

SCPI PRIMOFAMILY

Rapport annuel 2022



SOMMAIRE



Présentation	4
• Organes de gestion et de contrôle	5
• Chiffres clés	6
• Points sur les marchés immobiliers	7
• La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France	8
• L'article 8 SFDR pour la SCPI Primofamily	10



Rapport de la Société de Gestion	14
---	-----------



Les comptes au 31 décembre 2022	28
--	-----------



Annexe financière	32
--------------------------	-----------



Rapport du Conseil de Surveillance	44
---	-----------



Rapports du commissaire aux comptes	46
--	-----------



Projets de résolutions	52
-------------------------------	-----------



Glossaire	58
------------------	-----------



Chers associés,

L'année 2022 a été marquée par le déclenchement au mois de février de la guerre en Ukraine, entraînant au niveau économique une flambée des coûts des matières premières et amplifiant une inflation qui avait débuté en 2021, et qui s'est depuis généralisée et installée dans la durée.

Pour l'ensemble des acteurs économiques, cela a impliqué un changement de paradigme macro-économique et financier.

L'un des éléments le plus structurants de ce changement pour notre métier de gérant immobilier réside incontestablement dans le mouvement de hausse des taux initié en Europe à partir de l'été dernier et qui n'a cessé depuis, avec des hausses successives assez marquées.

Ce nouvel environnement se traduit pour l'immobilier par :

- un attentisme de la part des investisseurs institutionnels avec un marché des transactions immobilières quasiment à l'arrêt au deuxième semestre 2022 ;
- une décompression des taux qui a impacté en fin d'année les valeurs de façon modérée et différenciée en fonction des classes d'actifs immobilières ;
- un marché en quête de nouveaux repères, en attente de la reconstitution de la prime de risque immobilière.

Dans ce nouveau contexte macro-économique, nous restons vigilants en 2023 sur l'évolution de la situation en continuant à nous adapter au fil de l'eau afin de saisir des opportunités immobilières au bénéfice de nos porteurs de parts et rester pro-actifs dans la gestion du portefeuille immobilier.

Dans le détail, ce changement de paradigme induit ou renforce trois constats importants. Le contexte actuel donne l'avantage :

- aux Sociétés de Gestion en capacité d'investir sans recourir au financement, et donc de se positionner rapidement sur des opportunités immobilières avec des points d'entrée intéressants ;
- aux Sociétés de Gestion en capacité de passer l'indexation sur les loyers, et donc contenir les effets de l'inflation sur l'épargne de leurs clients ;
- aux Sociétés de Gestion actives en matière d'ESG de maintenir la qualité de leur patrimoine immobilier, et donc de valoriser le capital des investisseurs sur le long terme.

L'impact de la hausse des taux tout d'abord s'est manifesté en premier sur le marché des transactions immobilières. L'écart entre les taux de financement et les taux de rendement se resserrant, le recours à l'effet de levier par le biais du crédit est devenu moins opérant et les acteurs en capacité d'investir sans financement externe se retrouvent désormais en position de force par rapport à ceux qui n'ont pas les capitaux nécessaires pour le faire. Cette situation est propre à susciter des opportunités sur des actifs de très grande qualité où la concurrence entre acheteurs est de facto plus réduite dans le contexte actuel. **À ce jour, Primonial REIM France se trouve très bien positionnée à cet égard, fort d'une dynamique de collecte et d'un capital lui permettant d'investir sans recourir systématiquement au financement.**

Deuxième facteur macro-économique qui joue un rôle structurant sur notre métier : l'inflation. Très élevée sur l'année qui vient de s'écouler, elle entraîne une réévaluation des loyers, ces derniers étant fonction d'indices prenant en compte l'évolution des prix à la consommation. **Nos équipes d'asset management ont été particulièrement actives sur le travail d'indexation des baux en 2022, l'objectif étant de faire valoir les intérêts de nos porteurs de parts tout en conservant un taux d'effort adapté de la part de nos locataires, dans une logique d'alignement d'intérêts.** Ce dernier point suppose une connaissance très fine de nos contreparties et de leurs activités, et parfois une approche au cas par cas. **Le travail d'indexation se poursuit en ce début d'année 2023, de manière graduelle.**

Ce travail d'indexation met en outre en valeur de façon évidente la **qualité des locataires avec lesquels nous avons décidé de nous engager** – nous rappelons néanmoins que les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. L'indexation des loyers n'est en effet possible que dans la mesure où les locataires sont en mesure de supporter financièrement cette indexation, a fortiori dans un contexte où les coûts de l'énergie et la masse salariale augmentent. **La solidité financière des locataires et la capacité de la Société de Gestion à établir une relation dans la durée, comme c'est le cas par exemple en immobilier de santé (baux longs pouvant aller jusqu'à 25 ans) sont plus que jamais un gage de pérennité des rendements locatifs.**

Troisième point décisif : la mise en œuvre d'une stratégie ESG (Environnement, Social, Gouvernance) volontariste par Primonial REIM France. Les actifs envisagés à l'acquisition sont tous passés au crible des 90 critères internes d'évaluation dits ESG. Cette manière de procéder permet soit d'intégrer au portefeuille immobilier des actifs conformes à des standards de qualité élevés, soit d'élaborer une politique de travaux ajustée au plus près dans une optique de valorisation : des actifs vieillissants mais avec un potentiel de valorisation important sont rénovés dans l'objectif de les porter aux meilleurs standards d'efficacité énergétique et de confort pour les occupants. La même méthode est appliquée au parc immobilier déjà en portefeuille de façon régulière pour évaluer son potentiel de valorisation et mener soit à un arbitrage (une cession), soit à un plan de travaux pour réaliser ce potentiel de valorisation. **Ces efforts contribuent à entretenir la qualité des immeubles, et in fine le potentiel de rendement et sa régularité dans le temps de même que la valeur du patrimoine.**

Qualité de l'immeuble, qualité de l'emplacement, qualité du locataire : nous sommes plus que jamais convaincus que ces trois points constituent la stratégie gagnante, aussi bien pour les utilisateurs de nos immeubles et leur bien-être au quotidien que pour nos clients investisseurs et la performance globale de leur épargne dans un objectif long terme.

En 2022, **nos SCPI ont enregistré une collecte dépassant le milliard d'euros** et ont servi une performance globale supérieure à 4 % en moyenne, en ligne avec la stratégie des fonds au cas par cas (performance moyenne calculée à partir de la performance des cinq SCPI grand public gérées par PREIM France au 31/12/2022. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et les performances des SCPI varient d'un véhicule à l'autre. Il convient de vous référer à la documentation légale et contractuelle du fonds disponible sur notre site internet.). Ce rapport annuel détaille les éléments financiers et immobiliers relatifs à la SCPI dont vous êtes associés. Il présente également les transactions, l'activité locative et les travaux significatifs réalisés sur le patrimoine immobilier. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

Stéphanie Lacroix
Directrice Générale de Primonial REIM France

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Le capital investi n'est pas garanti. Source des données chiffrées : Primonial REIM France.

PRÉSENTATION



54, AVENUE ANDRÉ MORIZET – BOULOGNE-BILLANCOURT(92)
Droits photo : Philippe Matsas



Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion Primonial REIM France

Primonial REIM France 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 France 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 France 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, Directrice Générale
Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2022)

Laurent Fléchet, Président
Stéphane Vidal, Vice-Président
Laurent Mogno
Juergen Fenk
Guy Charlot
Thibault Demoulin

SCPI Primofamily

Primofamily est une Société Civile de Placement Immobilier immatriculée 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 France.

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
PRIMONIAL CAPIMMO
Thierry Abihdana

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés

EXPERT IMMOBILIER

CBRE Valuation

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas SA

PROPERTY MANAGER

SEFAL Property*
OIKO Gestion*
Terranae
WHITEBIRD

* 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.

	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'associés	1 977	1 602
Nombre de parts au capital	1 193 502	955 699
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	237 803	350 952
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	225 379 794,47	176 626 921,42
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	288 738 039,93	204 504 349,46
Valeur comptable	203 773 843,06	161 085 272,54
Valeur de réalisation	219 792 460,61	181 349 038,67
Valeur de reconstitution	253 310 439,92	208 852 071,14
Capitalisation	243 474 408,00	191 139 800,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	5,92	5,76
Résultat par part ⁽¹⁾	5,79	5,83
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	5,99	5,96
Revenus non récurrents ⁽³⁾	0,03	0,02
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	0,20	0,52
Surface en m ²	89 235	56 482
Nombre d'actifs (par transparence)	123	120
Prix de souscription ⁽²⁾	204,00	200,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	185,64	182,00
Nombre de parts en attente de cession	-	-

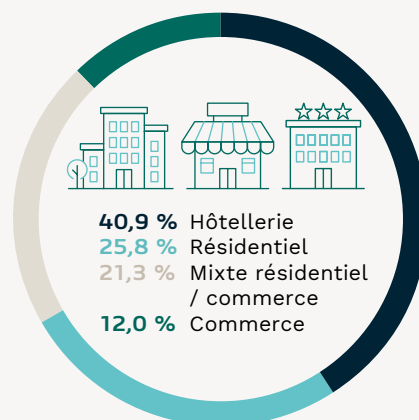
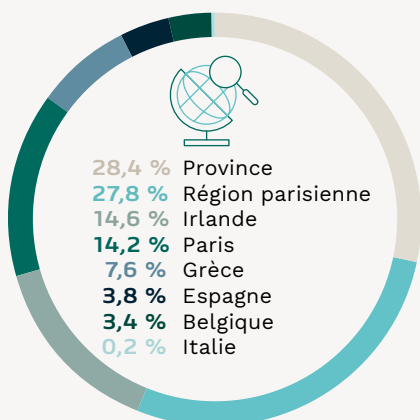
(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(2) Le prix de souscription a changé le 1^{er} juillet 2022, il est désormais fixé à 204,00 euros.

(3) Le revenu non récurrent est composé du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values, de *reset fiscal* et de la fiscalité étrangère.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2022⁽¹⁾



(1) En % de la valeur vénale y compris les avances en comptes courants.



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 ni une garantie sur l'évolution de marché.

Points sur les marchés immobiliers

Environnement économique

L'année 2022 aura dû faire face à un ralentissement mondial généralisé plus prononcé que prévu en raison de l'invasion de l'Ukraine par la Russie, d'une poussée de l'inflation, d'un resserrement des conditions financières et de la persistance de la pandémie de COVID-19 en Chine.

Le pic d'inflation qu'a connu la zone euro en 2022 est la conséquence directe de la guerre en Ukraine et du redémarrage des économies en lien avec la fin de la pandémie de COVID-19. Fin décembre 2022, la Banque Centrale Européenne (BCE) a de nouveau relevé ses taux directeurs de 0,50 % afin de limiter la forte hausse de l'inflation (+ 8,4 % sur un an). L'objectif affiché d'un Indice des Prix à la Consommation proche des 2 % devrait de nouveau conduire la BCE à intervenir sur ses taux directeurs, mais de façon plus modérée qu'en 2022.

Sur l'ensemble de l'année 2022, plus de 270 milliards d'euros ont été investis sur le marché européen des biens immobiliers, un volume en baisse de 23 % par rapport à 2021. Après un très bon démarrage, le second semestre a marqué le pas. La remise en question des perspectives économiques et la remontée des taux directeurs ont limité le volume de transaction (110 milliards d'euros) lors du second semestre, en baisse de 50 % sur un an. Les investisseurs ont préféré l'attentisme et ont privilégié l'acquisition des biens en ligne avec leur stratégie risque/performance.

Marché résidentiel en Europe

L'investissement en résidentiel « en bloc » en Europe a finalement maintenu sa deuxième place derrière le bureau mais devant la logistique avec un volume d'investissements d'environ 59 milliards d'euros en 2022 (- 42 % sur un an). Si les investisseurs ont préféré marquer une pause en Allemagne après une année 2021 record ou en Suède à cause du retournement du marché, ils se sont tournés vers la France, l'Espagne, la Belgique ou encore le Royaume-Uni. En zone euro, l'Allemagne a totalisé près de 12 milliards d'euros d'investissements, suivie par la France avec plus de 5 milliards d'euros, puis par les Pays-Bas et l'Espagne avec plus de 3 milliards respectivement.

Si l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) au sein de la zone euro est en recul entre novembre et décembre 2022, il demeure à un niveau élevé pour l'ensemble de l'année à + 9,2 %. Par conséquent, pour l'immobilier résidentiel, cette croissance de l'IPC sera répercutée pour partie ou en totalité lors d'une révision de loyer selon les mécanismes d'indexation propres à chaque pays. Les pays qui étaient au-dessus de la moyenne européenne de l'IPC sont les Pays-Bas, la Belgique, le Royaume-Uni ou l'Espagne. Les pays dans la moyenne ou en dessous sont l'Italie, l'Autriche, l'Allemagne, l'Irlande, la Finlande ou encore la France. D'autre part, les règles comme le « contrôle des loyers » ou les critères de performance énergétique d'un bâtiment sont là pour protéger les locataires contre les hausses abusives ou les habitations énergivores.

La construction résidentielle européenne était en recul lors du deuxième semestre en lien avec la hausse des coûts de construction et la remontée des taux d'intérêt. En parallèle, les prix des logements en zone euro étaient toujours en hausse en rythme annualisé mais des corrections sont apparues lors du quatrième trimestre 2022. En moyenne, les prix du résidentiel en zone euro ont continué d'augmenter pour l'ensemble de l'année 2022 (+ 2,5 % t/t-n-1).

Le Portugal (+ 10 % t/t-n-1), l'Irlande (+ 8 %), les Pays-Bas (+ 5 %), la France (+ 5 %), la Belgique (+ 4 %), l'Autriche (+ 4 %), l'Espagne (+ 3 %), l'Italie (+ 2 %), l'Allemagne (+ 1 %) sont en hausse alors que les prix ont connu une correction en Finlande (- 2 %) sur l'ensemble de l'année 2022 par rapport à l'année 2021. L'entrée en vigueur de nouvelles normes de performance énergétique sur certains marchés, comme la France, impacte directement les passoires thermiques avec des décotes d'environ 15 % du prix de vente sur ces biens comparativement à des biens « vertueux ».

Marché de l'hôtellerie en Europe

Après un démarrage satisfaisant au premier semestre, les investisseurs ont cherché à être prudents lors du second semestre 2022. Le marché de l'immobilier hôtelier a totalisé plus de 14 milliards d'euros en 2022, en baisse de 22 % sur un an. Malgré la reprise marquée des voyages aériens internationaux et intérieurs, les incertitudes liées au contexte géopolitique et économique ont été un frein à la réalisation de transactions.

Les taux de rendement « prime » des hôtels en contrat de bail, basés sur la rentabilité locative, étaient inférieurs ou égaux à 4,5 % à Londres et Paris. Les grandes villes allemandes, Madrid, Milan, Amsterdam, Bruxelles ou Lisbonne offrent dorénavant un rendement supérieur à 4,6 %.

Le nombre de chambres en hôtellerie vendues ou louées en Europe à la fin du quatrième trimestre 2022 a été en forte accélération (+ 78 % sur un an) en lien avec le quasi-doublement du trafic de passagers en Europe en 2022 comparativement à 2021. Après un début d'année marqué par le variant du virus COVID-19 et le climat anxieux lié au déclenchement par la Russie de la guerre en Ukraine, le trafic s'est accéléré au deuxième semestre 2022. Portées par ce dynamisme, les chambres des hôtels haut de gamme (+ 83 %) et la catégorie luxe (+ 99 %) ont bien rebondi. Moins touchés, les hôtels économiques ont continué de bien performer (+ 51 % sur un an). La catégorie milieu de gamme a également bien progressé (entre + 75 % et + 86 %).

Marché des SCPI

En 2022, les SCPI ont connu un niveau record de collecte nette avec plus de 10 milliards d'euros levés auprès des investisseurs. Le secteur atteint ainsi une capitalisation de 89,4 milliards d'euros. C'est l'effet d'un taux de distribution moyen de 4,53 % qui reste attractif au regard de la hiérarchie des placements de 2022. En outre, aucun incident significatif de liquidité n'a été constaté sur le secteur. Après la pandémie de 2020-2021 et l'éclatement d'une guerre aux frontières de l'Europe, avec une inflation accrue et un changement radical de régime de taux d'intérêt, les SCPI ont une fois encore prouvé leur résilience.

Les perspectives des SCPI dépendent en premier lieu des conditions de crédit, plus difficiles pour l'achat de parts via un financement bancaire, et de la résistance des valeurs de part. Les modalités spécifiques de fixation des prix de part des SCPI permettent une certaine souplesse face aux baisses de valeurs d'expertise des biens immobiliers. En outre, leur position de collecteurs de capitaux les mettent en bonne position face à d'autres acteurs qui procèdent par endettement pour saisir d'éventuelles opportunités immobilières.

Source des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, Eurostat, FMI, CBRE, IMMOSTAT, BNP PRE, RCA.



La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

Responsabilité Sociale de Primonial REIM France

Dès sa création en 2011, Primonial REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissements de ses fonds. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Primonial REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Éducation » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance Impact).

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Primonial REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Primonial REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation 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 France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM France est disponible sur notre site internet : <https://www.primonialreim.fr/fr/developpement-durable>.

Investissement Socialement Responsable

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne constituent pas un Investissement Socialement Responsable au sens des réglementations française et européenne.

Pour Primonial REIM France :

- les investissements sont systématiquement évalués du point de vue :
 - de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Primonial REIM France ;
 - de leur empreinte carbone, notamment au regard de leur positionnement sur la trajectoire 1,5 °C telle que définie par le CRREM⁽¹⁾ ;
 - de leur vulnérabilité aux risques physiques et de transition, en fonction du scénario RCP 4.5 projeté jusqu'à 2100 par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat).
- les nouveaux baux ou renouvellements de baux font l'objet d'une annexe ESG. Elle comprend, entre autres, des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs à l'ESG ;
- les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Primonial REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.).

Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne font pas spécifiquement l'objet d'une stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique.

L'Accord de Paris (2015) fixe dans ses articles 2 et 4 des objectifs de long terme en matière d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre. Au niveau français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du Code de l'environnement décline ces objectifs.

Primonial REIM France s'est dotée des outils qui permettent de positionner les actifs gérés par Primonial REIM France sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire) et internationales (trajectoire 1,5 °C). L'empreinte carbone de Primonial REIM France est basée sur l'approche « location-based » pour les Scopes 1 & 2 (émissions directes et indirectes, en phase d'exploitation de l'actif). Les données sont collectées via une combinaison d'approches (collecte manuelle, collecte automatique, estimation).

Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Primonial REIM France n'a pas formulé de stratégie d'alignement sur des objectifs de long terme liés à la biodiversité. Cependant, les éléments liés à la biodiversité sont compris dans les diligences systématiques à l'acquisition, et l'ensemble des opérations de développement, pourvu qu'elles dépassent un volume d'investissements de 2 millions d'euros, sont encadrées par une Charte Chantier qui stipule un certain nombre d'interdits : destruction intentionnelle des œufs et des nids, perturbation des oiseaux et autres animaux, limitation du bruit anthropique, limitation de l'artificialisation des sols.

Prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion des risques

Les risques de durabilité des investissements sous-jacents à ce produit financier ne sont pas pris en compte dans sa stratégie d'investissement.

Les risques de durabilité sont spécifiquement suivis via une politique dédiée. Conformément au Règlement UE 2019/2088, dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation* ou SFDR, cette politique repose sur le principe de double matérialité :

- risque en matière de durabilité : impact des événements extérieurs sur le rendement du produit ;
- incidences négatives en matière de durabilité : impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.

Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) sont pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements.

(1) Carbon Risk Real Estate Monitor, cf. <http://www.crrem.eu>.



Principaux risques environnementaux (changement climatique), physiques et de transition

E/S/G	NATURE DU RISQUE	LIBELLÉ	MODALITÉS DE TRAITEMENT	PROBABILITÉ	IMPACT
E	Risque santé et sécurité	Pollution des sols	Consultation des bases BASIAS et BASOL et ICPE Documenté en <i>due diligence</i> technique Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque physique affectant la qualité des bâtiments	Risques naturels autour de l'actif : sismicité, mouvements de terrains, gonflement des sols, ...	Consultation du PPRN Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Amiante, plomb, R22	Consultation du diagnostic de l'auditeur technique, dont dossier technique amiante, CREP Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Pollution sonore	Documenté dans la <i>due diligence</i> technique Suivi dans l'outil de notation depuis 2020	Faible	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
E	Risque santé et sécurité	Sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs	SEVESO : documenté dans la <i>due diligence</i> technique Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque de transition lié au dérèglement climatique	Projet de modélisation en cours sur la base des projections du GIEC	-	Modéré	Impact sur la valeur à la revente

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	NATURE DU RISQUE	LIBELLÉ	MODALITÉS DE TRAITEMENT	PROBABILITÉ	IMPACT
S	Risque de sécurité de l'immeuble	Sécurité des biens et des utilisateurs de l'immeuble	Évaluation du risque de sécurité dans le cadre de l'outil de notation	Modéré	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Autorisation d'exploiter et qualité de soin minimale	Évaluation des autorisations d'exploitation et certification par les autorités de santé locales	Faible	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Destination intermédiaire ou sociale du logement	Vérification de l'éligibilité du logement	Faible	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
G	Risque de controverse	Impact de la qualité réputationnelle du locataire	Étude qualité des locataires entrants et des flux d'informations reçus d'un fournisseur de données externes	Faible	Impact sur la valeur à la revente



L'article 8 SFDR pour la SCPI Primofamily

La SCPI Primofamily se déclare « Article 8 » au sens du règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*) dans l'état actuel des définitions de place. L'annexe SFDR est comprise dans la note d'information disponible sur notre site internet : <https://www.primonialreim.fr/fr/scpi-primofamily>. Le reporting SFDR au titre de 2022 est disponible ci-dessous.

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Nom du produit : Primofamily

LEI : 9695006WKWBWE9VGSF54

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL EU UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?	
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : _____ % ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.	☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de _____ % d'investissements durables : ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; ☐ ayant un objectif social.
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : _____ %	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables .

Un **investissement est durable** dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5 °C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852 qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Le fonds Primofamily investit dans des actifs résidentiels ainsi que des actifs hôteliers. Il promeut, parmi les questions sociales, l'ancrage territorial et l'immobilier du quotidien via le concept de « ville du quart d'heure ». Le fonds suit par ailleurs la performance des actifs en termes d'accessibilité et connectivité via le score de mobilité.

La société s'engage à collecter les données de consommations énergétiques sur tous les actifs hôteliers (de plus de 1 000 m²) afin de placer les actifs sur la trajectoire carbone 1,5 °C et de mener les améliorations nécessaires quand cela est possible. De plus, les actifs de plus de 1 000 m² sont tous évalués au regard des risques physiques pertinents (8 risques projetés à 2050, modélisés par le GIEC) afin d'identifier la part des actifs exposés à des risques avérés.

Les caractéristiques environnementales et sociales présentées ci-dessus ont été atteintes dans la mesure où l'ensemble des indicateurs ont été suivis et respectés. L'opérateur B&B Hotels est effectivement engagé dans une démarche d'amélioration environnementale et sociale. L'entreprise travaille notamment sur l'alimentation de ses sites en énergies renouvelables ainsi que sur la bonne connexion des hôtels aux modes de mobilité douce. Les performances au regard des indicateurs ville du quart d'heure et mobilité pourront s'améliorer via les acquisitions futures.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Les indicateurs suivants sont utilisés afin de mesurer les enjeux environnementaux et sociaux du fonds (pour les actifs d'une surface supérieure à 1 000 m²*) :



THÈME	INDICATEUR DE DURABILITÉ	LIBELLÉ
Mobilité	Score Mobilité (indicateur composite noté sur 5)	1,9
Ville du ¼ d'heure	Score ville du ¼ d'heure (indicateur composite noté sur 5)	1,7
Hôtellerie	Suivi de de l'engagement de l'opérateur B&B Hotels via l'analyse de ses politiques RSE et rapports extra-financiers	Résultats 2022 de performances environnementales et sociales communiqués publiquement
	Suivi du pourcentage d'achats responsables sur l'ensemble des actifs B&B Hotels détenus par le fonds (fournitures <i>made in France</i> , certifications au niveau des produits...)	Non disponible pour 2022
Hôtellerie (carbone)	Intensité carbone en kg CO ₂ eq/m ²	14,6

* Taux de couverture : 68 % des actifs en valeur de marché des actifs.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Sans objet. L'année 2022 constitue la première période de reporting SFDR pour la SCPI Primofamily.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Les principales incidences négatives (Principal Adverse Impacts – PAI) correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissements sur des facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Sans objet. Ce produit financier ne prend pas en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements qui **constituent la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2022 au 31/12/2022.

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
PREIM EVIA	Hôtellerie	5 %	Grèce
SCI PREIM CITY DUBLIN	Hôtellerie	5 %	Irlande
Hôtel B&B Lillénium	Hôtellerie	2 %	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2022.

Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

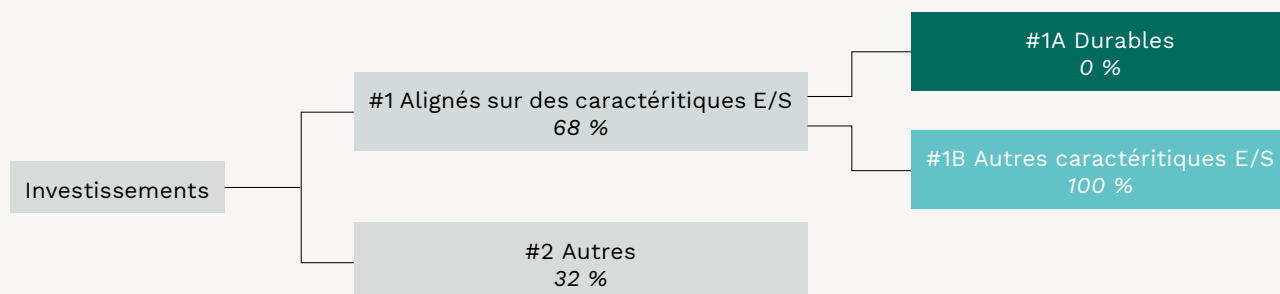
(Voir schéma en page suivante.)

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

100 % des investissements ont été réalisés dans le secteur de l'immobilier (100 % d'actifs réels).



Allocation des actifs



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La société n'a pas investi dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2022.

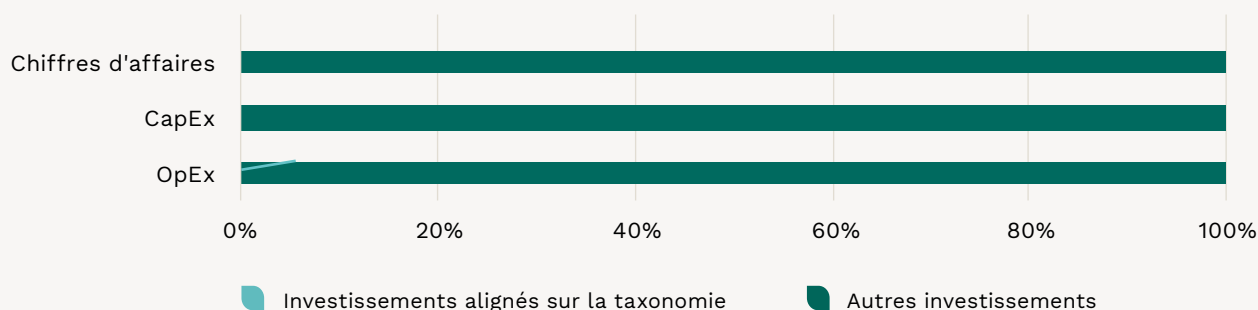
Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2022.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissements (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Alignement des investissements sur la taxonomie



Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités économiques pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone alternatives et qui ont des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre qui correspondent aux meilleures performances.



La SCPI Primofamily n'effectue aucun investissement dans des activités de transition ni des dans des activités habilitantes.

Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Sans objet. L'année 2022 est la première période de reporting sur la taxonomie de l'UE.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2022.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2022.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les investissements immobiliers directs et indirects inclus dans la catégorie #2 Autres (31 % des investissements) sont principalement des actifs résidentiels ou des surfaces commerciales de moins de 1 000 m². Si ces actifs cherchent à répondre aux besoins des étudiants, jeunes actifs et familles, les caractéristiques d'ancrages territoriales et carbone ne sont pas suivies. Il n'existe pas de garanties environnementales ou sociales minimales mais tout actif en acquisition fait l'objet d'une *due diligence* ESG.

Le solde de l'actif (1 % non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissements ou de paiements (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Nouveaux indicateurs sociaux

En 2022, les indicateurs sociaux du fonds ont été définis afin de suivre l'ancrage territorial du fonds et de le faire performer au fil du temps, via les acquisitions. Les outils ont donc été développés afin de mesurer la performance des actifs au regard des indicateurs sociaux suivants :

- score mobilité ;
- score ville du quart d'heure.

Sur la base de la donnée *OpenStreetMap*, un outil a été développé afin de démontrer l'accessibilité d'un bâtiment (score mobilité) ainsi que sa bonne implantation (score ville du quart d'heure) via un *scoring* de 0 à 5. Les deux scores sont donc calculés grâce à l'adresse de l'actif.

En ce qui concerne le score mobilité, plus un actif est entouré par des modes de transports verts, plus son score mobilité est élevé. Tant les stations de tramway, métro que de bus ou encore les bornes de recharges électriques sont prises en compte dans un rayon de 500 mètres (tramways, bus, vélos partagés, voitures électriques, métros) à 1 000 mètres (trains de banlieue, trains régionaux). Plus d'informations sur le score mobilité sont disponibles dans la note méthodologique Deepki (accessible sur demande). Le score mobilité du fonds correspond alors à la moyenne équipondérée des scores de mobilité de chacun des actifs.

L'indicateur « ville du quart d'heure » a été développé sur la base des travaux de Carlos Moreno, qui définit le modèle d'une ville idéale lorsque tous les services essentiels sont accessibles dans un rayon de 15 minutes à pied ou à vélo. Ces services essentiels sont rassemblés en 5 catégories : habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir. Afin d'évaluer le score « ville du quart d'heure » d'un actif, l'outil liste donc le nombre de commodités dans un rayon d'un kilomètre pour chaque catégorie (nombre de services de santé, nombre de restaurants, établissements d'enseignement...). Un score de diversité pour les catégories santé, éducation et nourriture est attribué. Le score global d'un actif est ensuite défini en fonction de la densité et de la diversité des services et commerces. Plus d'informations sur le score « ville du quart d'heure » sont disponibles dans la note méthodologique Deepki (accessible sur demande).

Collaboration avec l'opérateur B&B Hotels

Dans le cadre de la démarche d'engagement avec les locataires de Primonial REIM France, les échanges menés avec le locataire B&B Hotels ont conduit à une approche collaborative pour des actifs hôteliers plus vertueux d'un point de vue social et environnemental. Les points clefs à suivre ont donc été identifiés en 2022 :

- pourcentages d'achats responsables menés par les actifs hôteliers en France : c'est un moyen de valoriser la fabrication française et l'utilisation de produits responsables par notre locataire ;
- suivi des démarches extra-financières de l'opérateur B&B Hotels ;
- collecte de données environnementales et amélioration des actifs.

Suivi environnemental

D'un point de vue environnemental, le suivi ainsi que l'amélioration dans le temps est également assuré sur le périmètre explicité ci-dessus (les actifs de plus de 1 000 m² localisés en France). La stratégie carbone déployée au niveau de la Société de Gestion Primonial REIM France s'applique donc pour ces actifs.

Enfin, chaque nouvelle acquisition a fait l'objet d'une *due diligence* ESG. Celle-ci est matérialisée par les outils suivants :

- complétude de la grille ESG ;
- évaluation des risques de durabilité : l'actif est projeté sur la carte des risques de durabilité disponible sur Deepki : elle aborde 8 risques projetés (scénario GIEC) avec une échelle de 1 à 5 ;
- trajectoire carbone CRREM 1,5 °C : projection de l'actif sur la trajectoire 1,5 °C de l'Accord de Paris sur la base des données disponibles (données estimées, données de consommations réelles, EPC).

Ces analyses sont systématiquement présentées au comité d'investissement interne de la Société de Gestion afin de véritablement prendre en compte les points d'attentions extra-financiers dans la décision d'investissement finale.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



COLIVING – RUE JOSEPH CLAES 63 – BRUXELLES (BELGIQUE)
Droits photo : Jakub Mazur



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 logements résidentiels traditionnels, auxquels peuvent s'ajouter des résidences pour étudiants, appart'hôtels, hôtels urbains et accessoirement des commerces de pieds d'immeuble.

L'exercice 2022 a vu la capitalisation de Primofamily augmenter de 191 139 800 euros à 243 474 408 euros après une collecte nette de 47 770 160 euros. Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

Au cours de l'année 2022, Primofamily a acquis un actif hôtelier situé à Lille (59) au cœur d'un quartier mixte en mutation. Votre SCPI a également pris des participations dans 2 fonds gérés par Primonial REIM France détenant un actif hôtelier situé en Grèce pour l'un et un appart'hôtel situé à Dublin en Irlande pour l'autre. L'ensemble de ces investissements a été réalisé pour un montant de 61,5 millions d'euros.

Au 31 décembre 2022, le patrimoine immobilier de Primofamily compte 123 actifs (détenus directement et indirectement) dont 29,6 % localisés en zone euro (hors France). Le taux d'occupation financier ⁽¹⁾ de Primofamily s'élève à 95,4 %.

Primofamily termine l'année 2022 avec un résultat de 5,79 euros par part en jouissance au 31 décembre. La distribution proposée à l'assemblée générale annuelle s'élève à 5,99 euros par part au titre de l'exercice.

La Société de Gestion souhaite enfin rappeler la vocation pan-européenne de la stratégie d'investissement de la SCPI. L'investissement hors de France nécessitant des compétences locales pour trouver des opportunités d'acquisition, les évaluer, les réaliser, les valoriser etc., la Société de Gestion a recours à des prestataires locaux qui, en fonction de leurs missions, sont rémunérés par la Société de Gestion ou par la SCPI. Ces services rendus à la SCPI sont ponctuels ; les frais occasionnés sont donc exceptionnels et non récurrents. Dans certains cas, ces prestataires locaux peuvent appartenir au même groupe que la Société de Gestion ; le recours à leurs services est encadré par des procédures de sélection d'une part et de gestion des conflits d'intérêt d'autre part. Les prestations d'assistance à l'acquisition sont par exemple supportées par la SCPI, tandis que les conseils en *asset management* sont payés par la Société de Gestion. Afin de clarifier cette répartition, l'assemblée générale est saisie d'une résolution extraordinaire visant à compléter les types de frais susceptibles d'être facturés à la SCPI, en visant plus spécifiquement, parmi les frais d'acquisition, les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseils relatifs à des opportunités d'investissements, qui relèvent de prestations d'assistance à l'acquisition. La note d'information sera mise en conformité avec ces précisions si l'assemblée générale adopte la résolution ; la note d'information spécifiera également que les frais de conseil à l'*asset management* sont supportés par la Société de Gestion. La Société de Gestion rendra compte, dans le rapport annuel de la SCPI, de tous frais payés par la SCPI et par la Société de Gestion à un prestataire affilié à 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.
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.**

Le patrimoine immobilier

La SCPI Primofamily détient au 31 décembre 2022 un patrimoine immobilier composé de 123 actifs (détenu directement et indirectement) représentant 636 unités locatives. L'ensemble des actifs de Primofamily représente une surface de 89 235 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 31/12/2022)

	RÉSIDENTIEL	MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE	HÔTELLERIE	COMMERCE	TOTAL
Paris	0,0 %	11,8 %	0,2 %	2,2 %	14,2 %
Région parisienne	14,2 %	6,8 %	0,6 %	6,2 %	27,8 %
Province	10,9 %	0,0 %	14,0 %	3,5 %	28,4 %
Belgique	0,7 %	2,8 %	0,0 %	0,0 %	3,4 %
Espagne	0,0 %	0,0 %	3,8 %	0,0 %	3,8 %
Italie	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,2 %
Grèce	0,0 %	0,0 %	7,6 %	0,0 %	7,6 %
Irlande	0,0 %	0,0 %	14,6 %	0,0 %	14,6 %
TOTAL	25,8 %	21,3 %	40,9 %	12,0 %	100,0 %

(1) Les définitions figurent en fin de rapport dans le glossaire.



Évolution des valeurs vénale

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 2022 à 225 379 794,47 euros. La valeur vénale hors droits des actifs détenus en direct a progressé de 9,14% par rapport au 31 décembre 2021. À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs acquis entre 2017 et 2021, les valeurs d'expertise des actifs détenus en direct s'inscrivent en hausse de 0,52 %. 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 France.

Situation locative

Primofamily compte 636 lots au 31 décembre 2022 dont 20 locaux commerciaux essentiellement situés en pied d'immeuble.

En termes de surfaces, sur les 89 235 m² du patrimoine immobilier de Primofamily, 3 005 m² étaient vacants au 31 décembre 2022, soit un taux d'occupation physique de 96,6 %⁽¹⁾. Cette hausse par rapport à l'année précédente s'explique notamment par la commercialisation des actifs situés à Reims et Villeneuve-d'Ascq dont la livraison est intervenue en fin d'année dernière. La vacance porte principalement sur des lots résidentiels et est répartie sur 14 actifs.

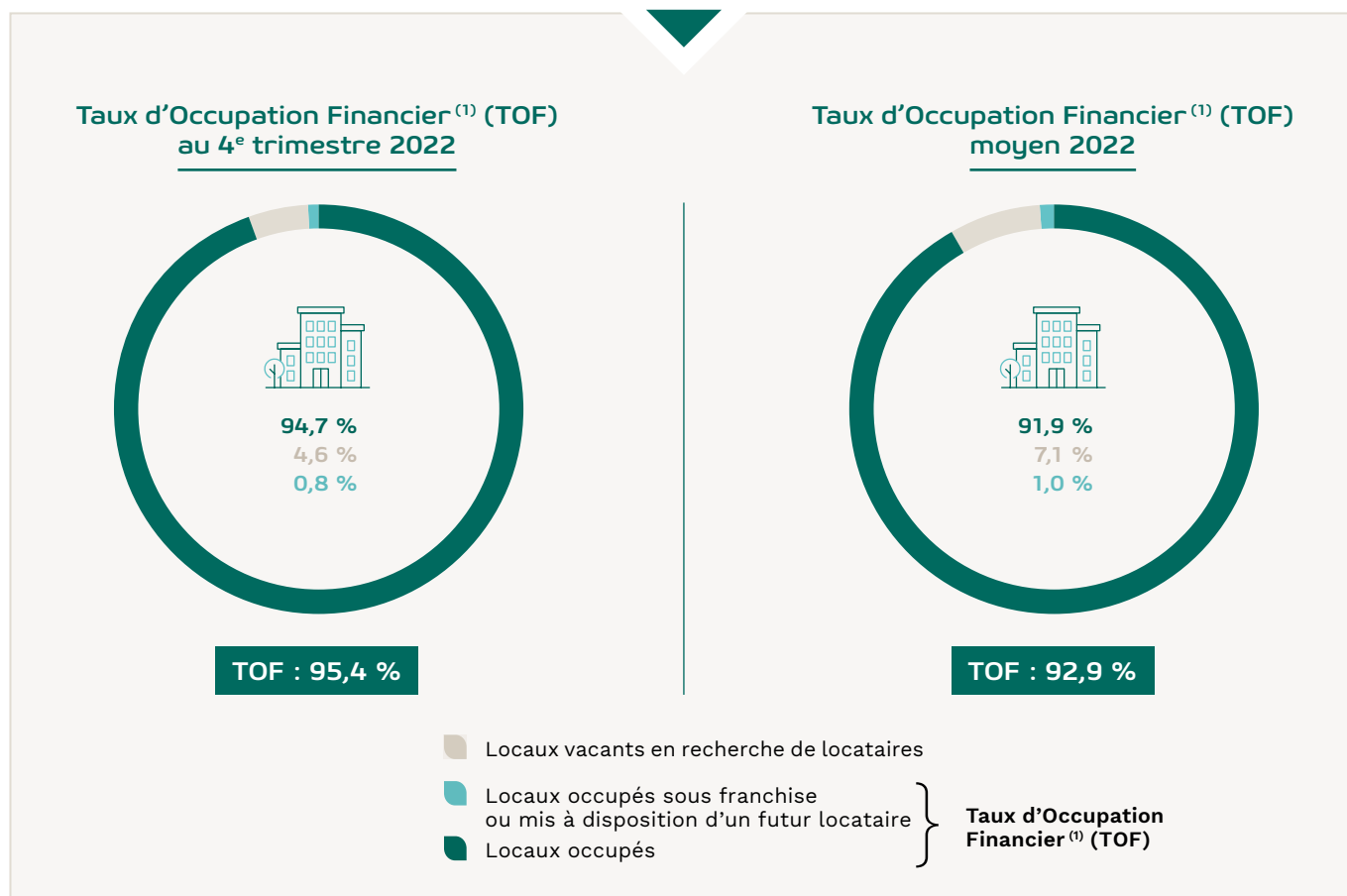
Surfaces vacantes au 31/12/2022

VILLE	ADRESSE	NB DE LOTS VACANTS FIN 2021	SURFACE VACANTE FIN 2021 (EN M ²)	% SURFACE TOTALE FIN 2021	SURFACE LIBÉRÉE EN 2022	SURFACE LOUÉE EN 2022	NB DE LOTS VACANTS FIN 2022	SURFACE VACANTE FIN 2022 (EN M ²)	% SURFACE TOTALE FIN 2022
Chilly-Mazarin (91)	26-28, rue d'Athis	33	1 181	2,1 %	724	461	39	1 444	1,6 %
Chilly-Mazarin (91)	10, rue d'Athis	9	217	0,4 %	179	92	12	303	0,3 %
Reims (51)	34, bd. Henry Vasnier	55	3 513	6,2 %	130	3 441	3	202	0,2 %
Chilly-Mazarin (91)	41-43, avenue Charles de Gaulle	1	60	0,1 %	138	-	4	198	0,2 %
Anvers (Belgique)	Résidence Ring – 111, Plantin en Moretuslei	-	-	0,0 %	177	-	1	177	0,2 %
Chilly-Mazarin (91)	5, rue des Jacinthes	-	-	0,0 %	143	-	3	143	0,2 %
Chilly-Mazarin (91)	67, rue Pierre Mendès France	2	82	0,1 %	131	82	3	131	0,1 %
Paris (75)	96, rue de Belleville	-	-	0,0 %	117	-	3	117	0,1 %
Paris (75)	10, rue Hégéssipe Moreau	-	-	0,0 %	100	-	1	100	0,1 %
Villeneuve-d'Ascq (59)	220, rue Jean Jaurès	6	385	0,7 %	748	1 065	1	68	0,1 %
Chilly-Mazarin (91)	27, rue Pierre Mendès France	2	40	0,1 %	106	82	3	64	0,1 %
Paris (75)	3, rue Berryer	1	38	0,1 %	57	38	1	57	0,1 %
Colombes (92)	19-25, avenue de Stalingrad	1	47	0,1 %	376	422	-	-	0,0 %
Rueil-Malmaison (92)	25, rue du Commandant Nismes	-	-	0,0 %	137	137	-	-	0,0 %
Boulogne-Billancourt (92)	54, avenue André Morizet	-	-	0,0 %	40	40	-	-	0,0 %
TOTAL		110	5 562	9,8 %	3 302	5 859	74	3 005	3,4 %

(1) 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.



Le taux d'occupation financier ⁽¹⁾ s'élève à 95,4 % au 31 décembre 2022. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2022 calculé selon cette méthode est de 92,9 %.



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

Acquisitions de l'année

En 2022, Primofamily a procédé à 3 investissements dans 3 actifs (dont 2 via des participations dans des sociétés gérées par Primonial REIM France) pour un montant de 61,5 millions d'euros frais et droits inclus.

DATE D'ACQUISITION	INVESTISSEMENT	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	NOMBRE DE LOTS	SURFACE EN M ² **	VALEUR D'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS*
07/06/2022	Direct	Lille (59)	306, rue Geneviève Anthonioz de Gaulle	Hôtellerie	100,00 %	1	5 508	16 296 522
23/06/2022	OPCI Preim Evia**	Edipsos (Grèce)	Ag Georgios	Hôtellerie	41,85 %	1	10 560	19 000 000
12/10/2022	SCI Preim City Dublin**	Dublin (Irlande)	Mary Street Little	Hôtellerie	99,99 %	1	13 263	26 236 847
TOTAL						3	29 331	61 533 369

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Sociétés gérées par Primonial REIM France.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



Travaux sur le patrimoine

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 2022.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	1 645 471,12
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2022	110 000,00

Sur l'exercice 2022, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Chilly-Mazarin – 26-28, rue d'Athis	734 087,48
Reims – 34, boulevard Henry Vasnier	285 356,16
Chilly-Mazarin – 10, rue d'Athis	115 670,92
Boulogne-Billancourt – 54, avenue André Morizet	78 509,13
Chilly-Mazarin – 27, rue Pierre Mendes France	77 814,73
Paris 20 ^e – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	68 468,87
Paris 18 ^e – 10, rue Hégéssipe Moreau	63 087,89
Levallois-Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	52 179,20
Chilly-Mazarin – Résidence le Sévigné	51 152,86
Rueil-Malmaison – La Chataigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	45 715,06
Colombes – 19-25, avenue de Stalingrad	17 076,77
Chilly-Mazarin – 67, rue Pierre Mendes France	13 216,18
Paris 8 ^e – 3, rue Berryer	12 396,71
Saint-Denis – 34, rue de la République	11 742,17
Villeneuve d'Ascq – 220, rue Jean Jaurès	10 777,26
TOTAL	1 637 251,39

Ratio d'endettement au 31 décembre 2022

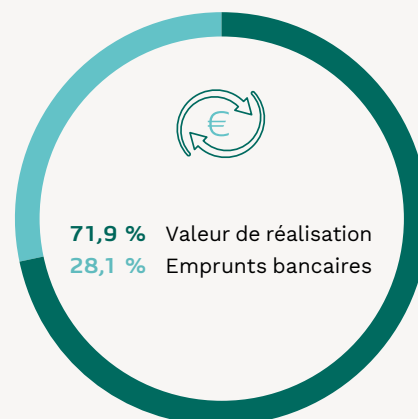
RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	40 %
Valeur d'expertise au 31/12/2022*	288 738 040
Dette au 31/12/2022**	86 286 226
Ratio d'endettement 2022	29,88 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,5

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

** Analyse par transparence.

Ratio des dettes et autres engagements selon la méthode de l'ASPIM



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS : 28,1 %



Résultat et distribution

Le TRI ⁽¹⁾ (Taux de Rendement Interne) sur 5 ans (2018-2022) ressort à 3,06 %. La SCPI Primofamily a terminé l'exercice 2022 avec un résultat, par part en jouissance, de 5,79 euros. Le dividende annuel brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, est pour l'année 2022 de 6,02 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution ⁽¹⁾ de 3,00 %.

TRI ⁽¹⁾ 5 ans

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2018-2022)	3,06 %
--------------------------------------	--------

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

Évolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	191,00	191,00	194,00	197,00	200,00
Résultat ⁽³⁾	7,43	8,45	6,25	5,83	5,79
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽³⁾	7,64	7,76	6,82	5,98	6,02
Dont pourcentage de revenus non récurrents	2,80 %	0,00 %	8,36 %	2,53 %	3,72 %
Taux de distribution ^{(1) (2) (3)}	4,00 %	4,06 %	3,51 %	3,03 %	3,00 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	0,55	1,18	0,58	0,52	0,20

(1) Taux de distribution : à compter du 1^{er} janvier 2022, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. La définition du taux de distribution figure en fin de rapport dans le glossaire.

(2) La société a été créée en juin 2017. Le prix de souscription a changé le 1^{er} mai 2019, le 1^{er} décembre 2020, le 1^{er} juillet 2021 puis le 1^{er} juillet 2022. Il est désormais fixé à 204,00 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.

Capital et marché des parts

La SCPI Primofamily compte 1 977 associés au 31 décembre 2022. Au cours de l'exercice, 239 443 nouvelles parts ont été souscrites, dont 1 640 parts ont permis de compenser des retraits, soit une augmentation nette de 237 803 parts en 2022. Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 1 193 502 parts au 31 décembre 2022, la capitalisation de Primofamily s'élève à 243 474 408,00 euros.

Évolution du capital

ANNÉE	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) ⁽¹⁾	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽²⁾
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
2021	143 354 850,00	69 514 140,00	955 699	1 602	6 280 511,66	200,00
2022	179 025 300,00	47 770 160,00	1 193 502	1 977	4 328 992,08	204,00

(1) Depuis le 1^{er} janvier 2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

(2) Le prix de souscription a changé le 1^{er} mai 2019 (194,00 euros), puis le 1^{er} décembre 2020 (197,00 euros), puis le 1^{er} juillet 2021 (200,00 euros), puis le 1^{er} juillet 2022. Il est désormais fixé à 204,00 euros.

Le prix de souscription a été modifié le 1^{er} juillet 2022 et est désormais de 204,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes, est de 185,64 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 (212,24 euros fin 2022).



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 AU 31/12/2022	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2018	0	0	0	N/A	0
2019	0	0	0	N/A	0
2020	1 125	0,23 %	0	1 mois	0
2021	1 355	0,22 %	0	1 mois	0
2022	1 640	0,17 %	0	1 mois	0

Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2018		2019		2020		2021		2022	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	9,88	83,98 %	8,82	70,86 %	7,06	63,26 %	5,76	63,24 %	5,92	64,03 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,35	3,01 %	1,02	8,21 %	1,37	12,30 %	1,05	11,56 %	0,78	8,40 %
Produits divers	1,53	13,00 %	2,61	20,93 %	2,73	24,43 %	2,30	25,20 %	2,55	27,57 %
TOTAL DES REVENUS	11,77	100,00 %	12,45	100,00 %	11,16	100,00 %	9,11	100,00 %	9,25	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	0,30	2,56 %	0,47	3,74 %	0,76	6,85 %	0,07	0,80 %	0,16	1,78 %
Autres frais de gestion*	1,95	16,53 %	1,33	10,65 %	1,12	10,06 %	0,99	10,83 %	1,21	13,05 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,12	1,04 %	0,43	3,44 %	1,15	10,27 %	0,77	8,47 %	0,48	5,24 %
Charges immobilières non récupérées	1,11	9,47 %	1,17	9,41 %	1,00	8,97 %	0,84	9,22 %	1,21	13,03 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	3,48	29,60 %	3,39	27,23 %	4,03	36,14 %	2,67	29,32 %	3,06	33,10 %
Amortissements nets										
Patrimoine			0,03	0,28 %	0,23	2,09 %	0,26	2,82 %	0,24	2,57 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien ⁽¹⁾	0,18	1,57 %	0,13	1,08 %	(0,15)	(1,38 %)	(0,01)	(0,07 %)	0,05	0,58 %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,67	5,73 %	0,44	3,52 %	0,80	7,16 %	0,36	3,98 %	0,10	1,11 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,86	7,30 %	0,61	4,88 %	0,88	7,87 %	0,61	6,73 %	0,39	4,26 %
TOTAL DES CHARGES	4,34	36,90 %	4,00	32,11 %	4,91	44,01 %	3,28	36,05 %	3,45	37,36 %
RÉSULTAT	7,43	63,10 %	8,45	67,89 %	6,25	55,99 %	5,83	63,95 %	5,79	62,64 %
Report à nouveau	0,55	4,69 %	1,18	9,48 %	0,58	5,22 %	0,52	5,72 %	0,20	2,12 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	7,64	64,92 %	7,76	62,31 %	6,80	60,95 %	5,96	65,43 %	5,99	64,77 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	7,58	64,41 %	7,47	59,98 %	6,39	57,27 %	5,67	62,25 %	5,69	61,54 %

* 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 Primofamily s'élèvent à 9,25 euros par part en pleine jouissance dont 5,92 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 3,45 euros par part, soit 37,36 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 5,79 euros par part. La distribution au titre de l'année 2022 est de 5,99 euros par part et le niveau de report à nouveau est de 0,20 euros par part en pleine jouissance sur l'année.



Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2022

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	154 307 015,08
Participations financières	55 164 161,84
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(5 697 333,86)
Valeur comptable	203 773 843,06
Valeur comptable ramenée à une part	170,74
Valeur des immeubles « actuelle »	173 559 000,00
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	51 820 794,47
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(5 587 333,86)
Valeur de réalisation	219 792 460,61
Valeur de réalisation ramenée à une part	184,16
Valeur de réalisation	219 792 460,61
Frais d'acquisition des immeubles	10 720 039,72
Commissions de souscription*	22 797 939,59
Valeur de reconstitution	253 310 439,92
Valeur de reconstitution ramenée à une part	212,24

* Depuis le 1^{er} janvier 2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2021*	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	185 551 519,00	47 770 160,00	233 321 679,00
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles			
Moins-values renouvellements d'immobilisations	(771 706,70)	(195 715,98)	(967 422,68)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(156 715 849,13)	(53 312 601,13)	(210 028 450,26)
Comptes courants	(11 089 114,30)	(24 989 512,49)	(36 078 626,79)
Indemnités d'immobilisations versées		(2 509 172,92)	(2 509 172,92)
Frais d'acquisition des immobilisations	(6 947 499,30)	(360 616,25)	(7 308 115,55)
Commissions de souscription	(16 751 819,38)	(4 299 314,40)	(21 051 133,78)
Reconstitution du report à nouveau	(362 661,89)	(62 810,74)	(425 472,63)
Emprunts	28 466 000,00	24 700 000,00	53 166 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	21 378 868,30	(13 259 583,91)	8 119 284,39

* 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 2022, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

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

ARTICLE D. 441-6, I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées		35	1	31	23	90
Montant total des factures concernées (TTC)		21 622,11	6 927,23	24 804,64	834 740,05	888 094,03
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,72 %	0,23 %	0,82 %	27,64 %	29,41 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

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

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			418 325,47		1 110 823,61	1 529 149,08
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			3,96 %		10,51 %	14,47 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

Changements substantiels du FIA durant l'exercice écoulé

Il n'y a pas eu de changement substantiel durant l'exercice 2022.



Données essentielles de l'ensemble économique transparisé en quote-part de détention (uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention)

Conformément à la recommandation de l'ASPIM, vous trouverez ci-dessous les différents tableaux présentant les données transparisées (en pourcentage de détention) sur les actifs immobiliers détenus directement ou à travers des participations contrôlées.

Transparisation : actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE	RÉSIDENTIEL	COMMERCE	HÔTELLERIE	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	13 683	16 635	9 055	49 862	89 235
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	50 686 129,56	57 275 805,99	32 522 576,00	137 688 392,82	278 172 904,37
Valeurs estimées du patrimoine	60 589 961,88	69 068 515,81	31 420 000,00	127 659 562,25	288 738 039,93

Transparisation : financements mis en place

TYPE D'ACTIFS	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	38 166 000,00	16 936 802,94	55 102 802,94
Emprunts affectés à l'exploitation	15 000 000,00	-	15 000 000,00
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Résultat immobilier*	4 734 334,74	(180 038,65)	4 554 296,09
Loyers	6 708 546,25	3 607 008,93	10 315 555,18
Charges non récupérables	(1 339 179,82)	(3 871 908,24)	(5 211 088,06)
Travaux non récupérables et gros entretiens	(504 298,09)	(7 134,90)	(511 432,99)
Impact des douteux	(130 733,60)	91 995,56	(38 738,04)
Résultat d'exploitation	(505 907,09)	(365 894,20)	(871 801,29)
Commissions de gestion de la SGP	(171 618,87)	(258 053,54)	(429 672,41)
Autres charges d'exploitation	(334 288,22)	(107 840,67)	(442 128,89)
Résultat financier	48 039,97	(276 945,85)	(228 905,88)
Intérêts des emprunts	(616 553,96)	(268 170,48)	(884 724,44)
Autres charges financières	(144 203,16)	(10 499,95)	(154 703,11)
Produits financiers	808 797,09	1 724,58	810 521,67
Résultat exceptionnel	230 381,87	(4 400,11)	225 981,76
Résultat exceptionnel	230 381,87	(4 400,11)	225 981,76

* À l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI.



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 1,5 au 31 décembre 2022. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, 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.

La Société de Gestion a établi une politique et un dispositif de gestion des risques veillant à s'assurer que le profil de risque de la SCPI est conforme à celui décrit aux investisseurs. Ce dispositif (décrit dans la partie « procédures de contrôle interne » du présent Rapport Annuel) veille au respect des limites encadrant les risques auxquels est exposée la SCPI (et notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, opérationnels ou encore extra-financiers).

Au cours de l'exercice 2022, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SCPI.

Profil de liquidité

Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) 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 iii) 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 2022, 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 2022, 46 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 France 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 2022

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 17 187 000 euros pour un effectif moyen de 205,7 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 35 % (78 % en rémunération fixe et 22 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Primonial REIM France 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 France.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2022
Salaires fixes	14 258
% du total des rémunérations	83 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 929
% du total des rémunérations	17 %
dont rémunérations variables non différées	2 754
dont rémunérations variables différées	175
TOTAL	17 187
ETP moyen	205,7

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'investissements ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2022
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	3 236
%	54 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 710
%	46 %
TOTAL	5 946
Dont salaires fixes	78 %
Dont rémunération variable	22 %



■ Procédures de contrôle interne

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM France 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 délégataires.

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 France 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 France. 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 France.

L'acquisition au cours du T4 2022 de l'actif StayCity a entraîné un dépassement sur le ratio statutaire suivant « *Primofamily prévoit d'investir directement ou indirectement dans des actifs ne représentant pas plus de 10 % de l'actif total au jour de l'acquisition ; le cas échéant, des investissements de montants plus significatifs peuvent être réalisés dans la mesure où ils constituent des opportunités en matière de valorisation potentielle ou de rentabilité à terme* ». Le caractère relatif de l'actif explique les raisons de ce dépassement.



HÔTEL B&B – SANT CUGAT – BARCELONE (ESPAGNE)
Droits photo : B&B Hotels

LES COMPTES au 31 décembre 2022

HÔTEL B&B – SANT CUGAT – BARCELONE (ESPAGNE)
Droits photo : B&B Hotels



État du patrimoine au 31 décembre 2022

	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	154 307 015,08	173 559 000,00	135 707 935,03	159 020 000,00
Terrains et constructions locatives	152 446 986,65	173 559 000,00	127 798 063,05	148 690 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	337 519,73		6 341 156,57	10 330 000,00
Agencements, aménagements, installations	1 575 782,04		1 374 681,75	
Amortissements des aménagements et installations	(540 830,65)		(298 614,05)	
Droits réels (Bail emphytéotique)	504 000,00		504 000,00	
Amortissements droits réels	(16 442,69)		(11 352,29)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(110 000,00)	0,00	(54 079,79)	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(110 000,00)		(54 079,79)	
Titres financiers contrôlés	55 164 161,84	51 820 794,47	20 709 300,05	17 606 921,42
Immobilisations financières contrôlées	56 127 868,63	51 820 794,47	20 709 300,05	17 606 921,42
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées	(963 706,79)			
TOTAL I (Placements immobiliers)	209 361 176,92	225 379 794,47	156 363 155,29	176 626 921,42
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	36 473 707,47	36 473 707,47	11 429 741,78	11 429 741,78
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	36 473 707,47	36 473 707,47	11 429 741,78	11 429 741,78
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	36 473 707,47	36 473 707,47	11 429 741,78	11 429 741,78
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	57 872,72	57 872,72	14 329,83	14 329,83
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	57 872,72	57 872,72	14 329,83	14 329,83
Dépréciation des immobilisations financières autres que titres de participations				
Créances	10 891 031,94	10 891 031,94	5 138 277,45	5 138 277,45
Locataires et comptes rattachés	1 787 570,69	1 787 570,69	1 544 170,53	1 544 170,53
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(943 705,84)	(943 705,84)	(889 370,34)	(889 370,34)
Créances fiscales	3 961 087,32	3 961 087,32	1 030 367,14	1 030 367,14
Fournisseurs et comptes rattachés	3 098 840,26	3 098 840,26	1 512 650,19	1 512 650,19
Autres créances	2 987 239,51	2 987 239,51	1 940 459,93	1 940 459,93
Valeurs de placement et disponibilités	6 367 677,28	6 367 677,28	21 770 125,52	21 770 125,52
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	6 367 677,28	6 367 677,28	21 770 125,52	21 770 125,52
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	17 316 581,94	17 316 581,94	26 922 732,80	26 922 732,80
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(157 881,00)	(157 881,00)	(105 524,00)	(105 524,00)
Dettes	(59 129 967,81)	(59 129 967,81)	(33 514 814,29)	(33 514 814,29)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(742 572,99)	(742 572,99)	(654 062,81)	(654 062,81)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(53 349 794,83)	(53 349 794,83)	(28 507 471,89)	(28 507 471,89)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices			(26 461,32)	(26 461,32)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(555 817,61)	(555 817,61)	(677 173,58)	(677 173,58)
– Locataires et comptes rattachés	(112 179,91)	(112 179,91)	(144 751,68)	(144 751,68)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(232 907,02)	(232 907,02)	(148 347,43)	(148 347,43)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(807 380,00)	(807 380,00)	(1 193 118,30)	(1 193 118,30)
– Associés à régulariser	(261 563,25)	(261 563,25)	(361 056,81)	(361 056,81)
– Associés dividendes à payer	(1 842 414,04)	(1 842 414,04)	(1 145 856,65)	(1 145 856,65)
– Autres dettes diverses	(1 225 338,16)	(1 225 338,16)	(656 513,82)	(656 513,82)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(59 287 848,81)	(59 287 848,81)	(33 620 338,29)	(33 620 338,29)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	(0,00)	(0,00)	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	(89 774,46)	(89 774,46)	(10 019,04)	(10 019,04)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(89 774,46)	(89 774,46)	(10 019,04)	(10 019,04)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	203 773 843,06		161 085 272,54	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		219 792 460,61		181 349 038,67

(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 de variation des capitaux propres du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2022	AFFECTATION 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2022 ⁽¹⁾
Capital	143 354 850,00		35 670 450,00	179 025 300,00
Capital souscrit	143 354 850,00		35 670 450,00	179 025 300,00
Primes d'émission et de fusion	18 134 688,43		7 376 968,61	25 511 657,04
Primes d'émission ou de fusion	42 196 669,00		12 099 710,00	54 296 379,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(16 751 819,38)		(4 299 314,40)	(21 051 133,78)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(6 947 499,30)		(360 616,25)	(7 308 115,55)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(362 661,89)		(62 810,74)	(425 472,63)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable				
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	(771 706,70)		(195 715,98)	(967 422,68)
Réserves				
Report à nouveau	410 837,82	(43 397,01)	62 810,74	430 251,55
Résultat de l'exercice	(43 397,01)	43 397,01	(225 942,85)	(225 942,85)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	4 107 933,32	(4 107 933,32)	6 030 352,65	6 030 352,65
Acomptes sur distribution	(4 151 330,33)	4 151 330,33	(6 256 295,50)	(6 256 295,50)
TOTAL GÉNÉRAL	161 085 272,54		42 688 570,52	203 773 843,06

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



Compte de résultat au 31 décembre 2022

	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	6 164 379,35	4 062 274,35
Charges facturées	221 641,93	134 322,67
Produits des participations contrôlées	1 879 087,37	1 170 409,91
Produits annexes	544 153,87	448 151,34
Reprises de provisions pour gros entretien		17 320,21
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	8 809 262,52	5 832 478,48
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	221 641,93	134 322,67
Travaux de gros entretien		2 920,21
Charges d'entretien du patrimoine locatif	504 298,09	541 384,28
Dotations aux provisions pour gros entretien	55 920,21	13 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 339 179,82	689 124,53
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	2 121 040,05	1 380 751,69
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	6 688 222,47	4 451 726,79
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	4 689 608,33	7 462 389,75
Reprises de provisions pour créances douteuses	97 250,59	47 885,12
Autres produits d'exploitation	13,03	9,56
TOTAL I : Produits d'exploitation	4 786 871,95	7 510 284,43
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	171 618,87	51 520,61
Commissions de souscription	4 328 992,08	6 280 511,66
Charges d'exploitation de la société	360 616,25	1 181 878,09
Diverses charges d'exploitation	410 686,32	223 240,77
Dotations aux amortissements d'exploitation	247 307,00	180 884,72
Dotations aux provisions d'exploitation	52 357,00	105 524,00
Dépréciations des créances douteuses	151 586,09	198 094,81
TOTAL II : Charges d'exploitation	5 723 163,61	8 221 654,66
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(936 291,66)	(711 370,23)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	749 650,71	391 266,85
Autres produits financiers	59 146,38	351 382,88
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	808 797,09	742 649,73
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	616 553,96	270 270,63
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	144 203,16	104 467,34
Dépréciations		
Total II : Charges financières	760 757,12	374 737,97
Résultat financier C = (I - II)	48 039,97	367 911,76
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	230 586,87	
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	230 586,87	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	205,00	335,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	205,00	335,00
Résultat exceptionnel D = (I - II)	230 381,87	(335,00)
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	6 030 352,65	4 107 933,32

ANNEXE FINANCIÈRE



25, RUE COMMANDANT NISMES – RUEIL-MALMAISON (92)
Droits photos : Philippe Matsas



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

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

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Dérogations

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

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Règles générales d'établissement des comptes

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

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

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

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

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

Agencements, aménagements et installations

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

En 2022, des travaux de cette nature ont été comptabilisés dans la SCPI Primofamily pour un montant de 201 100,29 euros.

Au 31 décembre 2022, Le poste « Installations générales, agencements, aménagements divers » s'élève à 1 575 782,04 euros.

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

Au 31 décembre 2022, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 242 216,60 euros.

Au 31 décembre 2022, le poste « Amortissements des aménagements et installations » s'établit à 540 830,65 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131.35 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, 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-values de cessions 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 2022, des travaux de cette nature ont été constatés dans la SCPI Primofamily pour un montant de 195 715,98 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. 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 2022 s'élèvent à 4 328 992,08 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 2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts). Les statuts et la note d'information de la SCPI ont été mis à jour lors de l'assemblée générale qui a statué sur les comptes de l'exercice 2021.

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 2022 s'élèvent à 360 616,25 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 2022, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 62 810,74 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 France.

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 2022, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primofamily est de 173 559 000,00 euros hors droits.

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

Dans le cadre de la directive *AIFM* 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissements 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 2022, la SCPI Primofamily détient des participations dans le capital de sept sociétés civiles immobilières et d'un organisme de placement collectif immobilier pour un montant total de 55 164 161,84 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 51 820 794,47 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 et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

Entretien des immeubles

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2022, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 55 920,21 euros.

Aucune reprise de provision pour gros entretien n'a été constatée dans les comptes à fin 2022.

Au 31 décembre 2022, la provision pour gros entretien s'établit à 110 000,00 euros.

Plus ou moins-values de cessions

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 au notaire, de déposer la déclaration d'impôt sur la plus-value immobilière et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, cet impôt dû 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-values 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. Le montant de la distribution est prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.



Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

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

Au cours de l'exercice 2022, aucune cession d'actif immobilier n'a été réalisée.

Provisions pour dépréciation des créances

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

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

Une dotation complémentaire de 151 586,09 euros a été constituée au 31 décembre 2022. Les reprises se sont élevées à 97 250,59 euros.

Au 31 décembre 2022, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit donc à 943 705,84 euros.

Crise du COVID-19

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Commissions de la Société de Gestion

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2022, a été pris en compte le nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions. L'AGE prend acte que la Société de Gestion se laisse le choix, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscriptions, de gestion, d'investissements et d'arbitrages, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management*, aux cessions et mutations de parts de SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujettis à la TVA.

Les statuts et la note d'information de la SCPI ont été mis à jour.

Commissions de gestion

Elle est désormais 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 (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée

conformément à l'article 260 B 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), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management*. 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 31 décembre 2022, la commission de gestion s'élève à 171 618,87 euros, elle s'élevait à 51 520,61 euros au 31 décembre 2021.

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 2022, la commission refacturée s'élève à 381 250,76 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de souscription (HT)	4 328 992,08
Commissions de gestion (HT)	171 618,87
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	381 250,76
Refacturation des rétrocessions sur frais d'acquisition (TTC)	661 170,41
SCI Sant Cugat	
Avances en comptes courants	3 320 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	99 905,00
SCI Anvers Plantin	
Avances en comptes courants	6 678 749,99
Intérêts des avances en comptes courants	46 293,80
Dividendes	396 798,76
SCI Preim Hospitality	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	748 928,83

.../...



.../...

SCI Arganda	
Avances en comptes courants	1 215 693,15
Intérêts des avances en comptes courants	16 853,17
Dividendes	159 899,22
SCI Faregion	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	-
SCI Coliving BXL	
Avances en comptes courants	159 183,65
Intérêts des avances en comptes courants	4 081,44
Dividendes	37 143,98
SCI Preim City Dublin	
Avances en comptes courants	24 705 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	327 852,27
Dividendes	92 447,33
OPCI Preim Evia	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	343 964,25

Faits significatifs 2022 et événements post clôture

Emprunts

Le 7 juillet 2022, la SCPI Primofamily a contracté un nouvel emprunt avec la SOCFIM et la Banque Palatine. Cette ouverture de crédit se substitue à celle d'un montant de 16,3 millions d'euros octroyée par le Crédit Foncier de France le 13 juillet 2017. Le montant total du nouvel emprunt est de 26 millions d'euros. Le complément de 9,7 millions d'euros a pour objet de refinancer une quote-part du prix d'acquisition global du portefeuille Saphir et l'intégralité des frais et coûts relatifs à la mise en place du crédit.

Le 15 juillet 2022, la SCPI Primofamily a conclu un crédit renouvelable utilisable par avis de tirage de 25 millions d'euros auprès de la banque Arkéa. Ce crédit d'une durée de 36 mois a été souscrit pour le financement des besoins généraux de la SCPI.

Au 31 décembre 2022, le tirage des emprunts est de 53 166 000,00 euros et les intérêts payés au cours de l'année s'élèvent à 616 553,96 euros.

Dépositaire

Le dépositaire de la SCPI Primofamily, BNP Paribas Securities Services, a été absorbé par sa société-mère BNP Paribas SA le 1^{er} octobre 2022, de sorte que cette dernière assume désormais la fonction de dépositaire de la SCPI ; ce changement est sans conséquence pour la SCPI.

Abandon de frais 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 2022 pour un montant de 572 000,00 euros HT.

Compte tenu de cet abandon, la rémunération de la Société de Gestion pour 2022 s'est établie à 171 618,87 euros HT.

Crise sanitaire COVID-19

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers au 31 décembre 2022 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

Cela a conduit à constater dans les comptes de la SCPI Primofamily des créances irrécouvrables pour un total de 76 398,10 euros n'ayant pas d'impact sur l'évaluation et la performance de la société.

Contexte économique

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la SCPI Primofamily et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Chiffres significatifs

	2022	2021
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	14 635 518,43	14 085 412,64
dont loyers	6 164 379,35	4 062 274,35
Total des charges	8 605 165,78	9 977 479,32
Résultat	6 030 352,65	4 107 933,32
Dividende	6 256 295,50	4 151 330,33
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	179 025 300,00	143 354 850,00
Total des capitaux propres	203 773 843,06	161 085 272,54
Immobilisations locatives	154 307 015,08	135 707 935,03
Titres, parts et actions des entités contrôlées	55 164 161,84	20 709 300,05
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	36 473 707,47	11 429 741,78



.../...

	GLOBAL 2022	PAR PART 2022
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	6 030 352,65	5,79*
Dividende	6 256 295,50	5,99*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	225 379 794,47	188,84
Valeur comptable	203 773 843,06	170,74
Valeur de réalisation	219 792 460,61	184,16
Valeur de reconstitution	253 310 439,92	212,24

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

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Primonial REIM France sauf mention contraire.

	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Commerce	32 522 576,00	31 420 000,00	21 950 000,00	21 270 000,00
Résidentiel	54 932 531,72	65 236 000,00	54 465 761,55	65 226 000,00
Mixte résidentiel / commerce	38 126 830,32	48 390 000,00	38 058 369,20	47 290 000,00
Hôtellerie	27 900 000,00	28 009 000,00	14 400 000,00	14 400 000,00
TOTAL	153 481 938,04	173 055 000,00	128 874 130,75	148 186 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Résidentiel	300 492,94		169 510,57	
Commerce			6 171 646,00	10 330 000,00
Mixte résidentiel / commerce	37 026,79			
TOTAL	337 519,73	0,00	6 341 156,57	10 330 000,00
DROITS RÉELS (BAIL EMPHYTÉOTIQUE)				
Résidentiel (valeur nette)	487 557,31	504 000,00	492 647,71	504 000,00
TOTAL	487 557,31	504 000,00	492 647,71	504 000,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI Anvers Plantin	3 199 990,00	597 286,73	3 199 990,00	987 729,61
SCI Preim Hospitality	10 951 220,05	11 236 084,06	10 951 220,05	10 739 154,48
SCI Arganda	2 071 738,99	2 041 426,55	2 049 990,00	1 778 775,02
SCI Faregion	100,00	92,42	100,00	97,12
SCI Sant Cugat	3 268 000,00	3 279 963,05	2 689 000,00	2 568 625,54
SCI Coliving BXL	1 819 000,00	1 551 305,66	1 819 000,00	1 532 539,65
SCI Preim City Dublin	16 478 990,00	13 338 605,20		
OPCI Preim Evia	17 375 122,80	19 776 030,80		
TOTAL	55 164 161,84	51 820 794,47	20 709 300,05	17 606 921,42
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	209 471 176,92	225 379 794,47	156 417 235,08	176 626 921,42
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Anvers Plantin	6 725 043,79	6 725 043,79	6 678 749,99	6 678 749,99
SCI Arganda	1 232 546,32	1 232 546,32	1 232 546,32	1 232 546,32
SCI Sant Cugat	3 320 000,00	3 320 000,00	3 432 326,97	3 432 326,97
SCI Coliving BXL	163 265,09	163 265,09	86 118,50	86 118,50
SCI Preim City Dublin	25 032 852,27	25 032 852,27		
TOTAL	36 473 707,47	36 473 707,47	11 429 741,78	11 429 741,78
TOTAL GÉNÉRAL	245 944 884,39	261 853 501,94	167 846 976,86	188 056 663,20

* 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

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Primonial REIM France sauf mention contraire.

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEURS COMPTABLES
TYPOLOGIE : MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE								
Paris 8 (75)	3, rue Berryer	100 %	13/07/2017	959	9 308 638,78	462 073,61	44 105,91	8 890 671,08
Paris 18 (75)	10, rue Hégéssipe Moreau	100 %	13/07/2017	839	6 491 520,67	323 360,49	77 369,34	6 245 529,52
Paris 20 (75)	96, rue de Belleville	100 %	13/07/2017	1 205	9 017 699,92	449 766,97	94 517,19	8 662 450,14
Boulogne-Billancourt (92)	54, av. André Morizet	100 %	13/07/2017	699	4 851 020,99	242 744,71	119 744,66	4 728 020,94
Levallois-Perret (92)	3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	100 %	13/07/2017	1 397	10 032 288,21	499 009,05	103 906,27	9 637 185,43
TYPOLOGIE : COMMERCE								
Lyon (69)	2, rue Grenette	100 %	31/07/2018	66	1 759 812,81	159 812,81		1 600 000,00
Cergy-le-Haut (95)	3, cours des Merveilles	100 %	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 %	08/10/2018	1 312	3 330 474,51	330 474,51		3 000 000,00
Paris 7 (75)	122, rue du Bac	100 %	28/02/2019	256	6 560 494,73	460 494,73		6 100 000,00
Lille (59)	71, rue Pierre Mauroy	100 %	10/09/2019	1 143	3 769 105,88	369 105,88		3 400 000,00
Rouen (76)	66, rue des Carmes	100 %	03/03/2021	1 350	5 353 356,48	353 356,48		5 000 000,00
Cormeilles-en-Parisis (95)	VEFA ZAC « Les Bois de Rochefort »	100 %	11/05/2021	3 422	11 109 476,00	536 900,00		10 572 576,00
TYPOLOGIE : RÉSIDENTIEL								
Rueil-Malmaison (92)	La Châtaigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	100 %	13/07/2017	1 062	4 635 937,88	236 227,67	84 988,40	4 484 698,61
Chilly-Mazarin (91)	26-28, rue d'Athis	100 %	30/03/2018	3 470	10 042 904,10	762 909,10	727 878,76	10 007 873,76
Chilly-Mazarin (91)	41-43, avenue Charles de Gaulle	100 %	30/03/2018	797	2 389 110,80	184 725,68	35 063,96	2 239 449,08
Chilly-Mazarin (91)	10, rue d'Athis	100 %	30/03/2018	855	3 080 275,22	235 698,29	79 419,53	2 923 996,46
Chilly-Mazarin (91)	5, rue des Jacinthes	100 %	30/03/2018	333	1 100 160,48	88 761,36	10 036,59	1 021 435,71
Chilly-Mazarin (91)	27, rue Pierre Mendès France	100 %	30/03/2018	204	1 082 641,44	87 235,23	72 112,46	1 067 518,67
Chilly-Mazarin (91)	67, rue Pierre Mendès France	100 %	30/03/2018	382	1 158 697,44	93 181,95	31 454,50	1 096 969,99
Colombes (92)	19-25, av. de Stalingrad	100 %	22/02/2019	1 713	8 918 165,48	254 500,48	10 143,84	8 673 808,84
Villeneuve-d'Ascq (59)	220, rue Jean Jaurès	100 %	09/10/2019	2 781	9 782 452,56	136 007,48	487 557,31	10 134 002,39
Reims (51)	34, bd. Henry Vasnier	100 %	28/11/2019	4 018	14 230 488,46	159 660,00		14 070 828,46
TYPOLOGIE : HÔTELLERIE								
Nice (06)	Aéroport Arénas – 102-108, bd. René Cassin	100 %	22/12/2021	3 619	14 735 829,31	335 829,31		14 400 000,00
Lille (59)	306, rue Geneviève Anthonioz de Gaulle	100 %	07/06/2022	5 508	13 816 908,55	316 908,55		13 500 000,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				38 896	159 636 831,91	7 308 115,55	1 978 298,72	154 307 015,08
TYPOLOGIE : MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE								
Anvers (Belgique)	SCI Anvers Plantin	99,9997 %	26/06/2018	8 584	3 199 990,00			3 199 990,00
TYPOLOGIE : RÉSIDENTIEL								
SCI Farégion	SCI Farégion	0,001 %	18/12/2019	0	100,00			100,00
Bruxelles	SCI Coliving BXL	99,95 %	30/06/2021	1 020	1 819 000,00			1 819 000,00
TYPOLOGIE : HÔTELLERIE								
France, Espagne, Italie	SCI Preim Hospitality	4,44 %	23/04/2019	7 169	10 951 220,05			10 951 220,05
Arganda del Rey (Espagne)	SCI Arganda	99,9995 %	22/10/2019	4 568	2 071 738,99			2 071 738,99
Sant Cugat	SCI Sant Cugat	99,97 %	27/04/2021	5 174	3 268 000,00			3 268 000,00
Dublin	SCI Preim City Dublin	99,99 %	24/08/2022	13 263	16 478 990,00			16 478 990,00
Edipsos (Grèce)	OPCI Preim Evia	41,85 %	23/06/2022	10 560	17 375 122,80			17 375 122,80
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)				50 339	55 164 161,84			55 164 161,84



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEURS COMPTABLES	
	SCI Anvers Plantin	99,9997 %			6 725 043,79			6 725 043,79	
	SCI Arganda	99,9995 %			1 232 546,32			1 232 546,32	
	SCI Sant Cugat	99,97 %			3 320 000,00			3 320 000,00	
	SCI Coliving BXL	99,95 %			163 265,09			163 265,09	
	SCI Preim City Dublin	99,99 %			25 032 852,27			25 032 852,27	
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)					36 473 707,47			36 473 707,47	
TOTAL GÉNÉRAL					89 235	251 274 701,22	7 308 115,55	1 978 298,72	245 944 884,39

Titres, parts et actions des entités contrôlées

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Primonial REIM France sauf mention contraire.

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI Anvers Plantin	3 199 990,00	597 286,73	320 000,00	(41 867,27)	(654 640,75)	99,9997 %
SCI Preim Hospitality	10 951 220,05	11 236 084,06	24 883 720,00	4 921 238,83	172 962 584,45	4,44 %
SCI Arganda	2 071 738,99	2 041 426,55	205 000,00	41 017,38	1 195 888,76	99,9995 %
SCI Faregion	100,00	92,42	1 120 000,00	(1 459 578,81)	6 069 350,37	0,001 %
SCI Sant Cugat	3 268 000,00	3 279 963,05	326 900,00	(161 105,14)	2 571 757,17	99,97 %
SCI Coliving BXL	1 819 000,00	1 551 305,66	182 000,00	(11 173,80)	1 216 427,03	99,95 %
SCI Preim City Dublin	16 478 990,00	13 338 605,20	1 648 000,00	(3 264 954,61)	13 122 592,39	99,99 %
OPCI Preim Evia	17 375 122,80	19 776 030,80	47 240 356,92	843 120,59	47 258 918,87	41,85 %
TOTAL	55 164 161,84	51 820 794,47				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Anvers Plantin	6 725 043,79	6 725 043,79				
SCI Arganda	1 232 546,32	1 232 546,32				
SCI Sant Cugat	3 320 000,00	3 320 000,00				
SCI Coliving BXL	163 265,09	163 265,09				
SCI Preim City Dublin	25 032 852,27	25 032 852,27				
TOTAL	36 473 707,47	36 473 707,47				

Variation des immobilisations entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2022	127 798 063,05
Cessions de l'exercice	
Comptabilisations de l'exercice	
Paris 18 ^e – 10, rue Hégéssipe Moreau	49 727,15
Boulogne-Billancourt – 54, av. André Morizet	54 067,87
Levallois-Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	31 866,91
Villeneuve-d'Ascq – 220, rue Jean Jaurès	7 200,00
Reims – 34, boulevard Henry Vasnier	281 366,74
Acquisition de l'exercice	
Lille – B&B Lillenum – 2, rue du Fbg. des Postes	13 500 000,00
Livraison d'immobilisations en cours	
Cormeilles-en-Parisis – VEFA ZAC « Les Bois de Rochefort »	10 572 576,00

Renouvellements d'immobilisations	
Paris 8 ^e – 3, rue Berryer	44,08
Paris 20 ^e – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	8 290,92
Rueil-Malmaison – La Chataigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	11 522,28
Boulogne-Billancourt – 54, av. André Morizet	3 189,24
Levallois Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	2 787,29
Chilly-Mazarin – 26-28, rue d'Athis	261 752,69
Chilly-Mazarin – 10, rue d'Athis	42 667,03
Chilly-Mazarin – 27, rue Pierre Mendès France	17 581,38
Sorties d'immobilisations (renouvellements)	(195 715,98)
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2022	152 446 986,65



.../...

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2022	6 341 156,57
Comptabilisations de l'exercice	
Paris 20° – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	37 026,79
Chilly-Mazarin – 26-28, rue d'Athis	118 243,73
Chilly-Mazarin – Résidence le Sévigné	12 738,64
Livraison d'immobilisations en cours	
Cormeilles-en-Parisis – VEFA ZAC « Les Bois de Rochefort »	(6 171 646,00)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2022	337 519,73

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2022	1 374 681,75
Cessions de l'exercice	
Comptabilisations de l'exercice	
Paris 8° – 3, rue Berryer	711,01
Paris 18° – 10, rue Hégessipe Moreau	369,61
Paris 20° – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	5 296,93
Rueil-Malmaison – La Chataigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	26 070,56
Boulogne-Billancourt – 54, av. André Morizet	9 286,37
Levallois-Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	
Chilly-Mazarin – 26-28, rue d'Athis	51 371,02
Chilly-Mazarin – Résidence le Sévigné	25 171,74
Chilly-Mazarin – 10, rue d'Athis	20 171,29
Chilly-Mazarin – 5, rue des Jacinthes	
Chilly-Mazarin – 27, rue Pierre Mendès France	52 400,86
Chilly-Mazarin – 67, rue Pierre Mendès France	7 918,90
Colombes – 19-25, avenue de Stalingrad	2 332,00
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2022	1 575 782,04

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2022	(298 614,05)
Comptabilisations de l'exercice	
Paris 8° – 3, rue Berryer	(14 470,82)
Paris 18° – 10, rue Hégessipe Moreau	(6 588,15)
Paris 20° – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	(21 712,04)
Rueil-Malmaison – La Chataigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	(17 845,15)
Boulogne-Billancourt – 54, av. André Morizet	(15 726,03)
Levallois-Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	(19 714,69)
Chilly-Mazarin – 26-28, rue d'Athis	(103 220,55)
Chilly-Mazarin – Résidence le Sévigné	(4 991,03)
Chilly-Mazarin – 10, rue d'Athis	(18 050,80)

Chilly-Mazarin – 5, rue des Jacinthes	(2 365,05)
Chilly-Mazarin – 27, rue Pierre Mendès France	(9 145,51)
Chilly-Mazarin – 67, rue Pierre Mendès France	(6 489,51)
Colombes – 19-25, avenue de Stalingrad	(1 897,27)

SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2022 **(540 830,65)**

DROITS RÉELS	
Solde au 01/01/2022	504 000,00
Comptabilisations de l'exercice	
SOLDE DES DROITS RÉELS AU 31/12/2022	504 000,00

AMORTISSEMENTS DES DROITS RÉELS	
Solde au 01/01/2022	(11 352,29)
Comptabilisation de l'exercice	
Villeneuve-d'Ascq – 220, rue Jean Jaurès	(5 090,40)
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES DROITS RÉELS AU 31/12/2022	(16 442,69)

TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2022 **154 307 015,08**

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2022	20 709 300,05
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Sant Cugat	579 000,00
SCI Arganda	21 748,99
SCI Preim City Dublin	16 478 990,00
OPCI Preim Evia	17 375 122,80
Cessions de l'exercice	
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2022	55 164 161,84

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2022	11 429 741,78
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Anvers Plantin	46 293,80
SCI Preim City Dublin	25 032 852,27
SCI Sant Cugat	(112 326,97)
SCI Coliving BXL	77 146,59
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2022	36 473 707,47

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2022	14 329,83
Fonds de roulement versés aux syndicats	46 440,84
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(2 897,95)
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2022	57 872,72

Relevé des provisions

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2021	DOTATIONS 2022	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2022
Pour gros entretien	54 079,79	55 920,21	0,00	110 000,00
Pour créances douteuses	889 370,34	151 586,09	(97 250,59)	943 705,84
Pour risques et charges	105 524,00	52 357,00	0,00	157 881,00
TOTAL	1 048 974,13	259 863,30	(97 250,59)	1 211 586,84



Relevé des amortissements

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2022	DOTATION 2022	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2022
Agencements, aménagements Installations	6 ans	298 614,05	242 216,60	540 830,65
Droits réels (bail emphytéotique)	99 ans	11 352,29	5 090,40	16 442,69
TOTAL		309 966,34	247 307,00	557 273,34

Détail des créances locataires

Locataires	469 105,36
Locataires : factures à établir	207 641,72
Locataires : créances douteuses	1 110 823,61
TOTAL	1 787 570,69

Charges constatées d'avance

Il n'y a pas eu de charges constatées d'avance sur l'année 2022.

Produits constatés d'avance

Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
Cormeilles-en-Parisis – VEFA ZAC « Les Bois de Rochefort »	89 774,46
TOTAL	89 774,46

Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	412 749,77
Locataires – avoirs à établir	61 400,02
État – charges à payer	22 375,00
Charges d'intérêts sur emprunts	183 794,83
TOTAL	680 319,62

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	207 641,72
Fournisseurs – avoirs à recevoir	572 000,00
État – produits à recevoir	2 505,76
Autres produits à recevoir	127 775,66
Intérêts courus sur comptes courants	395 080,68
Intérêts à recevoir (Agios)	3 267,46
TOTAL	1 308 271,28

Détail des charges refacturées

Appels provisions syndics	0,00
Entretien et réparations	5 419,20
Primes d'assurances	3 729,07
Frais actes et contentieux	6 737,51
Taxes bureaux	3 587,00
Taxes foncières	104 453,40
Taxes ordures ménagères	60 847,17
Autres taxes immobilières	3 764,76
Honoraires de gestion	33 103,82
TOTAL	221 641,93

Détail des charges non refacturées

Charges locatives	210 814,98
Assurances	10 593,82
Décret Tertiaire (Mission DEEPI)	600,00
Frais d'actes et contentieux	248 249,06
Taxes foncières et TOM non refacturables	247 306,14
Autres taxes immobilières	22 133,00
Honoraires d'expertises	17 358,55
Honoraires d'avocats	167 980,80
Honoraires divers	52 263,00
Honoraires relocation	66 953,69
Honoraires de gestion	294 926,78
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 339 179,82

Commissions de gestion

Commissions de gestion SCPI	632 728,25
Commissions de gestion par transparence (filiales)	71 088,04
Commissions de gestion HT	703 816,29
Commissions de gestion soumises à TVA*	381 250,76
Prorata TVA NR 52,20 %	39 802,58
Commissions de gestion exonérées de TVA	322 565,53
Abandon partiel exonéré de TVA de la commission de gestion	(572 000,00)
TOTAL	171 618,87

* Depuis le 01/01/2022, la commission de gestion est assujettie à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).



Détail des diverses charges d'exploitation

Honoraires des commissaires aux comptes	28 219,13
Honoraires du dépositaire	16 653,76
Frais d'actes	34 005,43
Information des associés (BT, rapport annuel)	32 308,50
Publications et annonces légales	1 645,38
Frais de conseil	85,00
Cotisation AMF	1 541,47
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	54 363,52
Frais bancaires	3 956,97
Commissions sur emprunts	161 500,00
Diverses charges d'exploitations	9,06
Pertes sur créances irrécouvrables	61 096,21
Irrécouvrables COVID 2	15 301,89
TOTAL	410 686,32

Charges financières

Intérêts d'emprunts	616 553,96
Commissions de non-utilisation	87 465,29
Intérêts bancaires	56 737,87
TOTAL	760 757,12

Produits financiers

Intérêts des comptes courants	749 650,71
Autres produits financiers (rémunérations VEFA)	55 878,92
Intérêts courus (agios)	3 267,46
TOTAL	808 797,09

Produits des participations contrôlées

Dividendes perçus SCI Anvers Plantin	396 798,76
Dividendes perçus SCI Preim Hospitality	748 928,83
Dividendes perçus SCI Arganda	159 899,22
Dividendes perçus SCI Sant Cugat	99 905,00
Dividendes perçus SCI Coliving BXL	37 143,98
Dividendes perçus SCI Preim City Dublin	92 447,33
Dividendes perçus OPCI Preim Evia	343 964,25
TOTAL	1 879 087,37

Emprunts

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2022 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Banque Palatine	30/03/2018	6 366 000,00	6 366 000,00	Fixe	In Fine	7 ans
Crédit Agricole d'Île-de-France	29/03/2021	20 000 000,00	15 000 000,00	Marge + Euribor 3 mois	In Fine	2 ans
Banque Palatine	22/12/2021	5 800 000,00	5 800 000,00	Fixe	In Fine	7 ans
SOCFIM et Banque Palatine	07/07/2022	26 000 000,00	26 000 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
Arkea	15/07/2022	25 000 000,00		Marge + Euribor 3 mois	In Fine	3 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	01/01/2022	5 000 000,00				1 an (tacite reconduction)
TOTAL		88 166 000,00	53 166 000,00			

Charges exceptionnelles

Charges diverses	205,00
TOTAL	205,00

Produits exceptionnels

Indemnité sinistre incendie – 26-28, rue d'Athis – Chilly-Mazarin	230 186,87
Produits divers	400,00
TOTAL	230 586,87

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 6 364 409,82 euros au 31 décembre 2022.

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

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) sur ces placements au 31 décembre 2022 est de 3 267,46 euros.

Affectation du résultat de l'exercice 2021

Résultat 2021	4 107 933,32
Report à nouveau antérieur	410 837,82
TOTAL DISTRIBUABLE	4 518 771,14
Distributions 2021	4 151 330,33
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	4 151 330,33
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	367 440,81



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 6 366 000 euros avec la Banque Palatine

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 cent 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 par la banque pour sûreté :

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

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

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

2. Pour l'emprunt de 20 000 000 euros avec le Crédit Agricole d'Île-de-France

Engagements financiers

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

Ratios corporate

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

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

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

3. Pour l'emprunt de 5 800 000 euros avec la 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 ou égal à quarante pour cent (40 %) pendant toute la durée du crédit.

Privilège de prêteur de deniers

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

- de la somme en principal de cinq millions huit cent mille euros (5 800 000 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 quatre cent six mille euros (406 000 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 22 décembre 2029.

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

4. Pour l'emprunt de 26 000 000 euros avec la Banque SOCFIM et la Banque Palatine

Engagements financiers

La SCPI Primofamily s'engage à respecter les ratios financiers suivants pendant toute la durée du crédit et jusqu'à la date d'échéance finale :

Ratios

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

Le ratio LTV Portefeuille Maximum doit, à tout moment, être inférieur ou égal à soixante pour cent (60 %).

Le ratio LTV Statutaire Maximum doit, à tout moment, être inférieur ou égal à quarante pour cent (40 %).

5. Pour l'emprunt revolving de 25 000 000 euros avec la Banque Arkea

Sans préjudice des déclarations et engagements effectués au terme des conditions générales des crédits de trésorerie, l'emprunteur déclare et certifie au prêteur :

- s'engager au respect d'une LTV de quarante pour cent (40 %) maximum basée sur les rapports d'expertise/un tableau récapitulatif des expertises immobilières à fournir à chaque date anniversaire du contrat ;
- s'engager au respect d'un ratio ICR de trois cent pour cent (300 %) minimum basé sur un certificat de calcul à fournir à chaque date d'anniversaire du contrat.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



10, RUE HÉGÉSSIPE MOREAU – PARIS 18 (75)
Droits photo : Philippe Matsas



Rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale annuelle

Mesdames, Messieurs,

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

- 1 Au cours de cet exercice de la SCPI, clos le 31 décembre 2022, Primofamily a émis 239 443 parts nouvelles et a satisfait 1 640 demandes de retrait soit une collecte nette de 47 770 160 euros.
- 2 Le résultat net de votre SCPI s'élève à 5,79 euros par part au 31 décembre 2022. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 5,99 euros par part en pleine jouissance au titre de l'exercice 2022.
- 3 Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM France 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 et de la note d'information de la SCPI afin de compléter les types de frais susceptibles d'être facturés à la SCPI, en visant plus spécifiquement, parmi les frais d'acquisition, les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseils relatifs à des opportunités d'investissements, qui relèvent de prestations d'assistance à l'acquisition.
Ce projet de modification vise en effet à promouvoir la stratégie pan-européenne d'investissement de votre SCPI en lui permettant de s'appuyer sur des prestataires locaux qui peuvent être affiliés à la Société de Gestion et qui, en fonction de leurs missions, seront rémunérés par la Société de Gestion ou par la SCPI.

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

Le Conseil de Surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



COLIVING – RUE JOSEPH CLAES 63 – BRUXELLES (BELGIQUE)
Droits photos : Jakub Mazur



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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 31 mai 2023
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

En application de l'article de L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante intervenue au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la Société de Gestion Primonial REIM France

- a) Rétrocession des frais d'acquisition perçus par la Société de Gestion Primonial REIM France au titre de la souscription aux parts d'un OPCI géré par la Société de Gestion.

Au titre de l'exercice 2022, le montant de la rétrocession perçue par la SCPI s'élève à 661 170,41 euros HT.

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 France :

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

1. Une commission de gestion pour l'exercice 2022 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 rémunérant les missions de *property management*, et
- le solde, facturé HT, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, 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.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2022 s'élève à 171 618,87 euros HT dont 572 000 euros HT d'abandon. Sans cet abandon la commission de gestion aurait été de 743 618,87 euros HT.

2. Une commission de souscription versée par la SCPI à Primonial REIM France est fixée à 9,00 % HT 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 ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT.

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2022 s'élève à 4 328 992,08 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 2022.

- 4. Une 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 2022.

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

Au titre de l'exercice 2022, le montant de cette refacturation s'élève à 381 250,76 euros HT.

Paris – La Défense, le 31 mai 2023
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte



96, RUE DE BELLEVILLE – PARIS 20 (75)
Droits photo : Philippe MATSAS

PROJETS DE RÉSOLUTIONS



3, PLACE MAL DE LATTRE DE TASSIGNY – LEVALLOIS-PERRET (92)
Droits photos : Jakub Mazur



Ordre du jour

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2022, 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 2022, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
- 6 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.
- 7 Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
- 8 Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
- 9 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 10 Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire.
- 11 Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 12 Non allocation de jetons de présence.
- 13 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 14 Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion.
- 15 Pouvoirs pour formalités.



Projets de résolutions pour l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2022, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.

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 2022, 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 179 025 300,00 euros, soit une augmentation de 35 670 450,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion.

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Troisième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance.

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 2022.

Quatrième résolution

Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.

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

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	6 030 352,65
Report à nouveau antérieur	367 440,81
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	6 397 793,46

Affectation	
Distribution de dividendes	6 256 295,50
Dont acomptes déjà versés	6 256 295,50
Report à nouveau du solde disponible	141 497,96
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	62 810,74
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	204 308,70

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

Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.

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

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Septième résolution

Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).

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 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	203 773 843,06	170,74
Valeur de réalisation	219 792 460,61	184,16
Valeur de reconstitution	253 310 439,92	212,24

Huitième résolution

Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.

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 2023.



Neuvième résolution

Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.

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 (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) 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 2023.

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

Dixième résolution

Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire.

L'assemblée générale décide de renouveler Deloitte & Associés en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Onzième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 6 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

Ces candidats sont élus 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 2025.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
HWF représenté(e) par William FEURTE		Depuis 2014 : président de la société holding animatrice QANOPI	Néant	507
Nicolas REBOUL	53	Directeur Général Adjoint chargé des Services et Opérations chez Primonial Ingénierie et Développement	Président du Conseil de Surveillance	1

Douzième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2023, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

Treizième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

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



Projets de résolutions pour l'assemblée générale extraordinaire

Quatorzième résolution

Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, prend acte que la Société peut avoir recours à des prestataires tiers notamment lors de l'acquisition d'actifs immobiliers (prestations d'assistance à l'acquisition), plus particulièrement dans le cadre du développement des investissements de la SCPI hors de France. Ces prestataires de services peuvent appartenir au même groupe que celui auquel appartient la Société de Gestion notamment dans l'hypothèse où les actifs immobiliers concernés sont situés dans un pays où ce groupe dispose d'une expertise locale.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article XXI des statuts, « Rémunération de la Société de Gestion », paragraphe 1., alinéa 2 comme suit :

Formulation initiale :

« 1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

[...]

La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des immeubles y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques, impôts et droits, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les assemblées générales, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI. »

Formulation modifiée :

« 1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

[...]

*La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, **frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunités d'investissements dans des actifs immobiliers**, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des immeubles y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques, impôts et droits, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les assemblées générales, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

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.

Quinzième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

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 CESSIION)

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.

RESET FISCAL

Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, cette distribution correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés personnes physiques résidentes en France ou dans un État

membre de l'Union Européenne, le solde leur restant dû après compensation de leur dette sera versé en numéraire. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant sera versé en numéraire.

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

Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier 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 dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Le calcul du taux d'occupation financier

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

• **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.



www.primonialreim.fr

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 par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris.

Siège social
36, rue de Naples – 75008 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris
www.primonialreim.fr

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 a été actualisée en janvier 2023.

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.fr.

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.