvre sur les actifs visés.

2. AGIR POUR NOS VILLES

L'immobilier est le lieu où nous devons relever le défi de la mixité, qu'elle soit sociale ou générationnelle. Les tensions sociales nous invitent à contribuer à une métropolisation plus inclusive. C'est le sens de notre investissement en logement intermédiaire. L'offre locative intermédiaire est concentrée sur les zones « en tension foncière » (dont l'offre est inférieure à la demande locative) et se caractérise par des loyers plafonnés, à des conditions de ressources plus élevées que celles du logement social. Ainsi les familles des classes moyennes, qui ne peuvent plus se loger convenablement dans le parc privé de certaines métropoles, peuvent accéder aux centres-villes et y garantir une meilleure mixité sociale. Avec la SCPI Patrimmo Croissance, Primonial REIM a été la première Société de Gestion à créer un véhicule d'investissement en logement social et intermédiaire destiné au grand public. De même, certains investissements de Primonial REIM, tels que le portefeuille « Rue de la République » à Marseille, s'inscrivent dans une perspective de redéveloppement social et territorial, en partenariat avec les acteurs publics et privés locaux.

3. AGIR POUR L'HUMAIN

Au-delà de leur rôle économique, les entreprises ont un rôle à jouer pour contribuer au bien commun. Elles doivent élaborer des modèles respectueux de la planète et des hommes pour s'inscrire dans une croissance soutenable sur le long terme. L'évolution de nos modes de vie nous conduit à passer plus de 80 % (source Ademe – 2019) de notre temps à l'intérieur de bâtiments. Ce phénomène de société impose aux acteurs immobiliers de faire de la question de la santé, du confort et du bien-être une priorité dans la conception, la construction et l'exploitation des bâtiments, devenus de véritables lieux de vie.

En tant que Société de Gestion immobilière, nous nous employons à faire le lien entre les investissements immobiliers et les attentes de nos parties prenantes. Notre objectif est de créer de la valeur durable pour nos clients, nos collaborateurs, la société en déployant une politique RSE en adéquation avec nos valeurs d'innovation, de performance et d'exigence du service.

Nos engagements vis-à-vis de nos clients investisseurs

Nous appliquons pour nos clients nos principes de transparence, d'éthique et de responsabilité. Nous voulons donner à nos investisseurs toutes les clés pour prendre des décisions éclairées. Nous assurons un reporting personnalisé en fonction de leurs attentes. Nos organes de contrôles internes et externes (département conformité et contrôle interne, gestion des risques, Conseils de Surveillance, Commissaires aux Comptes, ...) veillent à la maîtrise des processus mis en œuvre.

▶ **Notre action d'employeur responsable.** Le groupe Primonial est signataire de la Charte de la Diversité depuis mai 2018, affirmant son engagement en faveur de la diversité culturelle, ethnique et sociale. Le groupe Primonial a également formalisé ses engagements en signant un accord avec les Organisations Syndicales sur la Qualité de Vie au Travail (QVT). Nous sommes fiers d'avoir obtenu, pour l'ensemble du Groupe, la seconde place au classement des entreprises de 500 à 999 employés « *Happy at Work* » en 2018. Le siège social de Primonial REIM a été pensé pour favoriser la mobilité et offrir aux équipes un cadre de travail flexible et connecté, s'adaptant aux différents usages au fil de la journée. Le label *WiredScore*, niveau *Silver*, a récompensé ce travail. Nous veillons aussi à créer du lien entre les équipes à travers un programme d'événements internes riches et diversifiés. Nous proposons des séances de sport, de yoga, de massages, des conférences inspirantes par des intervenants externes.

▶ **Notre engagement fort pour le développement de l'offre immobilière de santé et d'hébergement des seniors.** Nous investissons pour le compte de nos clients dans des murs d'établissements de santé (EHPAD, résidences seniors...) et d'éducation (crèches, écoles, universités...). Nous avons l'ambition de contribuer à combler le déficit de l'offre actuelle tout en répondant aux besoins croissants futurs. Primonial REIM est l'un des premiers investisseurs en immobilier de santé en Europe.

4. AGIR POUR LA SOCIÉTÉ

Depuis la création de la Société de Gestion, nous menons une politique active de mécénat. Les associations parrainées ayant toutes pour point commun d'œuvrer dans le domaine de l'enfance, de la formation, de la santé, secteurs dans lesquels nous nous engageons directement dans le cadre de notre processus d'investissements immobiliers. Nous promovons un mécénat novateur pour que le don devienne la norme. Nous soutenons 3 associations : Fondation des Apprentis d'Auteuil, le réseau d'écoles numériques et inclusives Simplon et l'Hôpital Necker-Enfants Malades AP-HP dont l'un de nos fonds contribue au soutien financier. Au-delà d'un soutien financier direct, les équipes sont mobilisées, lors de différents événements, pour soutenir la collecte de fonds en faveur de ces associations.

Investissement Socialement Responsable

La démarche responsable de Primonial REIM a été formalisée dans une **charte ISR** en 2018, disponible sur notre site www.primonialreim.com. Celle-ci a permis de cartographier les enjeux ESG les plus significatifs pour Primonial REIM et ses principaux clients investisseurs et locataires, au sein d'une **matrice de matérialité extra-financière**.

Depuis juillet 2019, **Primonial REIM est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)** définis par le Secrétaire Général des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

En 2019, conformément à son plan d'actions, Primonial REIM a mis en place une démarche d'Investissement Socialement Responsable (dite « démarche ISR ») pour intégrer des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à sa politique d'investissement et de gestion.

Cette démarche s'est traduite par :

- ▶ la mise en place d'une démarche volontaire d'« énergie management » sur 80 actifs de bureaux. Elle permet de centraliser sur une plateforme les consommations d'énergie au jour le jour, pour chaque locataire. Ainsi les usages énergétiques font l'objet d'une mesure et d'une discussion dans le cadre de la relation bailleur/preneur, et permettent de trouver des solutions d'optimisation ;
- ▶ la production d'une grille de notation des actifs immobiliers, comprenant 90 indicateurs Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance. La grille de notation ESG de Primonial REIM recouvre les catégories suivantes : intégration du bâtiment à son territoire, intégration des risques environnementaux, qualités propres au bâtiment, gestion technique du bâtiment, services aux occupants, flexibilité des espaces et du bâtiment, relations entre parties prenantes. Cette grille a vocation à s'appliquer à toutes les nouvelles acquisitions de Primonial REIM. Elle permet de documenter l'état de l'actif au regard de ces critères, dès la phase d'analyse de l'investissement ;
- ▶ les actions de Primonial REIM s'inscrivent dans la perspective du décret tertiaire (n° 2019-771 du 23 juillet 2019, entré en vigueur au 1^{er} octobre 2019), qui fixe des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments non résidentiels de plus de 1 000 m².

Le déploiement opérationnel de ces démarches dans la gestion quotidienne des actifs et des fonds s'accélèrera en 2020 et se poursuivra dans les prochaines années.



RUE BERRYER – PARIS 8
Droits photo : Philippe Mateas



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

▶ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Primofamily est une SCPI à capital variable de type « immobilier résidentiel » et d'une durée de vie de 99 ans. Elle investit essentiellement dans des actifs résidentiels en zone euro et accessoirement dans d'autres secteurs tels que le commerce ou les bureaux.

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.

Primofamily a été autorisée par son assemblée générale à recourir à l'emprunt à hauteur de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI. Le capital maximal statutaire de Primofamily a été fixé à 126 562 500 euros par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 2 mai 2018.

La SCPI Primofamily investit dans l'immobilier du quotidien : un portefeuille immobilier cœur de ville, en adéquation avec les évolutions de la société. Orienté sur les besoins des étudiants, des jeunes actifs et des familles, l'immobilier du quotidien intègre principalement des logements résidentiels traditionnels, auxquels peuvent s'ajouter des résidences pour étudiants, appart'hôtels, hôtels urbains et accessoirement des commerces de pieds d'immeuble.

Ainsi, la principale acquisition de l'exercice 2019 est une prise de participation de plus de 10 millions d'euros dans un portefeuille d'actifs hôteliers exploités par B&B. La prise de participation dans ce portefeuille hôtelier, situé dans différentes villes françaises, traduit l'ambition de la SCPI Primofamily d'investir sur toute la gamme de l'immobilier du quotidien.

Primofamily termine l'année 2019 avec un résultat distribuable de 8,45 euros par part en jouissance au 31 décembre. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés s'élève à 7,76 euros par part au titre de l'exercice.

L'assemblée générale annuelle 2020 sera l'occasion de présenter aux associés une proposition de modernisation des statuts afin de permettre la convocation et le vote électronique en assemblée générale. Chaque associé sera contacté individuellement par la Société de Gestion afin d'exprimer son souhait d'être convoqué en assemblée générale par courrier électronique, et de voter par voie électronique.

La Société de Gestion invite les associés à voter en faveur de ces résolutions, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

La Société de Gestion

▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primofamily détient au 31 décembre 2019 un patrimoine immobilier composé de 111 actifs (détenus directement et indirectement) représentant 603 unités locatives. L'ensemble des actifs de Primofamily représente une surface de 37 118 m².

Le patrimoine immobilier de Primofamily est détaillé plus après dans le présent rapport annuel, en annexe financière.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2019

	RÉSIDENTIEL	COMMERCE	HÔTELLERIE	TOTAL
Paris	17,0 %	10,0 %	0,4 %	27,4 %
Région parisienne	38,6 %	7,5 %	1,3 %	47,4 %
Province	3,3 %	3,8 %	6,8 %	13,8 %
Belgique	6,2 %	0,9 %	0,0 %	7,1 %
Espagne	0,0 %	0,0 %	4,1 %	4,1 %
Italie	0,0 %	0,0 %	0,3 %	0,3 %
TOTAL	65,0 %	22,2 %	12,8 %	100,0 %

ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale des actifs détenus en direct et les actifs nets réévalués des participations) de Primofamily s'élève au 31 décembre 2019 à 106 819 850,52 euros. À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs acquis depuis 2017, les valeurs d'expertise des actifs détenus en direct s'inscrivent en hausse de 3,58 %. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation CBRE Valuation et mises en concurrence par les équipes de Primonial REIM.

Pour les 7 acquisitions ou prises de participation réalisées en 2019, il s'agit de la première valeur d'expertise.

SITUATION LOCATIVE

Primofamily compte 603 lots au 31 décembre 2019 dont 19 locaux commerciaux situés en pied d'immeuble.

Le taux d'occupation financier moyen, qui exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée, s'élève pour l'année 2019 à 96,3 %.

En termes de surface, sur les 37 118 m² du patrimoine immobilier de Primofamily, 1 306 m² étaient vacants au 31 décembre 2019, soit un taux d'occupation physique de 96,5 %, stable par rapport à l'année précédente. La vacance porte uniquement sur des lots résidentiels et est répartie sur 6 actifs.

SURFACES VACANTES				
VILLE	ADRESSE	NB DE LOTS	SURFACE EN M ²	% SURFACE TOTALE
Chilly Mazarin (91)	26 à 28, rue d'Athis	26	949	2,6 %
Chilly Mazarin (91)	Résidence le Sévigné – 41-43, avenue Charles de Gaulle	2	119	0,3 %
Chilly Mazarin (91)	67, rue Pierre Mendès France	2	97	0,3 %
Chilly Mazarin (91)	10, rue d'Athis	2	60	0,2 %
Paris (75)	96, rue de Belleville	1	42	0,1 %
Boulogne-Billancourt (92)	54, avenue André Morizet	1	40	0,1 %
TOTAL		34	1 306	3,5%

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2019, Primofamily a réalisé 7 acquisitions représentant près de 21 349 m² par transparence pour un montant global de près de 35,2 millions d'euros frais et droits inclus.

DATE D'ACQUISITION	VILLE	BÂTIMENT – ADRESSE	NB DE LOTS	SECTEUR	TYPOLOGIE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	SURFACE QP EN M ²	VALEUR D'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS*
28/02/2019	Paris (75)	122, rue du Bac	1	Paris	Commerce	100,00 %	256	6 560 819
22/02/2019	Colombes (92)	VEFA – 19-25, avenue de Stalingrad	24	Région parisienne	Résidentiel	100,00 %	1 714**	8 797 500**
23/04/2019	73 Villes en France	SCI Preim Hospitality – Portefeuille de 89 hôtels répartis sur 73 villes en France et 1 ville en Italie***	89	France et Italie	Hôtellerie	4,55 %	6 933	12 400 629
10/09/2019	Lille (59)	71, rue Pierre Mauroy	1	Province	Commerce	100,00 %	1 143	3 757 400
09/10/2019	Villeneuve-d'Ascq (59)	VEFA – 220, rue Jean Jaures	48	Province	Résidentiel	100,00 %	2 785**	9 413 290**
28/11/2019	Reims (51)	VEFA – 34, bd Henry Vasnier	64	Province	Résidentiel	100,00 %	3 950**	13 740 000**
22/10/2019	Arganda del Rey (Espagne)	SCI Arganda del Rey – 105, avenida de Madrid***	1	Espagne	Hôtellerie	100,00 %	4 568	4 876 000
							1 386	
TOTAL							21 349	59 545 638

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Surface prévisionnelle à la livraison des actifs.

*** Actifs détenus indirectement et gérés par Primonial REIM.

TRAVAUX

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- ▶ le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretien couvert par provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretien courant, remises en état locatifs) ;
- ▶ le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2019.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	613 764,82
Provision pour Gros Entretien au 31 décembre 2019	135 200,00

Sur l'exercice 2019, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Paris 20 ^e – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	317 337,14
Chilly Mazarin – 26-28, rue d'Athis	120 183,33
Chilly Mazarin – 10, rue d'Athis	47 548,98
Rueil Malmaison – La Chataigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	25 825,69
Chilly Mazarin – Résidence le Sévigné	24 652,07
Levallois Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	23 443,53
Paris 8 ^e – 3, rue Berryer	22 810,74
Boulogne Billancourt – 54, avenue André Morizet	22 375,80
TOTAL	604 177,28

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2019

RATIO ENDETTEMENT	
Ratio d'endettement maximal statutaire	40 %
Valeur d'expertise au 31/12/2019*	129 399 086
Dette au 31/12/2019**	46 260 614
Ratio d'endettement 2019	35,75 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,6

* Incluant les valeurs d'expertises des actifs détenus via des participations.

** Analyse par transparence.

▶ RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primofamily a terminé l'exercice 2019 avec un résultat, par part en jouissance, de 8,45 euros. La distribution 2019 s'élève à 7,76 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution sur valeur de marché de 4,03 %.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2017	2018	2019
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	191,00	191,00	191,00
Résultat ⁽³⁾	2,93	7,43	8,45
Dividende versé au titre de l'année ⁽³⁾	2,00	7,64	7,76
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾⁽³⁾	NS	4,00 %	4,03 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	0,93	0,55	1,18

(1) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI 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.

(2) La société a été créée en juin 2017. Le prix de souscription a changé le 1^{er} mai 2019, il est désormais fixé à 194,00 euros.

(3) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

▶ CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primofamily compte 451 associés au 31 décembre 2019. Au cours de l'exercice 144 164 nouvelles parts ont été souscrites. Aucune demande de retrait n'a été enregistrée. Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 485 984 parts au 31 décembre 2019, la capitalisation de Primofamily s'élève à 94 280 896 euros.

ANNÉES	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽¹⁾
2017	25 865 120,00	30 801 627,00	161 657	10	2 748 863,74	191,00
2018	51 273 000,00	34 411 133,00	341 820	178	3 143 921,54	191,00
2019	72 897 600,00	27 760 279,00	485 984	451	2 526 977,94	194,00

(1) le prix de souscription a changé le 1er mai 2019, il est désormais fixé à 194,00 euros.

Le prix de souscription a été changé le 1^{er} mai 2019 et est désormais de 194,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe, est de 176,24 euros.

Primofamily est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (203,35 euros fin 2019).

▶ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2017	0	0	0	N/A	0
2018	0	0	0	N/A	0
2019	0	0	0	N/A	0

▶ ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2017		2018		2019	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS						
Recettes locatives brutes	5,90	96,57 %	9,88	83,98 %	8,82	70,86 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire			0,35	3,01 %	1,02	8,21 %
Produits divers	0,21	3,43 %	1,53	13,00 %	2,61	20,93 %
TOTAL DES REVENUS	6,11	100,00 %	11,77	100,00 %	12,45	100,00 %
CHARGES						
Commission de gestion	0,70	11,53 %	0,30	2,56 %	0,47	3,74 %
Autres frais de gestion*	1,12	18,38 %	1,95	16,53 %	1,33	10,65 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01	0,12 %	0,12	1,04 %	0,43	3,44 %
Charges immobilières non récupérées	1,02	16,62 %	1,11	9,47 %	1,17	9,41 %
SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES	2,85	46,64 %	3,48	29,60 %	3,39	27,23 %

.../...

	2017		2018		2019	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
AMORTISSEMENTS NETS						
– patrimoine					0,03	0,28 %
– autres (charges à étaler)						
PROVISIONS						
– dotation nette relative aux provisions pour gros entretiens ⁽¹⁾	0,33	5,43 %	0,18	1,57 %	0,13	1,08 %
– dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾			0,67	5,73 %	0,44	3,52 %
SOUS TOTAL – CHARGES INTERNES	0,33	5,43 %	0,86	7,30 %	0,61	4,88 %
TOTAL DES CHARGES	3,18	52,07 %	4,34	36,90 %	4,00	32,11 %
RÉSULTAT	2,93	47,93 %	7,43	63,10 %	8,45	67,89 %
Report à nouveau	0,93	15,21 %	0,55	4,69 %	1,18	9,48 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	2,00	32,72 %	7,64	64,92 %	7,76	62,31 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	2,00	32,72 %	7,58	64,41 %	7,47	59,98 %

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du Commissaire aux Comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de depositaire, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 12,45 euros par part en pleine jouissance dont 8,82 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 4,00 euros par part, soit 32,11 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 8,45 euros par part. La distribution au titre de l'année 2019 est de 7,76 euros par part et le niveau de report à nouveau est de 1,18 euros par part en pleine jouissance sur l'année.

► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2019

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- ▶ comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- ▶ de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- ▶ de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	87 124 944,84
Participations financières	15 970 925,69
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(23 850 439,12)
Valeur comptable	79 245 431,41
Valeur comptable ramenée à une part	163,06
Valeur des immeubles « actuelle »	93 003 204,00
Valeur des parts de société « actuelle »	13 816 646,52
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(23 715 239,12)
Valeur de réalisation	83 104 611,40
Valeur de réalisation ramenée à une part	171,00
Valeur de réalisation	83 104 611,40
Frais d'acquisition des immeubles	6 733 628,33
Commission de souscription*	8 986 315,43
Valeur de reconstitution	98 824 555,16
Valeur de reconstitution ramenée à une part	203,35

*Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

▶ EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2018*	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
Fonds collectés	65 212 760,00	27 760 279,00	92 973 039,00
Plus et moins values sur cessions d'immeubles			
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(70 379 268,29)	(32 728 553,97)	(103 107 822,26)
Comptes courants	(6 500 000,00)	(2 760 000,00)	(9 260 000,00)
Indemnité d'immobilisations versée	(306 000,00)	306 000,00	
Frais d'acquisition des immobilisations	(4 383 667,64)	(1 235 619,08)	(5 619 286,72)
Amortissements des AAI (Aménagements, Agencements et Installations)		11 951,73	11 951,73
Commission de souscription	(5 892 785,28)	(2 526 977,90)	(8 419 763,18)
Reconstitution du report à nouveau	(95 261,04)	(43 931,51)	(139 192,55)
Emprunts	22 666 000,00	10 000 000,00	32 666 000,00
SOMMES RESTANT À INVESTIR	321 777,75	(1 216 851,73)	(895 073,98)

* Depuis l'origine de la société.

▶ INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2019, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

FACTURES REÇUES

ARTICLE D. 441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées		21			23	44
Montant total des factures concernées (TTC)		10 348,61			24 115,90	34 464,51
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,83 %			1,93 %	2,75 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D. 441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			241 775,78		496 622,93	738 398,71
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			4,48 %		9,20 %	14,67 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

► CHANGEMENTS SUBSTANTIELS APPORTÉS À LA SCPI DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

La Société de Gestion rappelle que l'assemblée générale annuelle tenue en 2019 a approuvé les précisions apportées aux modalités de calcul des commissions de gestion, d'acquisition et de cession, qui expliquent comment sont neutralisés les risques de perception de ces commissions à plusieurs niveaux. Ces bases de calcul figurent dans les statuts et la note d'information de la SCPI.

La Société de Gestion rappelle par ailleurs que, le 1^{er} avril 2019, l'assemblée générale extraordinaire a adopté la résolution portant sur la modification de la politique d'investissement de la SCPI Primofamily afin de lui permettre d'investir dans le résidentiel géré, les résidences de tourisme, l'hôtellerie et accessoirement les murs de commerces. Suite à cette décision, la note d'information a été mise à jour et un nouveau visa (n° 19-05) a été délivré par l'AMF le 23 avril 2019.

► PROFIL DE RISQUE

L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait.

En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI PRIMOFAMILY est une SCPI pouvant recourir à l'endettement à hauteur de 40 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,6 au 31 décembre 2019. 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 est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

► PROFIL DE LIQUIDITÉ

Au 31 décembre 2019, 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.

► POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2019, 36 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

Primonial REIM prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Votre Société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son Conseil de Surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.

► ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2019

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 11 172 000 euros pour un effectif moyen de 137,0 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 44 % (70 % en rémunération fixe et 30 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Primonial REIM ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de *carried-interest* n'a été mis en place par Primonial REIM.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'€	AU TITRE DES PERFORMANCES 2019
Salaires fixes	9 021
% du total des rémunérations	81 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 151
% du total des rémunérations	19 %
dont rémunérations variables non différées	2 151
dont rémunérations variables différées	0
TOTAL	11 172
ETP moyen	137,0

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissement ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'€	AU TITRE DES PERFORMANCES 2019
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	2 442
% du total des rémunérations	50 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 463
% du total des rémunérations	50 %
TOTAL	4 905
Dont salaires fixes	70 %
Dont rémunération variable	30 %

► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- ▶ une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- ▶ un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- ▶ un système d'information et des outils fiables ;
- ▶ une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- ▶ un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- ▶ un suivi et contrôle des prestataires et délégués.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- ▶ un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- ▶ un deuxième niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Primonial REIM est également en charge du contrôle des risques de deuxième niveau ;
- ▶ un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Primonial.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne, Comités des risques et Comités LCBFT et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	31/12/2019		31/12/2018	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	87 124 944,84	93 003 204,00	67 173 062,65	71 170 000,00
Terrains et constructions locatives	76 475 201,82	82 620 000,00	66 975 201,82	71 170 000,00
Immobilisations en cours	10 062 855,41	10 383 204,00	197 860,83	
Agencements, aménagements, installations	96 010,83			
Amortissements des aménagements et installations	(11 951,73)			
Droits réels (Bail emphytéotique)	504 000,00			
Amortissements droits réels	(1 171,49)			
Provisions liées aux placements immobiliers	(135 200,00)	0,00	(83 800,00)	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien	(135 200,00)		(83 800,00)	
Titres financiers contrôlés	15 970 925,69	13 816 646,52	3 206 205,64	1 596 984,51
Immobilisations financières contrôlées	15 980 915,69	13 816 646,52	3 206 205,64	1 596 984,51
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées	(9 990,00)			
TOTAL I (Placements Immobiliers)	102 960 670,53	106 819 850,52	70 295 468,29	72 766 984,51
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	9 360 747,94	9 360 747,94	6 591 218,06	6 591 218,06
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	9 360 747,94	9 360 747,94	6 591 218,06	6 591 218,06
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	9 360 747,94	9 360 747,94	6 591 218,06	6 591 218,06
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	10 401,93	10 401,93	6 566,47	6 566,47
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	10 401,93	10 401,93	6 566,47	6 566,47
Dépréciation des immobilisations financières autres que titres de participations				
Créances	2 207 652,63	2 207 652,63	1 697 403,80	1 697 403,80
Locataires et comptes rattachés	879 942,59	879 942,59	470 924,44	470 924,44
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(340 826,73)	(340 826,73)	(173 546,51)	(173 546,51)
Créances fiscales	41 389,10	41 389,10	78 946,13	78 946,13
Fournisseurs et comptes rattachés	436 812,70	436 812,70	575 645,62	575 645,62
Autres créances	1 190 334,97	1 190 334,97	745 434,12	745 434,12
Valeurs de placement et disponibilités	2 744 780,24	2 744 780,24	1 838 799,57	1 838 799,57
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	2 744 780,24	2 744 780,24	1 838 799,57	1 838 799,57
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	4 962 834,80	4 962 834,80	3 542 769,84	3 542 769,84
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	(38 011 407,49)	(38 011 407,49)	(25 426 255,94)	(25 426 255,94)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(544 085,22)	(544 085,22)	(440 380,66)	(440 380,66)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(32 720 031,33)	(32 720 031,33)	(22 705 586,88)	(22 705 586,88)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(2 158 695,30)	(2 158 695,30)	(2 859,54)	(2 859,54)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(420 221,62)	(420 221,62)	(427 431,11)	(427 431,11)
– Locataires et comptes rattachés	(38 022,33)	(38 022,33)	(40 347,67)	(40 347,67)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(58 819,15)	(58 819,15)	(84 044,52)	(84 044,52)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(10 296,95)	(10 296,95)	(142,11)	(142,11)
– Associés à régulariser	(237 195,06)	(237 195,06)	(656 569,00)	(656 569,00)
– Associés dividendes à payer	(820 425,40)	(820 425,40)	(593 049,19)	(593 049,19)
– Autres dettes diverses	(1 003 615,13)	(1 003 615,13)	(475 845,26)	(475 845,26)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(38 011 407,49)	(38 011 407,49)	(25 426 255,94)	(25 426 255,94)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	(27 414,37)	(27 414,37)	(20 270,39)	(20 270,39)
TOTAL V (Comptes de Régularisation)	(27 414,37)	(27 414,37)	(20 270,39)	(20 270,39)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	79 245 431,41		54 982 929,86	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		83 104 611,40		57 454 446,08

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
DU 1^{ER} JANVIER 2019 AU 31 DÉCEMBRE 2019**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2019	AFFECTATION 2018	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2019 ⁽¹⁾
Capital	51 273 000,00		21 624 600,00	72 897 600,00
Capital souscrit	51 273 000,00		21 624 600,00	72 897 600,00
Primes d'émission	3 568 046,04		2 329 150,51	5 897 196,55
Prime d'émission	13 939 760,00		6 135 679,00	20 075 439,00
Prélèvement sur prime d'émission	(5 892 785,28)		(2 526 977,90)	(8 419 763,18)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais d'acquisition	(4 383 667,64)		(1 235 619,08)	(5 619 286,72)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(95 261,04)		(43 931,51)	(139 192,55)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable				
Prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	196 908,34	(55 024,52)	43 931,51	185 815,33
Résultat de l'exercice	(55 024,52)	55 024,52	264 819,53	264 819,53
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	1 910 802,81	(1 910 802,81)	3 225 555,05	3 225 555,05
Acomptes sur distribution	(1 965 827,33)	1 965 827,33	(2 960 735,52)	(2 960 735,52)
TOTAL GÉNÉRAL	54 982 929,86		24 262 501,55	79 245 431,41

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	3 366 663,96	2 543 034,25
Charges facturées	138 969,51	68 421,39
Produits des participations contrôlées	665 101,51	185 808,02
Produits annexes	329 525,92	207 222,52
Reprises de provisions pour gros entretien	-	12 700,00
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	4 500 260,90	3 017 186,18
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	138 969,51	68 421,39
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	163 529,41	31 569,82
Dotations aux provisions pour gros entretien	51 400,00	60 200,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	486 173,36	333 606,42
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	840 072,28	493 797,63
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	3 660 188,62	2 523 388,55
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	3 762 597,02	5 339 945,92
Reprises de provisions pour créances douteuses	39 238,18	-
Autres produits d'exploitation	6,16	4,05
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	3 801 841,36	5 339 949,97
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	177 584,46	77 487,51
Commissions de souscription	2 526 977,94	-
Charges d'exploitation de la société	1 235 619,08	5 339 945,92
Diverses charges d'exploitation	140 467,51	180 788,20
Dotations aux amortissements d'exploitation	13 123,22	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciations des créances douteuses	206 518,40	173 546,51
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	4 300 290,61	5 771 768,14
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(498 449,25)	(431 818,17)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	234 443,14	91 218,06
Autres produits financiers	155 622,16	52,48
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Transfert de charges financières	-	-
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	390 065,30	91 270,54
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	316 107,85	245 676,16
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	10 141,77	27 131,95
Dépréciations	-	-
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	326 249,62	272 808,11
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	63 815,68	(181 537,57)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	-	770,00
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Transfert de charges exceptionnelles	-	-
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	770,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	0,00	770,00
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	3 225 555,05	1 910 802,81



ANNEXE FINANCIÈRE

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- ▶ aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- ▶ au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

- ▶ Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- ▶ aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- ▶ à la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- ▶ un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine) ;
- ▶ un tableau de variation des capitaux propres ;
- ▶ un compte de résultat ;
- ▶ une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels ;
- ▶ les engagements hors bilan.

B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens et de la TVA non récupérable pour les immeubles d'habitation (§ 211.1 du plan comptable des SCPI). Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

Agencements, Aménagements et Installations

Les travaux d'aménagement, d'agencement et d'installation réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ».

Au 31 décembre 2019, des travaux de cette nature ont été comptabilisés dans la SCPI Primofamily pour un montant de 96 010,83 euros.

Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation.

Au 31 décembre 2019, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 11 951,73 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131-35 du règlement susvisé, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2019, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisations en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisations en cours est transféré en compte d'immobilisations avec une ventilation entre la quote part du terrain et la construction. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels (conformité par exemple) seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisations. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion en 2019 s'élèvent à 2 526 977,94 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Frais d'acquisition

Depuis le 1^{er} janvier 2012, et conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2019 s'élèvent à 1 235 619,08 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. À cet effet au cours de l'exercice 2019, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 43 931,51 euros.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

Depuis la transposition de la Directive AIFM, une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe *Asset Management* puis validées par l'évaluation interne indépendante de Primonial REIM.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société CBRE en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre trois méthodes :

- ▶ la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- ▶ la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais ;
- ▶ la méthode par évaluation des *cash-flows* (DCF).

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primofamily est de 93 003 204 euros hors droit.

Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admises à l'actif des SCPI

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, et suite à la modification de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L. 422-1 et L. 423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

À ces fins, et dans le respect de la recommandation comptable en vigueur, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2019, la SCPI Primofamily détient des participations dans le capital de 5 sociétés civiles immobilières pour un montant total de 15 970 925,69 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 13 816 646,52 euros.

Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers.

Les titres de participations non contrôlées suivent eux les principes généraux du plan comptable général et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

Entretien des immeubles

Le plan comptable des SCPI dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretien.

Les provisions pour gros entretien sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, et selon l'article 141-22 du règlement ANC n° 2016-03 : « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. »

L'article 141-23 du règlement ANC n° 2016-03 précise : « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. »

Ce traitement a fait l'objet d'une modification de la note d'information de la SCPI.

Au 31 décembre 2019, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 51 400,00 euros.

Il n'a pas été constaté de reprise de provision pour gros entretien dans les comptes à fin 2019.

Au 31 décembre 2019, la provision pour gros entretien s'établit à 135 200,00 euros.

Plus ou moins-values de cession

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat et sont inscrites au passif du bilan.

Depuis le 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, à la vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement à la vue de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, et si le stock de plus-value le permet, la SCPI proposera à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondra pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers résident dans un état non-membre de la l'UE. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés qui résident dans un état non-membre de l'UE, relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2019, aucune cession d'actif immobilier n'a été réalisée.

Provisions pour dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de Gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Une dotation complémentaire de 206 518,40 euros a été constituée au 31 décembre 2019. Les reprises se sont élevées à 39 238,18 euros.

Au 31 décembre 2019, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit donc à 340 826,73 euros.

Commission de gestion

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2019, le calcul de la commission de gestion a fait l'objet d'une modification et d'une mise à jour de la note d'information des SCPI.

Auparavant, elle était calculée comme suit :

- ▶ 10 % HT maximum (soit 12 % TTC) des produits locatifs HT encaissés pour l'administration et la gestion de son patrimoine ;
- ▶ 5 % HT maximum (soit 6 % TTC) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement.

Son calcul inclut dorénavant les SCI dont elle détient une participation, soit :

- ▶ 10 % HT maximum (+ TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
- ▶ 5 % HT maximum (+ TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote part de détention de la SCPI). Les produits de participations payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- ▶ de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SPCI dans ces sociétés contrôlées.

Au 31 décembre 2019, compte tenu du changement de méthode, la commission de gestion (après abandon) s'élève à 177 584,46 euros. Au 31 décembre 2018, elle s'élevait (après abandon) à 77 487,51 euros.

Refacturation du *Property Management* à la Société de Gestion

Le *Property Management* de la SCPI Primofamily a été délégué à des mandataires. Son coût s'établit à 5 % des loyers hors taxes hors charges encaissés. Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre la Société de Gestion le coût de ce dernier.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la SCPI refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *Property Management* à la SCPI.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la SCPI inclut également dans sa refacturation 100 % des honoraires de gestion facturés par le *Property Management* aux sociétés dans laquelle elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul, les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2019, compte tenu du changement de méthode, la commission refacturée s'élève à 194 816,14 euros. Au 31 décembre 2018, elle s'élevait à 98 268,34 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS PERÇUES	
Commission de souscription (HT)	2 526 977,94
Commission de gestion (HT)	177 584,46

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS VERSÉES	
Refacturation des prestations de <i>Property Management</i> (HT)	194 816,14

SCI Aibo	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	78,21

SCI Anvers Plantin	
Avances en comptes courant	6 500 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	45 054,79
Dividendes encaissés	316 799,01

SCI Preim Hospitality	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	348 224,29

SCI Arganda	
Avances en comptes courant	2 760 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	55 693,15
Dividendes encaissés	-

SCI Faregion	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	-

FAITS SIGNIFICATIFS 2019

Emprunt

Le 29 mars 2019, la SCPI Primofamily a contracté un emprunt auprès de la banque Crédit Agricole d'Île-de-France pour un montant total de 10 000 000 euros remboursable *in fine* sur une durée de 2 ans.

Au 31 décembre 2019, les intérêts courus à payer s'élèvent à 54 031,33 euros.

Abandon de gestion

Afin d'accompagner le développement de la SCPI Primofamily, la Société de Gestion a décidé d'abandonner exceptionnellement une partie de sa rémunération 2019 pour un montant de 250 000,00 euros HT.

Compte tenu de cet abandon, la rémunération de la Société de Gestion pour 2019 s'est établie à 177 584,46 euros HT.

ÉVÉNEMENTS POST CLOTURE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020.

Ces événements postérieurs à la clôture de l'exercice n'ont pas conduit à ajuster les comptes 2019 mais pourraient avoir un impact sur l'évaluation et la performance de la société, sans néanmoins remettre en cause sa continuité d'exploitation pendant les 12 prochains mois.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2019	2018
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	8 692 167,56	8 449 176,69
dont loyers	3 366 663,96	2 543 034,25
Total des charges	5 466 612,51	6 538 373,88
Résultat	3 225 555,05	1 910 802,81
Dividende	2 960 735,52	1 965 827,33
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	72 897 600,00	51 273 000,00
Total des capitaux propres	79 245 431,41	54 982 929,86
Immobilisations locatives	87 124 944,84	67 173 062,65
Titres, parts et actions des entités contrôlées	15 970 925,69	3 206 205,64
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	9 360 747,94	6 591 218,06
	GLOBAL 2019	PAR PART 2019
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	3 225 555,05	8,45*
Dividende	2 960 735,52	7,76*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	106 819 850,52	219,80
Valeur comptable	79 245 431,41	163,06
Valeur de réalisation	83 104 611,40	171,00
Valeur de reconstitution	98 824 555,16	203,35

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Commerces	16 950 000,00	15 610 000,00	7 450 000,00	6 940 000,00
Résidentiel	21 861 002,08	25 920 000,00	21 800 988,08	25 070 000,00
Mixte résidentiel / commerces	37 748 258,84	41 090 000,00	37 724 213,74	39 160 000,00
TOTAL	76 559 260,92	82 620 000,00	66 975 201,82	71 170 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Résidentiel	9 626 517,01	9 879 204,00	52 747,01	
Mixte résidentiel / commerces	436 338,40		145 113,82	
TOTAL	10 062 855,41	9 879 204,00	197 860,83	0,00
DROITS RÉELS (BAIL EMPHYTÉOTIQUE)				
Résidentiel (valeur nette)	502 828,51	504 000,00		
TOTAL	502 828,51	504 000,00	0,00	0,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI Aibo	6 215,64	5 117,64	6 215,64	5 041,26
SCI Anvers Plantin	3 199 990,00	1 714 999,34	3 199 990,00	1 591 943,25
SCI Preim Hospitality	10 724 620,05	10 109 471,22		
SCI Arganda	2 040 000,00	1 986 968,26		
SCI Faregion	100,00	90,06		
TOTAL	15 970 925,69	13 816 646,52	3 206 205,64	1 596 984,51
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	103 095 870,53	106 819 850,52	70 379 268,29	72 766 984,51
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Anvers Plantin	6 545 054,79	6 545 054,79	6 591 218,06	6 591 218,06
SCI ARGANDA	2 815 693,15	2 815 693,15		
TOTAL	9 360 747,94	9 360 747,94	6 591 218,06	6 591 218,06
TOTAL GÉNÉRAL	112 456 618,47	116 180 598,46	76 970 486,35	79 358 202,57

* La valeur estimée des immobilisations en cours ne tient compte que de la valeur d'expertise des VEFA, l'expertise des immeubles en travaux est constatée dans le cadre terrains et constructions locatives.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEUR COMPTABLE
TYPLOGIE : MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE								
Paris 8 (75)	3, rue Berryer	100,00 %	13/07/2017	959	9 308 638,78	462 073,61	38 878,72	8 885 443,89
Paris 18 (75)	10, rue Hégéssipe Moreau	100,00 %	13/07/2017	839	6 491 520,67	323 360,49	9 120,86	6 177 281,04
Paris 20 (75)	96, rue de Belleville	100,00 %	13/07/2017	1 205	9 017 699,92	449 766,97	368 864,75	8 936 797,70
Boulogne-Billancourt (92)	54, avenue André Morizet	100,00 %	13/07/2017	699	4 851 020,99	242 744,71	12 790,19	4 621 066,47
Levallois-Perret (92)	3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	100,00 %	13/07/2017	1 397	10 032 288,21	499 009,05	30 728,98	9 564 008,14
TYPLOGIE : COMMERCE								
Lyon (69)	2, rue Grenette	100,00 %	31/07/2018	66	1 759 812,81	159 812,81		1 600 000,00
Cergy-le-Haut (95)	3, cours des Merveilles	100,00 %	17/09/2018	1 506	3 079 371,21	229 371,21		2 850 000,00
Saint-Denis (93)	34, rue de la République	100,00 %	08/10/2018	1 312	3 330 474,51	330 474,51		3 000 000,00
Paris 7 (75)	122, rue du Bac	100,00 %	28/02/2019	256	6 555 994,73	455 994,73		6 100 000,00
Lille (59)	71, rue Pierre mauroy	100,00 %	10/09/2019	1 143	3 638 637,89	238 637,89		3 400 000,00

.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEUR COMPTABLE
TYPOLOGIE : RÉSIDENTIEL								
Rueil-Malmaison (92)	La Châtaigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	100,00 %	13/07/2017	1 062	4 635 937,88	236 227,67	25 066,97	4 424 777,18
Chilly Mazarin (91)	26-28, rue d'Athis	100,00 %	30/03/2018	3 470	10 042 904,10	762 909,10	100 813,99	9 380 808,99
Chilly Mazarin (91)	10, rue d'Athis	100,00 %	30/03/2018	855	2 389 110,80	184 725,68	9 185,00	2 213 570,12
Chilly Mazarin (91)	41-43, av. Charles de Gaulle	100,00 %	30/03/2018	797	3 080 275,22	235 698,29	32 845,05	2 877 421,98
Chilly Mazarin (91)	27, rue Pierre Mendès France	100,00 %	30/03/2018	204	1 100 160,48	88 761,36		1 011 399,12
Chilly Mazarin (91)	67, rue Pierre Mendès France	100,00 %	30/03/2018	382	1 082 641,44	87 235,23	7 850,00	1 003 256,21
Chilly Mazarin (91)	5, rue des Jacinthes	100,00 %	30/03/2018	333	1 158 697,44	93 181,95		1 065 515,49
Colombes (92)	19-25, avenue de Stalingrad	100,00 %	22/02/2019	VEFA	243 133,98	243 133,98	6 037 500,00	6 037 500,00
Villeneuve-d'Ascq (59)	220, rue Jean Jaurès	100,00 %	09/10/2019	VEFA	136 507,48	136 507,48	1 915 098,51	1 915 098,51
Reims (51)	34, boulevard Henry Vasnier	100,00 %	28/11/2019	VEFA	159 660,00	159 660,00	2 061 000,00	2 061 000,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				16 485	82 094 488,54	5 619 286,72	10 649 743,02	87 124 944,84
TYPOLOGIE : MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE								
Anvers (Belgique)	SCI Anvers Plantin	100,00 %	26/06/2018	9 132	3 199 990,00			3 199 990,00
TYPOLOGIE : RÉSIDENTIEL								
Aibo (France)	SCI AIBO	0,01 %	03/10/2017	-	6 215,64			6 215,64
SCI Farégon	SCI Faregon	0,00 %	18/12/2019	-	100,00			100,00
TYPOLOGIE : HÔTELLERIE								
Preim Hospitality	SCI Preim Hospitality	4,55 %	23/04/2019	6 933	10 724 620,05			10 724 620,05
Arganda del Rey (Espagne)	SCI Arganda	100,00 %	22/10/2019	4 568	2 040 000,00			2 040 000,00
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)				20 633	15 970 925,69	-	-	15 970 925,69
	SCI Anvers Plantin	100,00 %			6 545 054,79			6 545 054,79
	SCI Arganda	100,00 %			2 815 693,15			2 815 693,15
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations)				0	9 360 747,94	-	-	9 360 747,94
TOTAL GÉNÉRAL				37 118	107 426 162,17	5 619 286,72	10 649 743,02	112 456 618,47

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DÉTENU
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI Aibo	6 215,64	5 117,64	306 880,00	(8 078 449,44)	73 376 255,36	0,01%
SCI Anvers Plantin	3 199 990,00	1 714 999,34	320 000,00	(126 152,77)	677 300,27	100,00%
SCI Preim Hospitality	10 724 620,05	10 109 471,22	23 822 290,00	(29 570 635,65)	201 493 998,97	4,55%
SCI Arganda	2 040 000,00	1 986 968,26	205 000,00	(194 151,73)	1 855 848,27	100,00%
SCI Faregon	100,00	90,06	1 120 000,00	(1 139 801,56)	10 060 198,44	0,00%
TOTAL	15 970 925,69	13 816 646,52				
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Anvers Plantin	6 545 054,79	6 545 054,79				
SCI Arganda	2 815 693,15	2 815 693,15				
TOTAL	9 360 747,94	9 360 747,94				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2019 ET LE 31 DÉCEMBRE 2019

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2019	66 975 201,82
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Paris 7 ^e – 122, rue du Bac – Le Drugstore parisien	6 100 000,00
Lille – 71, rue Pierre Mauroy – Bricomarché	3 400 000,00
SOLDE TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2019	76 475 201,82

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2019	197 860,83
Comptabilisations de l'exercice	
Paris 20 ^e – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	291 224,58
Chilly Mazarin – 26-28, rue d'Athis	29 400,00
Chilly Mazarin – 10, rue d'Athis	33 600,00
VEFA Colombes – 19-25, avenue de Stalingrad	6 037 500,00
VEFA Villeneuve d'Ascq – 220, rue Jean Jaurès	1 412 270,00
VEFA Reims – 34, boulevard Henry Vasnier	2 061 000,00
Livraison d'immobilisations en cours	
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2019	10 062 855,41

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2019	
Cessions de l'exercice	
Comptabilisations de l'exercice	
Paris 8 ^e – 3, rue Berryer	14 971,15
Paris 20 ^e – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	7 484,40
Rueil Malmaison – La Chataigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	18 513,00
Levallois Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	4 660,01
Chilly Mazarin – 26-28, rue d'Athis	41 197,27
Chilly Mazarin – Résidence le Sévigné	9 185,00
SOLDE AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2019	96 010,83

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2019	
Comptabilisations de l'exercice	
Paris 8 ^e – 3, rue Berryer	(2 283,32)
Paris 20 ^e – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	(399,86)
Rueil Malmaison – La Chataigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	(3 009,48)

Levallois Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	(387,28)
Chilly Mazarin – 26-28, rue d'Athis	(5 116,84)
Chilly Mazarin – Résidence le Sévigné	(754,95)
SOLDE AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2019	(11 951,73)

DROITS RÉELS	
Solde au 01/01/2019	
Comptabilisations de l'exercice	
VEFA Villeneuve d'Ascq – 220, rue Jean Jaurès	504 000,00
SOLDE DROITS RÉELS AU 31/12/2019	504 000,00

AMORTISSEMENTS DROITS RÉELS	
Solde au 01/01/2019	
Comptabilisations de l'exercice	
VEFA Villeneuve d'Ascq – 220, rue Jean Jaurès	(1 171,49)
SOLDE AMORTISSEMENTS DROITS RÉELS AU 31/12/2019	(1 171,49)

TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2019	87 124 944,84
--	----------------------

TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2019	3 206 205,64
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Preim Hospitality	10 724 620,05
SCI Arganda	2 040 000,00
SCI Faregion	100,00
SOLDE DES TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2019	15 970 925,69

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2019	6 591 218,06
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Anvers Plantin	(46 163,27)
SCI Arganda	2 815 693,15
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2019	9 360 747,94

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2019	6 566,47
Fonds de roulements versés aux syndicats	3 835,46
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2019	10 401,93

RELEVÉ DES PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2018	DOTATION 2019	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2019
Pour gros entretien	83 800,00	51 400,00		135 200,00
Pour créances douteuses	173 546,51	206 518,40	(39 238,18)	340 826,73
TOTAL	257 346,51	257 918,40	(39 238,18)	476 026,73

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

AMORTISSEMENTS	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2019	DOTATION 2019	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2019
Agencements, Aménagements Installations	6 ans		11 951,73	11 951,73
Droits réels (Bail emphytéotique)	99 ans		1 171,49	1 171,49
TOTAL		0,00	13 123,22	13 123,22

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	264 154,74
Locataires : factures à établir	119 164,92
Locataires : créances douteuses	496 622,93
TOTAL	879 942,59

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Il n'y a pas eu de charges constatées d'avance sur l'année 2019.

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	
Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
Franprix – Saint-Denis	5 000,00
Loyers constatés d'avance	
Hegesippe Moreau	2 931,17
Louise Michel	19 483,20
TOTAL	27 414,37

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	385 576,91
Locataires avoirs à établir	15 643,37
État – Charges à payer	11 072,52
Charges d'intérêts sur emprunt	54 031,33
Intérêts à payer (agios)	2 549,09
TOTAL	468 873,22

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	119 164,92
Fournisseurs avoir à recevoir	300 000,00
Produits à recevoir	69 871,33
TOTAL	489 036,25

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 588 634,03 euros au 31 décembre 2019.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine sur le compte principal de la SCPI font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2019 est de 2 549,09 euros.

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2019 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Crédit Foncier de France	07/13/2017	16 300 000,00	16 300 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
Banque Palatine	03/30/2018	6 366 000,00	6 366 000,00	Fixe	In Fine	7 ans
Crédit Agricole d'Île-de-France	03/29/2019	10 000 000,00	5 000 000,00	Marge + Euribor 3 mois	In Fine	2 ans
TOTAL		32 666 000,00	27 666 000,00			

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Entretien et réparations	11 166,73
Frais actes et contentieux	15 597,92
Taxes bureaux	(623,16)
Taxes foncières	83 515,40
Taxes ordures ménagères	25 842,44
Autres taxes immobilières	(9 011,61)
Honoraires de gestion	12 481,79
TOTAL	138 969,51

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	101 469,25
Assurances	17 205,74
Frais d'actes et contentieux	34 981,06
Taxes sur le bureaux non refacturables	4 099,16
Taxes Foncières et TOM non refacturables	148 710,37
TVA non récupérable sur biens et services	4 328,96
Honoraires d'expertises	20 834,39
Honoraires d'avocats	(2 100,00)
Honoraires relocation	18 465,77
Honoraires de gestion	138 178,66
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	486 173,36

COMMISSION DE GESTION

Commission de gestion SCPI	479 461,52
Commission de gestion par transparence (filiales)	(73 293,89)
Commission de gestion HT	406 167,63
Abandon partiel HT de la commission de gestion	(250 000,00)
Prorata TVA non récupérable 68,57 %	21 416,83
COMMISSION DE GESTION TOTALE HT	177 584,46

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	23 115,71
Honoraires Dépositaires	8 501,36
Honoraires divers	3 307,54
Information des associés (BT, Rapport annuel)	28 631,62
Publications et Annonces légales	2 810,08

Cotisation AMF	488,36
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	62 863,51
Frais d'actes et contentieux	82,58
Frais bancaires	10 659,75
Diverses charges d'exploitations (écarts provisions)	7,00
TOTAL	140 467,51

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	316 107,85
Intérêts bancaires	10 141,77
TOTAL	326 249,62

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	234 443,14
Autres produits financiers (Rémunération VEFA)	155 622,16
TOTAL	390 065,30

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes perçus SCI AIBO	78,21
Dividendes perçus SCI ANVERS PLANTIN	316 799,01
Dividendes perçus SCI PREIM HOSPITALITY	348 224,29
TOTAL	665 101,51

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Il n'y a pas eu de charges ou de produits exceptionnels sur l'année 2019.

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018

Résultat 2018	1 910 802,81
Report à nouveau antérieur	196 908,34
TOTAL DISTRIBUABLE	2 107 711,15
Distribution 2018	1 965 827,33
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	1 965 827,33
Report à nouveau après affectation du résultat	141 883,82

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

Aucune caution locative n'a été reçue des locataires en substitution de dépôts de garantie.

ENGAGEMENTS DONNÉS

1. POUR L'EMPRUNT DE 16 300 000 EUROS AVEC LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

Engagements financiers

La SCPI Primofamily s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

Ratios immeuble

Le ratio LTV Immeuble doit, à tout moment, être inférieur ou égal à cinquante pour cent (50 %) pendant toute la durée du crédit.

Le ratio ICR Immeuble doit, à tout moment, être supérieur ou égal à deux cents pour cent (200 %).

Privilège de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consenti par la banque pour sûreté :

- ▶ de la somme en principal de seize million trois cent mille euros (16 300 000 euros) ;
- ▶ des intérêts dont la loi conserve le rang et qui seront portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 7 % du capital, soit un million cent quarante et un mille euros (1 141 000 euros).

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour leur montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un (1) an à partir de la date d'échéance finale du prêt, soit le 13 juillet 2023.

2. POUR L'EMPRUNT DE 6 366 000 EUROS AVEC BANQUE PALATINE

Engagements financiers

La SCPI Primofamily s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

Ratios corporate

Le ratio LTV Corporate doit, à tout moment, être inférieur à cinquante pour cent (50 %) pendant toute la durée du crédit.

Le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à deux cents pour cent (200 %).

Privilège de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consenti par la banque pour sûreté :

- ▶ de la somme en principal de six millions trois cent soixante six mille euros (6 366 000 euros) ;
- ▶ des intérêts dont la loi conserve le rang et qui seront portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 10 % du capital, soit six cent trente six mille six cent euros (636 600 euros).

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour leur montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un (1) an à partir de la date d'échéance finale du prêt, soit le 30 mars 2026.

Cette inscription de privilège de prêteur de deniers viendra en premier rang, et sans concurrence avec des tiers.

3. POUR L'EMPRUNT DE 10 000 000 EUROS AVEC LE CRÉDIT AGRICOLE D'ÎLE-DE-FRANCE

Engagements financiers

La SCPI Primofamily s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

Ratios corporate

Le ratio LTV Corporate doit, à tout moment, être inférieur ou égal à quarante pour cent (40 %) pendant toute la durée du crédit.

Le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à deux cent cinquante pour cent (250 %).

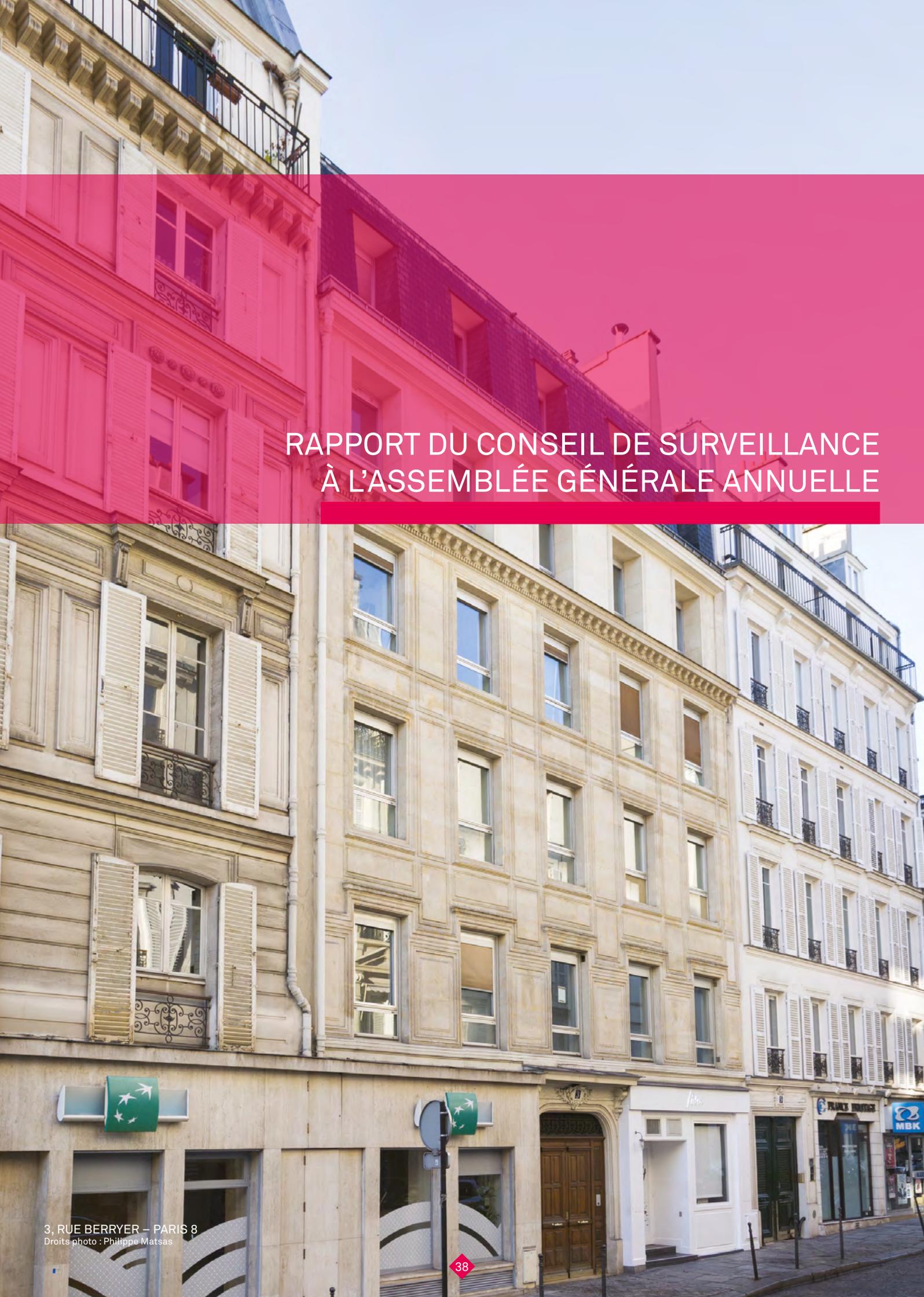
Le ratio LTV Sécurisé devra, à tout moment, être supérieur ou égal à trente cinq pour cent (35 %).

ACQUISITION EN VEFA

- ▶ Le 22/02/2019 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif situé au 19-25, avenue de Stalingrad à Colombes (92), pour un montant total de 8 625 000 euros TTC. Au 31/12/2019, 6 037 500 euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 2 587 500 euros à verser.
- ▶ Le 09/10/2019 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif situé au 220, rue Jean Jaurès à Villeneuve d'Ascq (59), pour un montant total de 9 917 290,33 euros TTC. Au 31/12/2019, 1 916 270 euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 8 001 020,33 euros à verser.
- ▶ Le 28/11/2019 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif situé au 34, boulevard Henry Vasnier à Reims (51), pour un montant total de 13 740 000 euros TTC. Au 31/12/2019, 2 061 000 euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 11 679 000 euros à verser.



HÔTEL B&B – MULHOUSE (68)
Droits photo : Michel Caumes



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

1. Au cours de ce troisième exercice de la SCPI, clos le 31 décembre 2019, Primofamily a émis 144 164 parts nouvelles, soit une collecte nette de 27 760 279 euros. Aucune part n'a fait l'objet de demandes de retrait.
2. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 8,45 euros par part au 31 décembre 2019. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 7,76 euros par part en pleine jouissance au titre de l'exercice.
3. Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément au chapitre 3 de la note d'information, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10% hors taxes du montant des produits locatifs, augmenté de 5% hors taxes des produits financiers nets.
4. Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions, visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.
5. Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
6. Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification statutaire rendant possible, avec l'accord individuel de chaque associé, la convocation et le vote électronique aux assemblées générales.
7. Enfin, nous avons échangé régulièrement avec la Société de Gestion depuis le début de la crise sanitaire liée au COVID 19 afin de nous enquérir des conséquences potentielles et des mesures prises par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI.

Votre Conseil de Surveillance vous invite donc à approuver les projets de résolutions proposées.

Le Conseil de Surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2019

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier PRIMOFAMILY,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier PRIMOFAMILY relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 13 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion, arrêté le 13 mai 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du Code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris – La Défense, le 29 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2019

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application de L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la Société de Gestion PRIMONIAL REIM

a) Conformément aux dispositions de l'article XXI des statuts, la Société de Gestion PRIMONIAL REIM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- 1) À partir de 2019, La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :
 - 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
 - 5 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
 - de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2019 s'élève à 177 584,46 euros HT dont 250 000 euros HT d'abandon. Sans cet abandon la commission de gestion aurait été de 427 584,46 euros HT.

2) Une commission de souscription d'un montant de 9 % HT, soit 9,15 % TTC, du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour les frais de collecte, de frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement, se répartissant comme suit :

- 8,25 % au titre des frais de collecte ;
- 0,75 % HT, soit 0,90 % TTC, au titre des frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2019 s'élève à 2 526 977,94 euros HT.

3) Une commission d'acquisition ou de cession qui correspond à :

– 1,25 % HT du prix de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;

– 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;

– desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2019.

4) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier qui correspond à un montant de 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés, au titre de la mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2019.

b) Depuis le 1^{er} janvier 2018 PRIMOFAMILY refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *Property Manager* (1,5 % des loyers facturés auparavant).

Au titre de l'exercice 2019, le montant de cette refacturation s'élève à 194 816,14 euros HT.

Paris – La Défense, le 29 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE



10
RUE
DE GÉSEPPY WOREAU

10

KARAMBOLE

PARIS 18
Droits photo : Philippe Mateas



PROJETS DES RÉOLUTIONS



► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2019, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.
2. Quitus à la Société de Gestion.
3. Quitus au Conseil de Surveillance.
4. Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.
5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
6. Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value, et ratification des distributions réalisées.
7. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
8. Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
9. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
10. Election de membres du Conseil de Surveillance.
11. Non allocation de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.
12. Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Fixation des modalités de convocation et de vote en assemblée générale par voie électronique, et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la Société.
2. Pouvoirs pour les formalités.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2019, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 72 897 600,00 euros, soit une augmentation de 21 624 600,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	3 225 555,05
Report à nouveau antérieur	141 883,82
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	3 367 438,87

AFFECTATION

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	2 960 735,52
Dont acomptes déjà versés	2 960 735,52
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	406 703,35
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	43 931,51
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	450 634,86

* Quote-part des plus-values de cessions immobilières générées par les participations, distribuée à la SCPI.

Conformément aux statuts de la SCPI, l'assemblée générale ordinaire prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant, tel que mis en

évidence dans le tableau précédent, permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-value dont elle délègue à la Société de Gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN EUROS
Valeur comptable	79 245 431,41	163,06
Valeur de réalisation	83 104 611,40	171,00
Valeur de reconstitution	98 824 555,16	203,35

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, autorise la Société de Gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société :

- ▶ à contracter des emprunts, et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement, et
- ▶ à procéder à des acquisitions payables à terme (dont VEFA et CPI), et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les sept candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Alexis LEDUC	30	Officier de gendarmerie dans l'IA Ancien Ingénieur Développement puis Chef de projet chez Thalès	Néant	168
SPIRICA représenté(e) par Daniel COLLIGNON		Directeur Général de SPIRICA, filiale du Crédit Agricole Assurances	Néant	52 358
OPCI Vivaldi, représenté par Francis MARTIN		Responsable immobilier au sein de la direction des investissements du groupe Malakoff Humanis, représentant de l'OPPCI Vivaldi	Néant	41 885

Ces candidats sont élus pour une durée maximum de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2020, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier le 5^e alinéa au paragraphe « 1. Assemblées générales » de l' « Article XXVII – Assemblées générales » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. »

Formulation modifiée :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi et aux présents statuts. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture. »

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre de modifier le 11^e alinéa du même paragraphe comme suit :

Formulation initiale :

« Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. »

Formulation modifiée :

« Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. Les associés convoqués par voie électronique votent par voie électronique dans les conditions fixées par la Société de Gestion. Tout vote, mandat, procuration donné électroniquement a même valeur et même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier ; exprimé comme un vote par correspondance, tout vote électronique est pris en compte dans le calcul du quorum, de la majorité et du sens du vote dans les mêmes conditions qu'un vote par correspondance. »

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.



BNP PARIBAS

CONSEIL

Crédit du Nord

► GLOSSAIRE

AGRÈMENT : autorisation délivrée par l'AMF aux sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AIFM : La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

AMF : l'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003. Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIM : créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

- > **L'Assemblée Générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes, de l'expert immobilier...
- > **L'Assemblée Générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS) : personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL

D'INFORMATION : document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL : Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

CAPITALISATION : reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

COLLECTE BRUTE : montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE : collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES : nommé par l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION : droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT) : le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la société de gestion.

DÉLAI DE JOUISSANCE : décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ : division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-proprétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE : établissement, indépendant de la société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE : revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE : chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation accepté par l'Assemblée Générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

MARCHÉ DES PARTS : lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.
> **marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à

capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

> **marché secondaire :**

c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT : lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PRIME D'ÉMISSION : s'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR : prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION : prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION) : prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

RATIO LTV : rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, entre l'encours des prêts souscrits et la valeur de marché hors taxes, hors droits des immeubles détenus.

RATIO ICR : rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, sur une base de douze (12) mois, entre les loyers hors taxes hors charges perçus par l'emprunteur au titre de l'ensemble des biens et droits immobiliers dont il est propriétaire, diminués des charges non refacturées aux locataires d'une part, et les frais financiers versés au titre des prêts souscrits par l'emprunteur pendant la période considérée d'autre part.

REPORT À NOUVEAU : montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

SCPI À CAPITAL FIXE : le capital maximal est fixé dans les statuts. La société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE : le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES : font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES : orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE REVENU : ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION : crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ : le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI 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.

TAUX D'OCCUPATION :

> **financier :** exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de

loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

> **physique :** surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE : la SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI : Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE : c'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

VALEUR NOMINALE : valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE :

> **valeur vénale :** valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.

> **valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué) :** valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.

> **valeur de reconstitution :** valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT : dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.



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 CNA Insurance Company Ltd, située au 52-54, rue de la Victoire – 75009 Paris.

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples – 75008 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23
www.primonialreim.com

La Note d'information de la SCPI Primofamily a reçu le visa SCPI n° 19-05 en date du 23 avril 2019 délivré par l'AMF et actualisée en juillet 2019.

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.

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

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.