



2020

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	p9
■ Rapport de la Société de Gestion	p10
■ Les comptes au 31 décembre 2020	p22
■ Annexe financière	p26
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p38
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p40
■ Projets des résolutions	p44
■ Glossaire	p50



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Dans un contexte de crise sanitaire qui a impacté de plein fouet l'économie mondiale, les résultats 2020 auront démontré la résistance de notre modèle et la capacité des équipes de Primonial REIM à se mobiliser pour protéger votre épargne et défendre la performance des fonds de votre investissement.

2020 a été une année de crise inédite placée sous le signe de la résilience des fonds de Primonial REIM

Tout au long de cette année, nous vous avons tenu informés de l'évolution de la situation et de l'impact de la crise sur l'immobilier et les fonds de Primonial REIM, au travers notamment des analyses économiques de notre département Recherche & Stratégie publiées sur notre site internet, une rubrique FAQ sur l'espace extranet associés ou encore des échanges au fil de l'eau avec les Présidents des Conseils de Surveillance des fonds SCPI. Enfin, nous avons souhaité être transparents dès le départ, en ce qui concerne la politique de distribution des dividendes 2020, en vous annonçant le principe de vous restituer chaque trimestre un revenu/dividende représentant l'intégralité des loyers encaissés nets de frais, charges et commissions supportés par votre SCPI dans la gestion des actifs.

C'est ce que nous avons fait.

Nous sommes parvenus à vous les restituer, pour la plupart de nos SCPI, grâce aux efforts déployés par nos équipes et aux mesures d'accompagnement mises en place au cas par cas pour les locataires les plus exposés à la crise (échelonnement des loyers, franchises accordées en contrepartie d'un allongement de la durée du bail...), dans une logique d'alignement d'intérêts et d'effort national.

Au terme de cette année particulière, il apparaît que les choix stratégiques et historiques de Primonial REIM sont validés par la crise actuelle :

- l'acquisition de biens core plutôt qu'opportunistes ;
- une allocation de conviction plutôt qu'une diversification classique ;
- une diversification géographique ciblée par typologie d'immobilier ;
- une grande diversité des locataires.

Votre investissement a été ainsi préservé au cours de l'exercice.

2021 sera une année de transition vers une sortie de crise progressive placée sous le signe des opportunités

Nous devons bien entendu rester vigilants, ne pas relâcher nos efforts et continuer à suivre de très près l'évolution de la situation. Le contexte offre toutefois aujourd'hui davantage de visibilité avec le déploiement des campagnes de vaccination qui laisse envisager une sortie de crise progressive. L'immobilier a joué son rôle de valeur refuge. Les fondamentaux restent bons et l'environnement de taux bas pérennisé soutient naturellement les prix de l'immobilier.

Les résultats 2020 positifs de nos fonds et les facteurs marchés favorables à l'immobilier, nous confortent donc dans nos convictions et nous incitent plus que jamais à rester agiles et proactifs pour saisir les meilleures opportunités en 2021.

Opportunités immobilières tout d'abord. Notre positionnement d'acteur majeur sur le marché de l'immobilier en Europe, nous permet de détecter et de recevoir des opportunités d'investissement, souvent avant leur mise sur le marché. Pour chaque acquisition, nous procédons à une étude approfondie de la qualité de la localisation, du bâtiment et du locataire en place ainsi qu'à une évaluation des performances extra-financières de l'actif. Pour 2021, nous avons identifié de nombreuses opportunités d'investissements génératrices de performances immobilières potentielles pour l'ensemble de nos fonds.

Opportunités également pour renforcer notre démarche responsable. Pour répondre à cet enjeu stratégique, nous avons mis en place une démarche ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) menant notamment à une décarbonation progressive du portefeuille immobilier, à une rationalisation des consommations énergétiques, à l'amélioration des conditions sanitaires et servicielles des actifs. Nous sommes convaincus que cette approche contribuera à la valorisation et la liquidité de notre portefeuille immobilier dans le temps.

Opportunités enfin, pour intégrer les tendances déjà à l'œuvre et qui se sont accélérées à la faveur de la crise : hybridité des espaces, complémentarité entre le « monde physique » et le « monde digital », intégration de services à l'offre immobilière, multiplicité des lieux de travail, besoins massifs en immobilier de santé et logement... Nos politiques de gestion prennent en compte ces tendances, véritables leviers de fidélisation des locataires et d'attractivité de l'offre immobilière.

Nous avons par ailleurs à cœur de continuer à promouvoir une épargne responsable grâce à :

- des fonds investis sur des thématiques socialement utiles comme l'immobilier de la santé et de l'éducation (SCPI Primovie), secteur sur lequel nous avons été précurseurs et sommes aujourd'hui le leader européen ;
- des investissements importants sur les logements sociaux et intermédiaires (SCPI Patrimmo croissance) ;
- des fonds labellisés ISR (SCPI Primopierre, OPCI PREIM ISR).

Comprendre et intégrer les grandes évolutions économiques, démographiques, sociétales ; anticiper les nouveaux usages de l'immobilier ; s'appuyer sur une gestion de conviction ; renforcer notre démarche d'investisseur responsable, autant d'axes de développement que nous mettons en œuvre au service de nos engagements et des objectifs de performances que nous nous sommes fixés pour 2021 et au-delà.

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

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM



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 du 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 31/12/2020)

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 Visa AMF a été obtenu le 27 juin 2017 sous le numéro 17-24.

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

SPIRICA

OPPCI VIVALDI

SAS SOPAGIR

Virgile VIGNAUD

Thierry ABIHDANA

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés

EXPERT IMMOBILIER

CBRE Valuation

DÉPOSITAIRES

CACEIS Bank (jusqu'au 30 avril 2021)

BNP Paribas Securities Services (depuis le 1^{er} mai 2021)

PROPERTY MANAGER

SEFAL Property*

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 principalement en immobilier résidentiel.

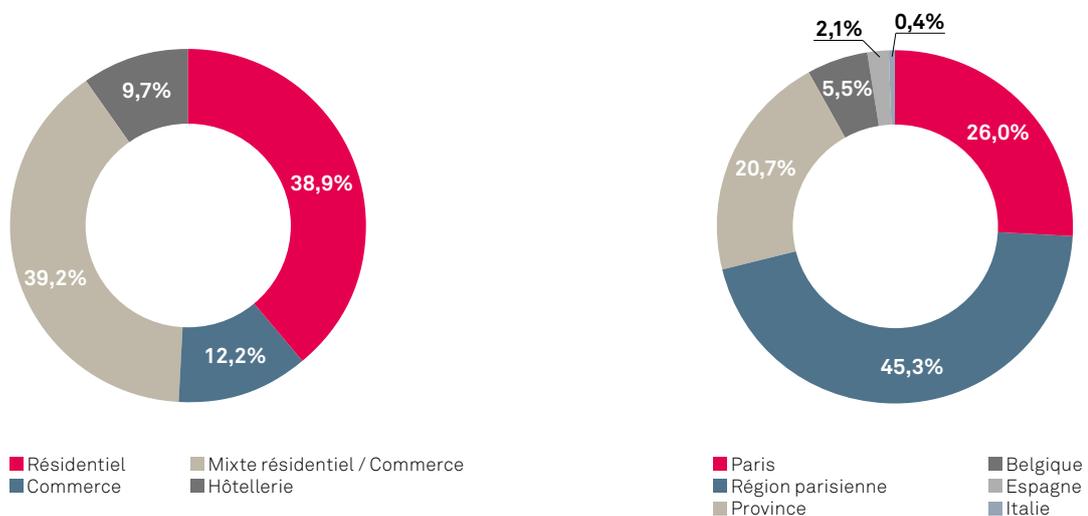
	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'associés	866	451
Nombre de parts au capital	604 747	485 984
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	118 763	144 164
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	124 947 026,87	106 819 850,52
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	147 752 457,71	129 399 086,37
Valeur Comptable	99 446 506,23	79 245 431,41
Valeur de réalisation	110 904 867,34	83 104 611,40
Valeur de reconstitution	129 772 262,14	98 824 555,16
Capitalisation	119 135 159,00	94 280 896,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	7,06	8,82
Résultat par part ⁽¹⁾	6,25	8,45
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	6,80	7,76
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	0,58	1,18
Surface en m ²	39 067	37 118
Nombre d'actifs (par transparence)	113	111
Taux d'occupation financier ⁽²⁾	90,05 %	97,30 %
Prix de souscription ⁽³⁾	197,00	194,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	179,27	176,24
Nombre de parts en attente de cession	-	-

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

(2) La définition du taux d'occupation financier figure en fin de rapport dans le glossaire.

(3) Le prix de souscription a changé le 1^{er} décembre 2020, il est désormais fixé à 197,00 euros.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (% DE LA VALEUR VÉNALE)





Le point sur le marché est fourni à titre d'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.

▶ POINTS SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Invisible à l'œil nu, le virus du Covid-19 aura pourtant laissé partout des traces de son passage. 2020 a été marquée par une crise pandémique qui aura provoqué une récession aussi violente qu'inattendue de l'activité économique mondiale (-3,9 %). 2021 s'annonce d'ores et déjà comme une année charnière entre le contrôle de la pandémie et l'éclaircie espérée (+5,2 % pour le PIB mondial), mais les incertitudes qui jalonnent la sortie du tunnel demeureront élevées. Pour l'ensemble des États à travers le monde, un enjeu majeur se dessine : la réussite des campagnes de vaccination, afin d'assurer une relance de la confiance et de l'activité à partir de mi-2021. Après une chute historique de -6,8 % du PIB de la zone euro en 2020, il est permis d'afficher un certain espoir d'une reprise de la croissance économique de la zone euro en 2021 (+4,1 %).

Lors de sa réunion de janvier 2021, la Banque Centrale Européenne (BCE) a de nouveau confirmé l'orientation très accommodante de sa politique monétaire, pour soutenir les économies de la zone euro. Ainsi, les taux directeurs de la BCE resteront à des niveaux bas jusqu'à ce que les perspectives d'inflation proche des 2 % soient durables. D'autre part, la BCE va poursuivre son action dans le cadre du programme d'achats d'urgence face à la pandémie, dont l'enveloppe totale est dorénavant de 1 850 milliards d'euros.

Avec 240 milliards d'euros investis en 2020 (-25 % sur un an), dont environ 150 milliards d'euros pour la zone euro (-30 %), l'investissement en immobilier commercial⁽¹⁾ est en baisse en raison de la prudence des investisseurs qui ont largement opté pour des actifs bien situés et loués à des locataires résilients. Globalement, les taux « prime » des bureaux les mieux localisés, du résidentiel et de la santé sont demeurés stables ou ont connu de légères compressions sur un an. En revanche, la crise actuelle a fortement impacté les commerces et les hôtels qui ont enregistré des décompressions de leur taux de rendement entre fin 2019 et fin 2020.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Apparaissant comme une valeur refuge durant cette crise, le résidentiel « en bloc » a capté une part croissante des capitaux. Pour la 2^e année consécutive, plus de 1 millions de logements anciens ont été vendus en France. L'immobilier résidentiel aura donc confirmé l'attraction des investisseurs institutionnels vers cette classe d'actifs qui totalise un volume d'investissement de 3,7 milliards d'euros au niveau national (+2,4 % sur un an). Cette « institutionnalisation » du marché du logement semble être une tendance lourde. Elle s'explique par l'attractivité comparative du logement par rapport au bureau : des rendements identiques, une espérance de plus-value significative, une forte diversification du risque locatif sur un grand nombre de locataires et un profil de performance moins dépendant des aléas de la conjoncture économique.

La crise sanitaire n'aura pas eu raison des fondamentaux du résidentiel : pression démographique, manque d'offre et taux d'intérêts bas ont contribué à la hausse des prix des logements en France en 2020. La pénurie de logements neufs s'intensifie, avec un net ralentissement du nombre de logements autorisés (-27 %) et des contraintes sanitaires fortes sur les chantiers. La situation de sous-offre est telle qu'elle constitue, toutes choses égales par ailleurs, une force de rappel des prix dans les zones en tension foncière. Le dispositif de chômage partiel a permis de solvabiliser les locataires et ainsi de protéger les bailleurs. Les prix du résidentiel en zone euro ont poursuivi leur hausse en 2020 avec une croissance de +3,8 % au niveau national. Les prix se situent au-dessus de 4 000 euros/m² dans 6 villes : Paris, Lyon, Bordeaux, Rennes, Nantes, Strasbourg. En outre, le Haut Conseil de Stabilité Financière a modifié, en fin d'année 2020, ses recommandations dans le sens d'une plus grande facilité de crédit offerte aux emprunteurs : possibilité de prêts à 27 ans, relèvement de 33 % à 35 % du plafond d'endettement des ménages.

L'avenir du marché reste suspendu à l'évolution des taux d'intérêts, qui semblent devoir rester à un niveau bas. Il est également tributaire des évolutions des modes de vie des métropolitains, lesquelles restent, pour l'heure, incertaines : demande accrue pour les maisons individuelles, éloignement du lieu de travail... Enfin, les importants projets résidentiels liés au Grand Paris restent d'actualité et la tenue des Jeux Olympiques de 2024 n'est pas aujourd'hui remise en cause.

MARCHÉ DE L'HÔTELLERIE EN EUROPE

Le secteur du tourisme fait partie des secteurs les plus durement touchés par la pandémie de Covid-19 en raison des fermetures des frontières et des mesures de restrictions. Cela s'est traduit pour le secteur aérien par un recul spectaculaire des arrivées de touristes internationaux et pour les hôtels par des mesures de fermetures aussi bien pour les indépendants que pour les grandes chaînes hôtelières. Ainsi, sur l'ensemble de l'année 2020, le marché de l'immobilier hôtelier a totalisé 9 milliards d'euros (-65 % sur un an). Les capitaux se sont concentrés en Allemagne (1,8 milliard d'euros, -62 % sur un an), en France et au Benelux (1,3 milliard d'euros, -58 % sur un an) et en Italie, Espagne et Portugal (2,2 milliards d'euros, -49 % sur un an).

Les conséquences du Covid-19 sur la consommation touristique ont conduit à une correction des taux de rendement des actifs en hôtellerie sur l'ensemble de l'année 2020. Toutefois, c'est lors du premier semestre que les décompressions les plus fortes ont été identifiées alors qu'une transition s'est opérée lors des troisième et quatrième trimestres. Une décompression comprise entre 25 et 50 pb a été constatée entre fin 2019 et le quatrième trimestre 2020 en zone euro. Les taux de rendement « prime » à Berlin, Munich, Helsinki, Vienne, Amsterdam ou Paris sont compris entre 4,25 % et 4,75 %. Des villes comme Milan, Madrid, Bruxelles ou Lisbonne sont positionnées entre 5,0 % et 6,5 %.

(1) L'immobilier commercial désigne les bureaux, le commerce, la logistique, l'immobilier de services et le résidentiel destiné aux institutionnels.



Le nombre de chambres en hôtellerie vendues ou louées en Europe en 2020 était d'environ 582 millions (à comparer aux 815 millions en 2019). Cette chute s'explique par l'arrêt des flux touristiques internationaux et, dans une moindre mesure, nationaux. Selon les premières estimations, le flux touristique en Europe a totalisé environ 250 millions d'arrivées en 2020 contre 750 millions en 2019. La France, l'Italie, les Pays-Bas, la Belgique et l'Allemagne devraient limiter la baisse de leur flux de nuitées touristiques par rapport à la moyenne européenne et internationale. À l'inverse, l'Espagne et le Portugal font partie des pays plus fortement impactés. Le changement du profil de clientèle a contribué à redistribuer les cartes par catégorie. Le nombre de chambres vendues ou louées a été dominé par les hôtels économiques avec 47 % du volume, la catégorie milieu de gamme totalise 40 % des établissements, les hôtels haut de gamme représentent 10 % et la catégorie luxe 3 %.

Les niveaux d'occupation et de RevPAR (chiffre d'affaires hébergement) ont été profondément touchés par la mise en œuvre de nombreuses restrictions sanitaires durant l'année 2020. Du côté des indicateurs hôteliers, le taux d'occupation de l'hôtellerie en Europe est passé de 71,9 % en 2019 à 33,1 % en 2020, le prix moyen était de 118 euros en 2019 il est dorénavant de 93 euros et le RevPAR (chiffre d'affaires hébergement) qui était à 85,1 euros passe à 33,1 euros. Par catégorie, l'hôtellerie économique tire son épingle du jeu avec un taux d'occupation supérieur à 40 % soutenu principalement par la clientèle nationale, la catégorie moyenne gamme a été impactée avec un taux d'occupation d'environ 30 % ainsi que le segment haut de gamme et luxe avec un taux d'occupation compris entre 25 % et 29 % en raison de l'absence de la clientèle internationale.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont collecté en 2020 un montant de 6,0 milliards d'euros, qui représente la 3^e plus forte collecte de l'histoire du véhicule. La capitalisation du secteur s'établit à 71,2 milliards d'euros. Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché moyen atteint en moyenne 4,18 % en 2020, soit une baisse de 30 points de base (pb) par rapport à la performance 2019. Les demandes de retrait sont restées stables par rapport aux années précédentes et le nombre des parts en attente de retrait demeure insignifiant (0,15 % de la capitalisation en moyenne, contre 0,12 % en 2019). La liquidité du placement a donc été complètement préservée en 2020 (ce qui n'avait pas été le cas lors de la crise de 2008).

La crise sanitaire a été maîtrisée par les SCPI, grâce à des taux de recouvrement des loyers généralement supérieurs à 90 %. Le caractère diversifié et sélectif des fonds, allié aux dispositifs de soutien gouvernementaux, a permis de réduire l'impact locatif du confinement de mars 2020 sur les résultats financiers des SCPI. En revanche, ni l'impact négatif des éventuelles faillites d'enseignes, ni l'impact positif des plans de relance ne sont encore traduits dans les résultats. À l'heure où nous écrivons ces lignes, les dispositifs de soutien public (chômage partiel, prêts garantis par l'État) restent en vigueur.

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

LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM

Démarche RSE (Responsabilité Sociale de l'Entreprise) et ISR (Investissement Socialement Responsable)

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. La démarche responsable de Primonial REIM a été formalisée dans une charte ISR qui a été déclinée à partir de 2019. En 2020, plusieurs actions structurantes ont été menées :

- ▶ la formalisation de la démarche RSE de Primonial REIM à travers la Stratégie « Time 4 » qui s'appuie sur 4 piliers : le pilier environnemental (Time 4 Planet), le pilier urbain (Time 4 Cities), le pilier humain (Time 4 People) et le pilier mécénat (Time 4 Share). Cette stratégie regroupe l'ensemble des actions en rapport avec la démarche socialement responsable de Primonial REIM ;
- ▶ le déploiement opérationnel lié à l'ISR : grille de notation des actifs, politique d'engagement et refonte des processus d'investissement et de gestion. Ce déploiement a débouché, en décembre 2020, sur la labellisation ISR de 2 fonds ;
- ▶ la mise en place des outils de pilotage énergétique des actifs sous gestion, dans la perspective de l'atteinte des objectifs fixés par le Décret Tertiaire.

Responsabilité Sociale de l'Entreprise

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).

La politique dite RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) de Primonial REIM, accessible sur le site www.primonialreim.com repose sur la prise en compte de 4 dimensions complémentaires.

1. AGIR POUR LA PLANÈTE (TIME 4 PLANET)

Ce pilier renvoie à l'ensemble des actions environnementales menées par Primonial REIM, dont notamment la démarche mise en place en vue de la mise en conformité avec le Décret Tertiaire et la labellisation ISR de deux fonds. Ces actions sont développées plus loin dans ce rapport.



2. AGIR POUR NOS VILLES (TIME 4 CITIES)

Ce pilier constitue le sens de notre investissement en logement intermédiaire. 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 ou le fonds créé en partenariat avec Action Logement en 2020, s'inscrivent dans une perspective de redéveloppement social et territorial, en partenariat avec les acteurs publics et privés locaux.

3. AGIR POUR L'HUMAIN (TIME 4 PEOPLE)

Ce pilier renvoie notamment à :

► 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, Conseil 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 (TIME 4 SHARE)

Primonial REIM soutient 3 associations : Fondation des Apprentis d'Auteuil, le réseau d'écoles numériques et inclusives Simplon et l'Hôpital Necker-Enfants Malades AP-HP. 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.

Depuis janvier 2020, la SCPI Primovie de Primonial REIM, qui investit dans l'immobilier de santé et d'éducation, participe au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker – Enfants malades : chaque souscription de nouvelles parts de Primovie permet à la Société de Gestion de faire un don à l'hôpital.

Investissement Socialement Responsable

La démarche ISR de Primonial REIM a été mise en place en 2020 à plusieurs niveaux :

- déploiement de l'**outil de notation ISR** de Primonial REIM pour 100 % des acquisitions immobilières et pour plus de 75 actifs représentant un volume d'environ 8 milliards d'euros en valeur. Cette grille permet, pour les nouvelles acquisitions, de documenter l'état de l'actif au regard de ces critères, dès la phase d'analyse de l'investissement. Elle permet, pour la gestion, de suivre la qualité ESG des actifs et d'ajuster les plans pluriannuels d'amélioration en fonction des objectifs de notation ISR définis pour chaque actif. Dans le cadre du label ISR, cette grille de notation est donc l'outil privilégié de pilotage de la performance extra-financière ;
- déploiement d'une **politique d'engagement** auprès des parties prenantes de premier rang de Primonial REIM : locataires, *property managers* et prestataires de travaux. Les annexes environnementales au bail permettent notamment un relevé des consommations énergétiques et mettent en place une concertation annuelle entre bailleur et preneur sur les actions à entreprendre sur les thèmes ESG.

Ce travail a débouché sur la labélisation ISR de deux fonds gérés par Primonial REIM en décembre 2020 : la SCPI Primopierre et l'OPCI PREIM ISR. Ils font partie des premiers fonds de la place à obtenir le label ISR, qui est entré en vigueur le 23 octobre 2020.

Le Code de Transparence de Primonial REIM, publié sur le site www.primonialreim.com, résume les process mis en place pour la gestion ISR de nos fonds.

Outils de pilotage énergétique

Les actions de Primonial REIM s'inscrivent dans la perspective du Décret Tertiaire (n° 2019-771 du 23 juillet 2019, entré en vigueur le 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.

En 2020, Primonial REIM a sélectionné un groupement afin de mettre en œuvre une plate-forme permettant de collecter les données de consommation et suivre l'efficacité des plans d'action adoptés. Cela donnera aux *property managers* les moyens d'appliquer et de piloter les stratégies d'amélioration de l'efficacité environnementale des immeubles.

Le déploiement de cette solution se poursuivra en 2021 pour les actifs localisés en France et soumis aux obligations du Décret Tertiaire (actifs dont la surface est supérieure à 1 000 m² et hors résidentiel). Il a vocation à s'étendre progressivement à l'ensemble du patrimoine européen.

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 l'hôtellerie.

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.

Primofamily termine l'année 2020 avec un résultat distribuable de 6,25 euros par part en jouissance au 31 décembre. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés s'élève à 6,80 euros par part au titre de l'exercice.

L'assemblée générale annuelle 2021 sera l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification des statuts afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de *fund management* et d'*asset management* ; les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens) restent de plein droit assujetties à la TVA.

L'assemblée générale sera par ailleurs appelée à ratifier la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire de la Société, intervenue en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion opérée conformément aux statuts et à la réglementation.

Enfin, l'assemblée générale sera appelée à statuer sur le renouvellement de CBRE Valuation en qualité d'expert externe en évaluation de la SCPI et sur l'augmentation du capital maximal statutaire de la SCPI, qui serait porté à 300 millions d'euros au vu des perspectives de collecte exposées par la Société de Gestion.

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

La Société de Gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas garanties.

▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primofamily détient au 31 décembre 2020 un patrimoine immobilier composé de 113 actifs (détenus directement et indirectement) représentant 606 unités locatives. L'ensemble des actifs de Primofamily représente une surface de 39 067 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 31/12/2020

	RÉSIDENTIEL	COMMERCE	MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE	HÔTELLERIE	TOTAL
Paris	0,0 %	4,4 %	21,3 %	0,3 %	26,0 %
Région parisienne	27,3 %	4,5 %	12,4 %	1,1 %	45,3 %
Province	11,6 %	3,3 %	0,0 %	5,8 %	20,7 %
Belgique	0,0 %	0,0 %	5,5 %	0,0 %	5,5 %
Espagne	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,1 %	2,1 %
Italie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,4 %	0,4 %
TOTAL	38,9 %	12,2 %	39,2 %	9,7 %	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 2020 à 124 947 026,87 euros. À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs acquis entre 2017 et 2019, les valeurs d'expertise des actifs détenus en direct s'inscrivent en hausse de 20,90 %. Cette variation s'explique par les appels de fonds réalisés sur les ventes en l'état de futur achèvement (VEFA) et la livraison de l'actif situé à Colombes. 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.

SITUATION LOCATIVE

Primofamily compte 606 lots au 31 décembre 2020 dont 19 locaux commerciaux situés en pied d'immeuble.

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ 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 2020 à 93,7 %.

En termes de surface, sur les 39 067 m² du patrimoine immobilier de Primofamily, 3 229 m² étaient vacants au 31 décembre 2020, soit un taux d'occupation physique de 91,7 %⁽²⁾. Cette baisse par rapport à l'année précédente s'explique par la livraison à la fin de l'année 2020 de l'actif situé à Colombes et dont la commercialisation est en cours. La vacance porte uniquement sur des lots résidentiels et est répartie sur 11 actifs.

SURFACES VACANTES				
VILLE	ADRESSE	NB DE LOTS	SURFACE EN M ²	% SURFACE TOTALE
Colombes (92)	19-25, avenue de Stalingrad	20	1 464	3,7 %
Chilly Mazarin (91)	26 à 28, rue d'Athis	28	1 038	2,7 %
Rueil-Malmaison (92)	La Châtaigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	3	186	0,5 %
Chilly Mazarin (91)	10, rue d'Athis	5	134	0,3 %
Paris (75)	3, rue Berryer	3	114	0,3 %
Levallois-Perret (92)	3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	1	80	0,2 %
Chilly Mazarin (91)	Résidence le Sévigné – 41-43, avenue Charles de Gaulle	1	54	0,1 %
Chilly Mazarin (91)	67, rue Pierre Mendès France	1	51	0,1 %
Chilly Mazarin (91)	5, rue des Jacinthes	1	48	0,1 %
Chilly Mazarin (91)	27, rue Pierre Mendès France	2	38	0,1 %
Paris (75)	10, rue Hégéssipe Moreau	1	21	0,1 %
TOTAL		66	3 229	8,3 %

(1) La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

(2) Les modalités de calcul du taux d'occupation physique sont spécifiques à chaque Société de Gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

Il n'y a pas eu d'acquisition sur l'année 2020. La SCPI Primofamily a augmenté sa participation dans la SCI Preim Hospitality (SCI gérée par Primonial REIM) pour un montant total, prime d'émission incluse, de 226 600 euros. Cette augmentation a été réalisée dans le cadre de l'acquisition d'un actif hôtelier situé en Espagne. La détention de la SCI Preim Hospitality par la SCPI Primofamily est de 4,44 % au 31 décembre 2020.

TRAVAUX

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- ▶ le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellements d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remises en état locatifs, entretiens courants...);
- ▶ le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2020.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	931 158,15
Provision pour Gros Entretien au 31 décembre 2020	58 400,00



.../...

Sur l'exercice 2020, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Chilly Mazarin – 26-28, rue d'Athis	653 326,63
Boulogne Billancourt – 54, avenue André Morizet	52 563,65
Rueil Malmaison – La Chataigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	47 915,24
Paris 20 ^e – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	37 639,53
Paris 8 ^e – 3, rue Berryer	31 148,28
Levallois Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	23 040,80
Paris 18 ^e – rue Hégésippe Moreau	20 969,92
Chilly Mazarin – 10, rue d'Athis	20 749,87
Chilly Mazarin – Résidence le Sévigné	16 831,48
Chilly Mazarin – 27, rue Pierre Mendes France	11 165,60
Chilly Mazarin – 67, rue Pierre Mendes France	10 987,15
TOTAL	926 338,15

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2020

RATIO ENDETTEMENT	
Ratio d'endettement maximal statutaire	40 %
Valeur d'expertise au 31/12/2020*	147 752 458
Dettes au 31/12/2020**	39 165 669
Ratio d'endettement 2020	26,51 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,4

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

** Analyse par transparence.

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primofamily a terminé l'exercice 2020 avec un résultat, par part en jouissance, de 6,25 euros. La distribution 2020 s'élève à 6,80 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution sur valeur de marché de 3,50 %.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	191,00	191,00	191,00	194,00
Résultat ⁽³⁾	2,93	7,43	8,45	6,25
Dividende versé au titre de l'année ⁽³⁾	2,00	7,64	7,76	6,80
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾⁽³⁾	NS	4,00 %	4,03 %	3,50 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	0,93	0,55	1,18	0,58

(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 été augmenté le 1^{er} mai 2019, puis le 1^{er} décembre 2020. Il est désormais fixé à 197,00 euros.

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

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas garanties.



▶ CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primofamily compte 866 associés au 31 décembre 2020. Au cours de l'exercice, 119 888 nouvelles parts ont été souscrites dont 1 125 parts ont permis de compenser des retraits. Au 31 décembre 2020, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 604 747 parts au 31 décembre 2020, la capitalisation de Primofamily s'élève à 119 135 159 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) (2)	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
2020	90 712 050,00	23 064 340,00	604 747	866	2 095 546,82	197,00

(1) Le prix de souscription a été augmenté le 1^{er} mai 2019 (194,00 euros) puis le 1^{er} décembre 2020. Il est désormais fixé à 197,00 euros.

(2) Depuis le 1^{er} janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts).

Le prix de souscription a été augmenté le 1^{er} décembre 2020 et est désormais de 197,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe, est de 179,27 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 (214,59 euros fin 2020).

▶ 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
2020	1 125	0,23 %	0	1 mois	0



▶ ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2017		2018		2019		2020	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	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 %	7,06	63,26 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire			0,35	3,01 %	1,02	8,21 %	1,37	12,30 %
Produits divers	0,21	3,43 %	1,53	13,00 %	2,61	20,93 %	2,73	24,43 %
TOTAL DES REVENUS	6,11	100,00 %	11,77	100,00 %	12,45	100,00 %	11,16	100,00 %
CHARGES								
Commission de gestion	0,70	11,53 %	0,30	2,56 %	0,47	3,74 %	0,76	6,85 %
Autres frais de gestion*	1,12	18,38 %	1,95	16,53 %	1,33	10,65 %	1,12	10,06 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01	0,12 %	0,12	1,04 %	0,43	3,44 %	1,15	10,27 %
Charges immobilières non récupérées	1,02	16,62 %	1,11	9,47 %	1,17	9,41 %	1,00	8,97 %
SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES	2,85	46,64 %	3,48	29,60 %	3,39	27,23 %	4,03	36,14 %
AMORTISSEMENTS NETS								
– patrimoine					0,03	0,28 %	0,23	2,09 %
– 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 %	(0,15)	(1,38 %)
– dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾			0,67	5,73 %	0,44	3,52 %	0,80	7,16 %
SOUS TOTAL – CHARGES INTERNES	0,33	5,43 %	0,86	7,30 %	0,61	4,88 %	0,88	7,87 %
TOTAL DES CHARGES	3,18	52,07 %	4,34	36,90 %	4,00	32,11 %	4,91	44,01 %
RÉSULTAT	2,93	47,93 %	7,43	63,10 %	8,45	67,89 %	6,25	55,99 %
Report à nouveau	0,93	15,21 %	0,55	4,69 %	1,18	9,48 %	0,58	5,22 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	2,00	32,72 %	7,64	64,92 %	7,76	62,31 %	6,80	60,95 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	2,00	32,72 %	7,58	64,41 %	7,47	59,98 %	6,39	57,27 %

* 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 dépositaire, 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 11,16 euros par part en pleine jouissance dont 7,06 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 4,91 euros par part, soit 44,01 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 6,25 euros par part. La distribution au titre de l'année 2020 est de 6,80 euros par part et le niveau de report à nouveau est de 0,58 euro par part en pleine jouissance sur l'année.



▶ VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2020

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	97 345 765,71
Participations financières	16 201 300,05
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(14 100 559,53)
Valeur comptable	99 446 506,23
Valeur comptable ramenée à une part	164,44
Valeur des immeubles « actuelle »	112 436 628,70
Valeur des parts de société « actuelle »	12 510 398,17
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(14 042 159,53)
Valeur de réalisation	110 904 867,34
Valeur de réalisation ramenée à une part	183,39
Valeur de réalisation	110 904 867,34
Frais d'acquisition des immeubles	7 187 891,21
Commission de souscription*	11 679 503,59
Valeur de reconstitution	129 772 262,14
Valeur de reconstitution ramenée à une part	214,59

* Depuis le 1^{er} janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts).

▶ EMPLOI DES FONDΣ

	TOTAL AU 31/12/2019*	DURANT L'ANNÉE 2020	TOTAL AU 31/12/2020
Fonds collectés	92 973 039,00	23 064 340,00	116 037 379,00
Plus et moins values sur cessions d'immeubles			
Moins-value renouvellement d'immobilisations		(377 880,70)	(377 880,70)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(103 107 822,26)	(10 562 063,23)	(113 669 885,49)
Comptes courants	(9 260 000,00)	1 600 000,00	(7 660 000,00)
Indemnité d'immobilisations versée			
Frais d'acquisition des immobilisations	(5 619 286,72)	(146 334,49)	(5 765 621,21)
Amortissements des AAI (Aménagements, Agencements et Installations)	11 951,73	110 868,00	122 819,73
Commission de souscription	(8 419 763,18)	(2 075 783,61)	(10 495 546,79)
Reconstitution du report à nouveau	(139 192,55)	(103 006,16)	(242 198,71)
Emprunts	32 666 000,00	(9 000 000,00)	23 666 000,00
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(895 073,98)	2 510 139,81	1 615 065,83

* Depuis l'origine de la société.



► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-6 du Code de Commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2020, 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. 441-6, 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		26	28	19	22	95
Montant total des factures concernées (TTC)		330 081,47	100 469,67	18 488,99	5 266,02	454 306,15
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		15,91 %	4,84 %	0,89 %	0,25 %	21,90 %
% 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 (HT ou TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D. 441-6, 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)			35 571,41		963 927,32	999 498,73
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			0,59 %		15,92 %	16,50 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (HT ou TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

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

À l'initiative de la Société de Gestion, un appel d'offre a été organisé entre les principaux dépositaires français en vue de rationaliser les échanges et les coûts des dépositaires de tous les fonds gérés par Primonial REIM, dans une logique d'économies d'échelle et d'optimisation des flux d'information. Les investisseurs sont informés que BNP Paribas Securities Services a remporté cet appel d'offre, et qu'il est devenu dépositaire de la Société depuis le mois de mai 2021. Cette désignation fait l'objet d'une demande de ratification par l'assemblée générale annuelle.



► 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 1,4 au 31 décembre 2020. 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

Le risque de liquidité peut provenir de rachats importants au passif, de la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou d'une combinaison des deux.

Dans le cadre de la gestion du risque de liquidité la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique incluant notamment la réalisation de stress-tests qui a été revu conformément aux recommandations émises par l'ESMA (applicables depuis le 30 septembre 2020).

Au 31 décembre 2020, 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 2020, 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 2020

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 13 033 000 euros pour un effectif moyen de 162,7 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 40 % (74 % en rémunération fixe et 26 % 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 2020
Salaires fixes	10 901
% du total des rémunérations	84 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 132
% du total des rémunérations	16 %
dont rémunérations variables non différées	2 132
dont rémunérations variables différées	0
TOTAL	13 033
ETP moyen	162,7

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 2020
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	2 472
% du total des rémunérations	48 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 678
% du total des rémunérations	52 %
TOTAL	5 150
Dont salaires fixes	74 %
Dont rémunération variable	26 %



► 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 second 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 second niveau. Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de Primonial REIM. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques ;
- ▶ 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 (Lutte Contre le Blanchiment des capitaux et le Financement du Terrorisme) et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	31/12/2020		31/12/2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	97 345 765,71	112 436 628,70	87 124 944,84	93 003 204,00
Terrains et constructions locatives	85 079 086,32	97 100 000,00	76 475 201,82	82 620 000,00
Immobilisations en cours	11 302 037,89	15 336 628,70	10 062 855,41	10 383 204,00
Agencements, aménagements, installations	589 723,12		96 010,83	
Amortissements des aménagements et installations	(122 819,73)		(11 951,73)	
Droits réels (Bail emphytéotique)	504 000,00		504 000,00	
Amortissements droits réels	(6 261,89)		(1 171,49)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(58 400,00)		(135 200,00)	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien	(58 400,00)		(135 200,00)	
Titres financiers contrôlés	16 201 300,05	12 510 398,17	15 970 925,69	13 816 646,52
Immobilisations financières contrôlées	16 201 300,05	12 510 398,17	15 980 915,69	13 816 646,52
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées			(9 990,00)	
TOTAL I (Placements Immobiliers)	113 488 665,76	124 947 026,87	102 960 670,53	106 819 850,52
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	7 942 583,38	7 942 583,38	9 360 747,94	9 360 747,94
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	7 942 583,38	7 942 583,38	9 360 747,94	9 360 747,94
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	7 942 583,38	7 942 583,38	9 360 747,94	9 360 747,94
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	13 786,90	13 786,90	10 401,93	10 401,93
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	13 786,90	13 786,90	10 401,93	10 401,93
Dépréciation des immobilisations financières autres que titres de participations				
Créances	2 318 404,87	2 318 404,87	2 207 652,63	2 207 652,63
Locataires et comptes rattachés	1 368 971,84	1 368 971,84	879 942,59	879 942,59
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(739 160,65)	(739 160,65)	(340 826,73)	(340 826,73)
Créances fiscales	56 008,52	56 008,52	41 389,10	41 389,10
Fournisseurs et comptes rattachés	104 949,98	104 949,98	436 812,70	436 812,70
Autres créances	1 527 635,18	1 527 635,18	1 190 334,97	1 190 334,97
Valeurs de placement et disponibilités	3 610 094,85	3 610 094,85	2 744 780,24	2 744 780,24
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	3 610 094,85	3 610 094,85	2 744 780,24	2 744 780,24
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	5 942 286,62	5 942 286,62	4 962 834,80	4 962 834,80
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	(27 915 164,60)	(27 915 164,60)	(38 011 407,49)	(38 011 407,49)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(584 437,46)	(584 437,46)	(544 085,22)	(544 085,22)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(23 707 614,67)	(23 707 614,67)	(32 720 031,33)	(32 720 031,33)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices			(2 158 695,30)	(2 158 695,30)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(853 598,88)	(853 598,88)	(420 221,62)	(420 221,62)
– Locataires et comptes rattachés	(211 355,16)	(211 355,16)	(38 022,33)	(38 022,33)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(164 801,60)	(164 801,60)	(58 819,15)	(58 819,15)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(96 546,95)	(96 546,95)	(10 296,95)	(10 296,95)
– Associés à régulariser	(577 977,54)	(577 977,54)	(237 195,06)	(237 195,06)
– Associés dividendes à payer	(849 901,76)	(849 901,76)	(820 425,40)	(820 425,40)
– Autres dettes diverses	(868 930,58)	(868 930,58)	(1 003 615,13)	(1 003 615,13)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(27 915 164,60)	(27 915 164,60)	(38 011 407,49)	(38 011 407,49)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	(11 864,93)	(11 864,93)	(27 414,37)	(27 414,37)
TOTAL V (Comptes de Régularisation)	(11 864,93)	(11 864,93)	(27 414,37)	(27 414,37)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	99 446 506,23		79 245 431,41	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		110 904 867,34		83 104 611,40

(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 2020 AU 31 DÉCEMBRE 2020

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2020	AFFECTATION 2019	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2020 ⁽¹⁾
Capital	72 897 600,00		17 814 450,00	90 712 050,00
Capital souscrit	72 897 600,00		17 814 450,00	90 712 050,00
Primes d'émission et de fusion	5 897 196,55		2 924 765,74	8 821 962,29
Primes d'émission ou de fusion	20 075 439,00		5 249 890,00	25 325 329,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(8 419 763,18)		(2 075 783,61)	(10 495 546,79)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais d'acquisition	(5 619 286,72)		(146 334,49)	(5 765 621,21)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(139 192,55)		(103 006,16)	(242 198,71)
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			(377 880,70)	(377 880,70)
Réserves				
Report à nouveau	185 815,33	264 819,53	103 006,16	553 641,02
Résultat de l'exercice	264 819,53	(264 819,53)	(263 266,38)	(263 266,38)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	3 225 555,05	(3 225 555,05)	3 113 116,65	3 113 116,65
Acomptes sur distribution	(2 960 735,52)	2 960 735,52	(3 376 383,03)	(3 376 383,03)
TOTAL GÉNÉRAL	79 245 431,41		20 201 074,82	99 446 506,23

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

**COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020**

	31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	3 517 646,58	3 366 663,96
Charges facturées	175 817,86	138 969,51
Produits des participations contrôlées	1 019 650,43	665 101,51
Produits annexes	333 581,58	329 525,92
Reprises de provisions pour gros entretien	105 800,00	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	5 152 496,45	4 500 260,90
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	175 817,86	138 969,51
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	570 963,91	163 529,41
Dotations aux provisions pour gros entretien	29 000,00	51 400,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	535 114,48	486 173,36
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	1 310 896,25	840 072,28
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	3 841 600,20	3 660 188,62
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	2 241 881,31	3 762 597,02
Reprises de provisions pour créances douteuses	16 040,71	39 238,18
Autres produits d'exploitation	29,78	6,16
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	2 257 951,80	3 801 841,36
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	380 903,81	177 584,46
Commissions de souscription	2 095 546,82	2 526 977,94
Charges d'exploitation de la société	146 334,49	1 235 619,08
Diverses charges d'exploitation	162 080,83	140 467,51
Dotations aux amortissements d'exploitation	115 958,40	13 123,22
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciations des créances douteuses	414 374,64	206 518,40
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	3 315 198,99	4 300 290,61
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(1 057 247,19)	(498 449,25)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	315 776,85	234 443,14
Autres produits financiers	368 230,01	155 622,16
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Transfert de charges financières	-	-
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	684 006,86	390 065,30
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	351 126,14	316 107,85
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	3 256,97	10 141,77
Dépréciations	-	-
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	354 383,11	326 249,62
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	329 623,75	63 815,68
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	5 355,53	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Transfert de charges exceptionnelles	-	-
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 355,53	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	6 215,64	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	6 215,64	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	(860,11)	0,00
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	3 113 116,65	3 225 555,05

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 le 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables ;
- ▶ les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 ».

En 2020, des travaux de cette nature ont été comptabilisés dans la SCPI Primofamily pour un montant de 493 712,29 euros.

Au 31 décembre 2020, le poste « Installations générales, agencements, aménagements divers » s'élève à 589 723,12 euros.

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

Au 31 décembre 2020, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 110 868,00 euros.

Au 31 décembre 2020, le poste « Amortissements des aménagements et installations » s'établit à 122 819,73 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 2020, des travaux de cette nature ont été constatés dans la SCPI Primofamily pour un montant de 377 880,70 euros.

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 « Immobilisation 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'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation 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'immobilisation. 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 2020 s'élèvent à 2 095 546,82 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts).



Les statuts et la note d'information de la SCPI seront mis à jour à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

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 2020 s'élèvent à 146 334,49 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 2020, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 103 006,16 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 a la 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 Valuation 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 2020, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primofamily est de 112 436 628,70 euros hors droits.

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 2020, la SCPI Primofamily détient des participations dans le capital de 4 sociétés civiles immobilières pour un montant total de 16 201 300,05 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 12 510 398,17 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 PCG (Plan Comptable Général) et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

Au cours de l'exercice 2020, Primofamily a cédé la part qu'il détenait de la société Agence Immobilière Banlieue Ouest (Aibo) permettant de dégager une moins-value nette comptable de 860,11 euros.

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 2020, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 29 000,00 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2020 pour un montant de 105 800,00 euros.



Au 31 décembre 2020, la provision pour gros entretien s'établit à 58 400,00 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 l'U.E. 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'U.E., 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.

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 414 374,64 euros a été constituée au 31 décembre 2020. Les reprises se sont élevées à 16 040,71 euros.

Au 31 décembre 2020, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit donc à 739 160,65 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.

Elle était calculée comme suit :

- ▶ 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 SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au 1^{er} janvier 2020, sont entrées en vigueur de nouvelles dispositions fiscales à l'article 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts. Ces dispositions s'appliquent de plein droit aux SCPI et visent à exonérer de TVA tout ou partie de la commission de gestion. La documentation sera mise à jour lors de l'Assemblée Générale sur les comptes annuels 2020 mais le traitement s'applique rétroactivement dans les comptes au 1^{er} janvier 2020.

Dorénavant la commission de gestion est calculée 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, dont, par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- ▶ 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts) 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.

Au 31 décembre 2020, la commission de gestion s'élève à 380 903,81 euros, elle s'élevait à 177 584,46 euros au 31 décembre 2019.

Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

Le *property management* de la SCPI Primofamily, a été délégué à des mandataires.

Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre à 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 soit 5 % des loyers hors taxes hors charges encaissés.

Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de 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 lesquelles elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, sont déduites de ce calcul les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2020, la commission refacturée s'élève à 195 259,07 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS PERÇUES	
Commission de souscription (HT)	2 095 546,82
Commission de gestion (HT)	380 903,81

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS VERSÉES	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	195 259,07

SCI Agence Immobilière Banlieue Ouest (Aibo)	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	125,13

SCI Anvers Plantin	
Avances en comptes courant	6 500 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	89 863,38
Dividendes	329 598,97

SCI Preim Hospitality	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	607 926,73

SCI Arganda	
Avances en comptes courant	1 160 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	192 720,00
Dividendes encaissés	81 999,60

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

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2020	2019
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	8 099 810,64	8 692 167,56
<i>dont loyers</i>	3 517 646,58	3 366 663,96
Total des charges	4 986 693,99	5 466 612,51
Résultat	3 113 116,65	3 225 555,05
Dividende	3 376 383,03	2 960 735,52
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	90 712 050,00	72 897 600,00
Total des capitaux propres	99 446 506,23	79 245 431,41
Immobilisations locatives	97 345 765,71	87 124 944,84
Titres, parts et actions des entités contrôlées	16 201 300,05	15 970 925,69
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	7 942 583,38	9 360 747,94

FAITS SIGNIFICATIFS 2020 ET ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Emprunts

Au 31 décembre 2020, le tirage des emprunts est de 23 666 000,00 euros et les intérêts payés au cours de l'année s'élèvent à 351 126,14 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 2020 pour un montant de 100 000,00 € HT.

Compte tenu de cet abandon, la rémunération de la Société de Gestion pour 2020 s'est établie à 380 903,81 € HT.

Covid-19

Les événements liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont impacté l'économie française et européenne tout au long de l'exercice 2020.

Ces événements ont conduit à constater dans les comptes de la SCPI Primofamily des créances irrécouvrables pour un total de 32 085,02 euros n'ayant pas d'impact sur l'évaluation et la performance de la société.

Cette crise sanitaire n'est à ce jour pas terminée, l'épidémie de Covid-19 impacte encore l'économie mondiale et pourrait avoir des impacts comptables en 2021 sans néanmoins remettre en cause sa continuité d'exploitation pendant les 12 prochains mois.



.../...

	GLOBAL 2020	PAR PART 2020
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	3 113 116,65	6,25*
Dividende	3 376 383,03	6,80*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	124 947 026,87	206,61
Valeur comptable	99 446 506,23	164,44
Valeur de réalisation	110 904 867,34	183,39
Valeur de reconstitution	129 772 262,14	214,59

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Commerces	16 950 000,00	16 140 000,00	16 950 000,00	15 610 000,00
Résidentiel	30 665 663,29	36 290 000,00	21 861 002,08	25 920 000,00
Mixte résidentiel / commerces	37 930 326,42	44 670 000,00	37 748 258,84	41 090 000,00
TOTAL	85 545 989,71	97 100 000,00	76 559 260,92	82 620 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Résidentiel	11 286 039,23	14 832 628,70	9 626 517,01	9 879 204,00
Mixte résidentiel / commerces	15 998,66		436 338,40	
TOTAL	11 302 037,89	14 832 628,70	10 062 855,41	9 879 204,00
DROITS RÉELS (BAIL EMPHYTÉOTIQUE)				
Résidentiel (valeur nette)	497 738,11	504 000,00	502 828,51	504 000,00
TOTAL	497 738,11	504 000,00	502 828,51	504 000,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI Agence Immobilière Banlieue Ouest (Aibo)			6 215,64	5 117,64
SCI Anvers Plantin	3 199 990,00	867 433,99	3 199 990,00	1 714 999,34
SCI Preim Hospitality	10 951 220,05	10 161 408,49	10 724 620,05	10 109 471,22
SCI Arganda	2 049 990,00	1 481 472,80	2 040 000,00	1 986 968,26
SCI Faregion	100,00	82,89	100,00	90,06
TOTAL	16 201 300,05	12 510 398,17	15 970 925,69	13 816 646,52
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	113 547 065,76	124 947 026,87	103 095 870,53	106 819 850,52
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Anvers Plantin	6 589 863,38	6 589 863,38	6 545 054,79	6 545 054,79
SCI Arganda	1 352 720,00	1 352 720,00	2 815 693,15	2 815 693,15
TOTAL	7 942 583,38	7 942 583,38	9 360 747,94	9 360 747,94
TOTAL GÉNÉRAL	121 489 649,14	132 889 610,25	112 456 618,47	116 180 598,46

* 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	45 813,22	8 892 378,39
Paris 18 (75)	10, rue Hégéssipe Moreau	100,00 %	13/07/2017	839	6 491 520,67	323 360,49	6 076,36	6 174 236,54
Paris 20 (75)	96, rue de Belleville	100,00 %	13/07/2017	1 205	9 017 699,92	449 766,97	82 776,60	8 650 709,55
Boulogne-Billancourt (92)	54, avenue André Morizet	100,00 %	13/07/2017	699	4 851 020,99	242 744,71	50 325,20	4 658 601,48
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	37 119,96	9 570 399,12
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	6 560 494,73	460 494,73		6 100 000,00
Lille (59)	71, rue Pierre Mauroy	100,00 %	10/09/2019	1 143	3 769 105,88	369 105,88		3 400 000,00
TYPLOGIE : 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	26 100,97	4 425 811,18
Chilly Mazarin (91)	26-28, rue d'Athis	100,00 %	30/03/2018	3 470	10 011 138,60	762 909,10	232 149,10	9 480 378,60
Chilly Mazarin (91)	41-43, avenue Charles de Gaulle	100,00 %	30/03/2018	797	2 389 110,80	184 725,68	6 899,19	2 211 284,31
Chilly Mazarin (91)	10, rue d'Athis	100,00 %	30/03/2018	855	3 080 275,22	235 698,29	35 054,09	2 879 631,02
Chilly Mazarin (91)	5, rue des Jacinthes	100,00 %	30/03/2018	333	1 100 160,48	88 761,36		1 011 399,12
Chilly Mazarin (91)	27, rue Pierre Mendès France	100,00 %	30/03/2018	204	1 082 641,44	87 235,23	14 300,72	1 009 706,93
Chilly Mazarin (91)	67, rue Pierre Mendès France	100,00 %	30/03/2018	382	1 158 697,44	93 181,95	2 740,14	1 068 255,63
Colombes (92)	19-25, avenue de Stalingrad	100,00 %	22/02/2019	1 713	8 890 150,48	254 500,48		8 635 650,00
Villeneuve-d'Ascq (59)	220, rue Jean Jaurès	100,00 %	09/10/2019	VEFA	136 507,48	136 507,48	5 797 123,82	5 797 123,82
Reims (51)	34, boulevard Henry Vasnier	100,00 %	28/11/2019	VEFA	159 660,00	159 660,00	5 930 200,02	5 930 200,02
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				18 198	90 844 707,53	5 765 621,21	12 266 679,39	97 345 765,71
TYPLOGIE : MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE								
Anvers (Belgique)	SCI Anvers Plantin	100,00 %	26/06/2018	9 132	3 199 990,00			3 199 990,00
TYPLOGIE : RÉSIDENTIEL								
SCI Farégion	SCI Faregion	0,001 %	18/12/2019	-	100,00			100,00
TYPLOGIE : HÔTELLERIE								
SCI Preim Hospitality	SCI Preim Hospitality	4,44 %	23/04/2019	7 169	10 951 220,05			10 951 220,05
Arganda del Rey (Espagne)	SCI Arganda	100,00 %	22/10/2019	4 568	2 049 990,00			2 049 990,00
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)				20 869	16 201 300,05	-	-	16 201 300,05
	SCI Anvers Plantin	100,00 %			6 589 863,38			6 589 863,38
	SCI Arganda	100,00 %			1 352 720,00			1 352 720,00
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations)					7 942 583,38	-	-	7 942 583,38
TOTAL GÉNÉRAL				39 067	114 988 590,96	5 765 621,21	12 266 679,39	121 489 649,14

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 Anvers Plantin	3 199 990,00	867 433,99	320 000,00	(115 217,78)	232 482,49	100,00 %
SCI Preim Hospitality	10 951 220,05	10 161 408,49	24 883 720,00	(1 527 557,79)	197 097 280,86	4,44 %
SCI Arganda	2 049 990,00	1 481 472,80	205 000,00	(344 939,24)	1 428 909,03	100,00 %
SCI Faregion	100,00	82,89	1 120 000,00	(2 528 114,90)	8 671 885,10	0,001 %
TOTAL	16 201 300,05	12 510 398,17				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

SCI Anvers Plantin	6 589 863,38	6 589 863,38				
SCI Arganda	1 352 720,00	1 352 720,00				
TOTAL	7 942 583,38	7 942 583,38				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2020 ET LE 31 DÉCEMBRE 2020

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde au 01/01/2020	76 475 201,82
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Livraison d'immobilisations en cours	
Colombes – 19/25, avenue de Stalingrad	8 635 650,00
Renouvellements d'immobilisations	
Paris 18 ^e – 10 rue Hégéssipe Moreau	14 014,00
Paris 20 ^e – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	282 974,58
Rueil Malmaison – La Chataigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	34 114,30
Chilly Mazarin – 26/28, rue d'Athis	4 041,67
Chilly Mazarin – Résidence le Sévigné – 41-43, avenue Charles de Gaulle	10 970,65
Sorties d'immobilisations	(377 880,70)
SOLDE TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2020	85 079 086,32

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Solde au 01/01/2020	10 062 855,41
Comptabilisations de l'exercice	
Paris 8 ^e – 3, rue Berryer	(26 190,89)
Paris 18 ^e – 10, rue Hégéssipe Moreau	(9 120,86)
Paris 20 ^e – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	(361 780,21)
Rueil Malmaison – La Chataigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	(9 563,45)
Boulogne Billancourt – 54, av. André Morizet	(12 790,19)
Levallois Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	(10 457,59)
Chilly Mazarin – 26/28, rue d'Athis	(8 280,06)
Chilly Mazarin – 10, rue d'Athis	(33 600,00)
Chilly Mazarin – 27, rue Pierre Mendès France	(7 850,00)
VEFA Villeneuve d'Ascq – 220, rue Jean Jaurès	3 887 115,71
VEFA Reims – 34, boulevard Henry Vasnier	3 869 200,02
Livraison d'immobilisations en cours	
VEFA Colombes – 19/25, avenue de Stalingrad	(6 037 500,00)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2020	11 302 037,89

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde au 01/01/2020	96 010,83
Cessions de l'exercice	
Comptabilisations de l'exercice	
Paris 8 ^e – 3, rue Berryer	47 794,24
Paris 18 ^e – 10, rue Hégéssipe Moreau	9 120,86
Paris 20 ^e – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	102 181,85
Rueil Malmaison – La Chataigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	17 543,95
Boulogne Billancourt – 54, av. André Morizet	58 910,33
Levallois Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	26 456,25
Chilly Mazarin – 26/28, rue d'Athis	169 840,14
Chilly Mazarin – 10, rue d'Athis	40 978,67
Chilly Mazarin – 27, rue Pierre Mendès France	17 850,00
Chilly Mazarin – 67, rue Pierre Mendès France	3 036,00
SOLDE AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2020	589 723,12

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 01/01/2020	(11 951,73)
Comptabilisations de l'exercice	
Paris 8 ^e – 3, rue Berryer	(14 668,85)
Paris 18 ^e – 10, rue Hégéssipe Moreau	(3 044,50)
Paris 20 ^e – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	(26 489,79)
Rueil Malmaison – La Chataigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	(6 946,50)
Boulogne Billancourt – 54, av. André Morizet	(8 585,13)
Levallois Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	(9 607,68)
Chilly Mazarin – 26/28, rue d'Athis	(30 224,97)
Chilly Mazarin – Résidence le Sévigné	(1 530,86)
Chilly Mazarin – 10, rue d'Athis	(5 924,58)
Chilly Mazarin – 27, rue Pierre Mendès France	(3 549,28)
Chilly Mazarin – 67, rue Pierre Mendès France	(295,86)
SOLDE AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2020	(122 819,73)



.../...

DROITS RÉELS	
Solde au 01/01/2020	504 000,00
Comptabilisations de l'exercice	
SOLDE DROITS RÉELS AU 31/12/2020	504 000,00

AMORTISSEMENTS DROITS RÉELS	
Solde au 01/01/2020	(1 171,49)
Comptabilisations de l'exercice	
VEFA Villeneuve d'Ascq – 220, rue Jean Jaurès	(5 090,40)
SOLDE AMORTISSEMENTS DROITS RÉELS AU 31/12/2020	(6 261,89)

TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2020	97 345 765,71
--	----------------------

TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2020	15 970 925,69
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Preim Hospitality	226 600,00
SCI Arganda	9 990,00
Cessions de l'exercice	
SCI Agence Immobilière Banlieue Ouest (Aibo)	(6 215,64)
SOLDE DES TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2020	16 201 300,05

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2020	9 360 747,94
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Anvers Plantin	44 808,59
SCI Arganda	(1 462 973,15)
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2020	7 942 583,38

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2020	10 401,93
Fonds de roulements versés aux syndicats	3 384,97
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2020	13 786,90

RELEVÉ DES PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2019	DOTATION 2020	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2020
Pour gros entretien	135 200,00	29 000,00	(105 800,00)	58 400,00
Pour créances douteuses	340 826,73	414 374,64	(16 040,71)	739 160,65
TOTAL	476 026,73	443 374,64	(121 840,71)	797 560,65

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

AMORTISSEMENTS	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2020	DOTATION 2020	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2020
Agencements, Aménagements Installations	6 ans	11 951,73	110 868,00	122 819,73
Droits réels (Bail emphytéotique)	99 ans	1 171,49	5 090,40	6 261,89
TOTAL		13 123,22	115 958,40	129 081,62

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	185 721,06
Locataires : factures à établir	219 323,46
Locataires : créances douteuses	963 927,32
TOTAL	1 368 971,84

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Il n'y a pas eu de charges constatées d'avance sur l'année 2020.

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	
Loyers constatés d'avance	
Hegesippe Moreau	3 114,93
Louise Michel	8 750,00
TOTAL	11 864,93

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	485 192,55
Locataires avoirs à établir	61 205,51
État – Charges à payer	888,00
Charges d'intérêts sur emprunt	41 614,67
TOTAL	588 900,73

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	219 323,46
Fournisseurs avoir à recevoir	100 000,00
État – Produits à recevoir	968,43
Produits à recevoir	97 525,92
Intérêts courus sur comptes courants	282 583,38
TOTAL	700 401,19

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels provisions syndics	(1 099,89)
Entretien et réparations	22 318,35
Primes d'assurances	2 721,79
Frais actes et contentieux	5 555,71
Taxes bureaux	3 512,00
Taxes foncières	79 199,00
Taxes ordures ménagères	48 251,75
Autres taxes immobilières	3 260,27
Honoraires de gestion	12 098,88
TOTAL	175 817,86

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	85 360,89
Assurances	10 304,79
Frais d'actes et contentieux	42 747,96
Taxes Foncières et TOM non refacturables	169 862,25
Autres taxes immobilières	9 332,00
Honoraires d'expertises	17 791,66
Honoraires d'avocats	27 518,00
Honoraires relocation	18 796,19
Honoraires de gestion	149 900,74
Honoraires divers	3 500,00
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	535 114,48

COMMISSION DE GESTION

Commission de gestion SCPI	365 596,91
Commission de gestion par transparence (filiales)	90 020,85
Commission de gestion HT	455 617,76
Commission de gestion soumise à TVA*	195 259,07
Prorata TVA NR 64,75 %	25 286,05
Commission de gestion exonérée de TVA	260 358,69
Abandon partiel exo de TVA de la commission de gestion	(100 000,00)
COMMISSION DE GESTION TOTALE	380 903,81

* Depuis le 01/01/2020, la commission de gestion est soumise à TVA à hauteur des refacturations de commission *property*.

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	25 739,50
Honoraires Dépositaires	8 974,88
Information des associés (BT, Rapport annuel)	38 030,69
Publications et Annonces légales	1 848,51
Cotisation AMF	488,36
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	63 464,57
Frais bancaires	(8 831,47)
Diverses charges d'exploitations (écarts provisions)	280,77
Pertes sur créances irrécouvrables	32 085,02
TOTAL	162 080,83

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	351 126,14
Intérêts bancaires	3 256,97
TOTAL	354 383,11

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	315 776,85
Autres produits financiers (Rémunération VEFA)	368 230,01
TOTAL	684 006,86



PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes perçus SCI Agence Immobilière Banlieue Ouest (Aibo)	125,13
Dividendes perçus SCI Anvers Plantin	329 598,97
Dividendes perçus SCI Preim Hospitality	607 926,73
Dividendes perçus SCI Arganda	81 999,60
TOTAL	1 019 650,43

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Cession 1 part SCI Agence Immobilière Banlieue Ouest (Aibo)	6 215,64
TOTAL	6 215,64

Cession 1 part SCI Agence Immobilière Banlieue Ouest (Aibo)	5 355,53
TOTAL	5 355,53

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 3 610 094,85 euros au 31 décembre 2020.

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.

Il n'y a pas d'intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2020.

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2020 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Crédit Foncier de France	13/07/2017	16 300 000,00	16 300 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
Banque Palatine	30/03/2018	6 366 000,00	6 366 000,00	Fixe	In Fine	7 ans
Crédit Agricole d'Île-de-France	29/03/2019	10 000 000,00	1 000 000,00	Marge + Euribor 3 mois	In Fine	2 ans
TOTAL		32 666 000,00	23 666 000,00			

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019

Résultat 2019	3 225 555,05
Report à nouveau antérieur	185 815,33
TOTAL DISTRIBUABLE	3 411 370,38
Distribution 2019	2 960 735,52
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	2 960 735,52
Report à nouveau après affectation du résultat	450 634,86

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 consentie à 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 consentie à 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 cents cinquante pour cent (250 %).

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

ACQUISITIONS EN VEFA

- ▶ 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 31/12/2020, 5 775 719,03 euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 4 141 571,30 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 31/12/2020, 5 908 200 euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 7 831 800,00 euros à verser.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

En raison de la démission d'un membre du conseil peu avant la réunion appelée à statuer sur ce rapport, le Conseil de Surveillance, composé de moins de 7 membres, n'a légalement pas pu se réunir afin d'adopter collégialement le présent rapport. Les membres, ainsi que le Président, ont cependant pu échanger par écrit et contribuer à sa rédaction ; chacun est individuellement d'avis que le présent rapport retranscrit fidèlement les travaux du conseil dans sa mission d'assistance et de contrôle de la Société de Gestion.

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 2020, Primofamily a émis 119 888 parts nouvelles, soit une collecte nette de 23 064 340 euros. Les demandes de retrait ont porté sur 1 125 parts et ont été satisfaites.
2. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 6,25 euros par part au 31 décembre 2020. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 6,80 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 encaissés par la SCPI, augmenté de 5 % hors taxes des produits financiers nets encaissés par la SCPI.
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 des statuts afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de *fund management* et d'*asset management* ; les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens) restant de plein droit assujetties à la TVA.
7. De même, le Conseil de Surveillance est favorable à la ratification de la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire de la Société, qui est intervenue en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion opérée conformément aux statuts et à la réglementation.
8. En outre, le Conseil de Surveillance accueille favorablement le renouvellement de CBRE Valuation en qualité d'expert externe en évaluation de la SCPI.
9. Enfin, au vu des perspectives de collecte qui lui ont été exposées, le Conseil de Surveillance est favorable à l'augmentation du capital maximal statutaire, qui serait porté à 300 000 000 d'euros.

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

Le Conseil de Surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2020

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 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 2 juin 2021
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 31/12/2020

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) Une commission de gestion fixée à :

- 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 étant 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 2020 s'élève à 280 903,81 euros HT dont 100 000 euros HT d'abandon. Sans cet abandon la commission de gestion aurait été de 380 903,81 euros HT.

2) Une commission de souscription d'un montant de 9 % TTI maximum, 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 % TTI au titre des frais de collecte ;
- 0,75 % TTI, 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 2020 s'élève à 2 095 546,82 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 2020.

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 2020.

b) PRIMOFAMILY refacture à la Société de Gestion 100% des honoraires de gestion facturés par le *Property Manager*.

Au titre de l'exercice 2020, le montant de cette refacturation s'élève à 195 259,07 euros HT.

Paris – La Défense, le 2 juin 2021

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE



10
RUE
DE GÉSIFFE WOREAU

10

10



PROJETS DES RÉOLUTIONS





▶ ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2020, 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 2020, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
6. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
7. Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
8. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
9. Élection de membres du Conseil de Surveillance.
10. Non allocation de jetons de présence.
11. Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.
12. Ratification de la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire.
13. Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Prise en compte du nouveau régime d'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.
2. Augmentation du montant du capital social maximum statutaire à 300 000 000 euros, et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la Société.
3. 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 2020, 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 90 712 050,00 euros, soit une augmentation de 17 814 450,00 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 2020.

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 2020.

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 2020 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	3 113 116,65
Report à nouveau antérieur	450 634,86
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	3 563 751,51

AFFECTATION

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	3 376 383,03
Dont acomptes déjà versés	3 376 383,03
Report à nouveau du solde disponible	187 368,48
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	103 006,16
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	290 374,64

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, 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 2020, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN EUROS
Valeur comptable	99 446 506,23	164,44
Valeur de réalisation	110 904 867,34	183,39
Valeur de reconstitution	129 772 262,14	214,59

SEPTIÈME 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 2021.

HUITIÈME 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, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 40,00 % 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 2021.

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.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance le candidat 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
SCI PRIMONIAL CAPIMMO représenté(e) par Catherine MARTIN		L'entité est représentée par Madame Catherine Martin, Directrice du Fund Management chez PRIMONIAL REIM	Néant	101 935

Ce candidat est élu pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2021, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte que le mandat de l'expert externe en évaluation expirera le 31 décembre 2021, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation CBRE Valuation qui lui a été présentée par la Société de Gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2022 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2026.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, ratifie la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire de la Société, laquelle est intervenue en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion opérée conformément aux statuts et à la réglementation.

TREIZIÈME 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 RÉOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, prend acte que la Société de Gestion a choisi, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de *fund management* et d'*asset management*; les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens) restent de plein droit assujetties à la TVA.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article XXI. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION des statuts, section « 2. Rémunération de la Société de Gestion », paragraphe « a) Commission de souscription », premier et second alinéa, et paragraphe « b) Commission de gestion », premier alinéa, comme suit :

Formulation initiale :

« a) Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 9,00 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 9,15 % TTI pour un taux de TVA de 20,00 %) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- ▶ les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o, e du Code Général des Impôts);
- ▶ les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 0,90 % TTC pour un taux de TVA de 20,00 %).

b) Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- ▶ 10 % HT maximum (à majorer de la 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 (à majorer de la 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 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. Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices. »

**Formulation modifiée :****« a) Commission de souscription**

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 9,00 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- ▶ *les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, e. du Code Général des Impôts) ;*
- ▶ *les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts).*

b) Commission de gestion

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 dont, par ordre de priorité :*
 - *10% HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de property management, et*
 - *le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'asset management et de fund management ;*
- ▶ *5% HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts) 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 étant exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'asset management et de fund management ;*

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. Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices. »

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, après lecture du rapport de la Société de Gestion, décide d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire pour le porter de 126 562 500 euros à 300 000 000 euros, et par conséquent de remplacer les trois premiers alinéas de l'article VIII. AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL des statuts par les quatre alinéas suivants :

« Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 décembre 2017 de porter le capital social statutaire de soixante millions d'euros (60 000 000 euros) à cent trente-cinq millions d'euros (135 000 000 euros), divisé en 843 750 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 2 mai 2018 de réduire le capital social statutaire pour le porter de cent trente-cinq millions d'euros (135 000 000 euros) à cent vingt-six millions cinq cent soixante-deux mille cinq cents euros (126 562 500 euros), divisé en 843 750 parts de 150 euros de valeur nominale chacune.

Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 21 juin 2021 de porter le capital social statutaire de cent vingt-six millions cinq cent soixante-deux mille cinq cents euros (126 562 500 euros) à trois cents millions d'euros (300 000 000 euros), divisé en 2 000 000 parts de 150 euros de valeur nominale chacune.

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de 300 000 000 euros, soit 2 000 000 de parts de 150,00 euros de valeur nominale chacune, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire autorise la Société de Gestion à modifier le 3^e alinéa ci-dessus afin d'y faire figurer la date réelle de son adoption dans l'hypothèse où la présente résolution ne serait pas adoptée en première lecture.

En conséquence, l'assemblée générale extraordinaire prend acte de la modification corrélative de la note d'information de la Société.

TROISIÈME 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.





► 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-propriétaire 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.

ESG : Environnement, Social et Gouvernance. Se réfère à l'ensemble des critères d'analyse et d'évaluation de la performance extra-financière.

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.

ISR : Investissement Socialement responsable. Se réfère aux fonds dont la politique d'investissement se fixe des objectifs en matière de développement durable



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 RCS Paris – APE 6630Z.

Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions

« Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce »

numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – Police n° ABZX73-001.

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples – 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23

www.primonialreim.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 mai 2021.

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.

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.