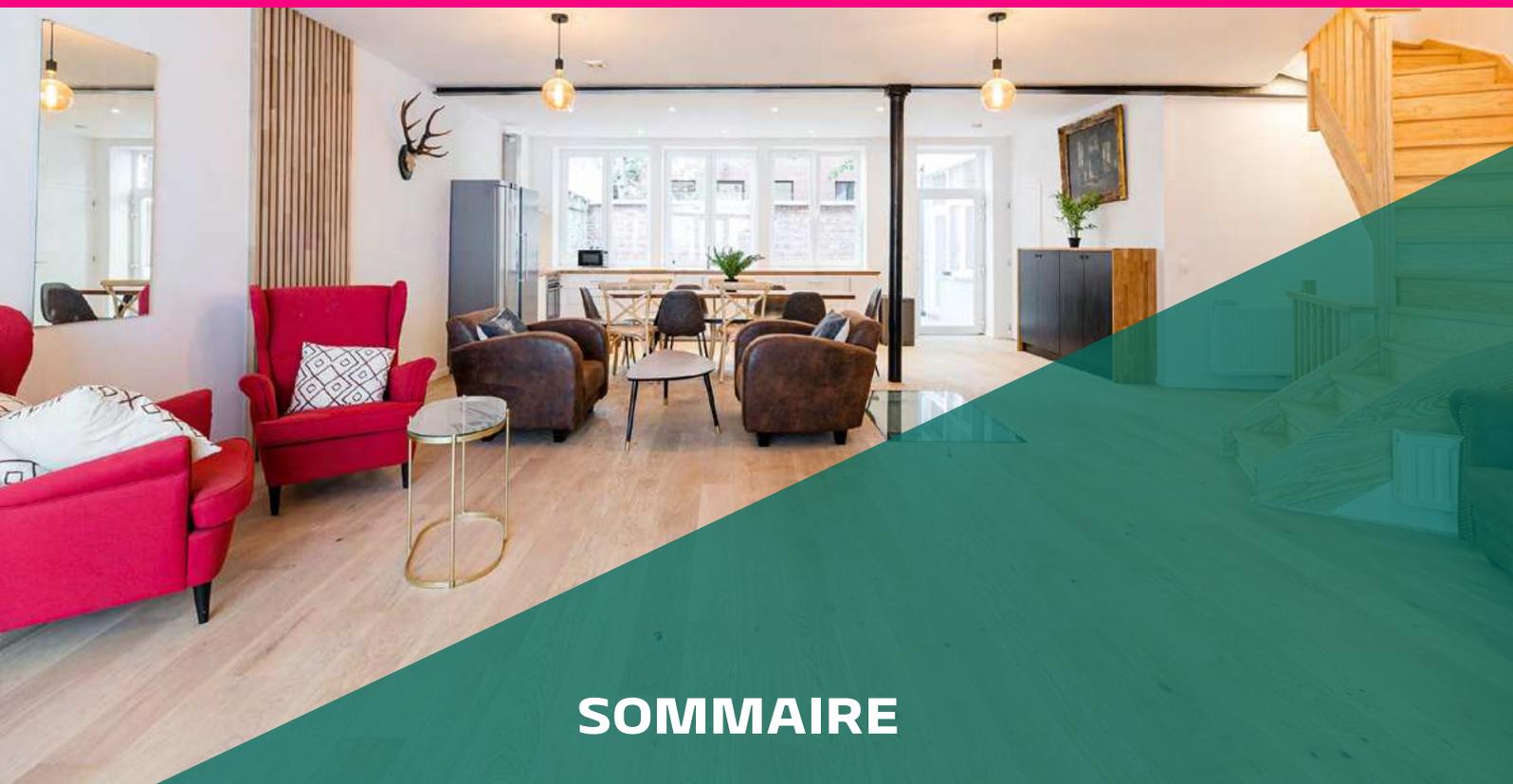




SCPI PRIMOFAMILY

Rapport annuel 2023



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	11



Rapport de la Société de Gestion	16
---	-----------



Les comptes au 31 décembre 2023	30
--	-----------



Annexe financière	34
--------------------------	-----------



Rapport du Conseil de Surveillance	46
---	-----------



Rapports du commissaire aux comptes	48
--	-----------



Projets de résolutions	54
-------------------------------	-----------



Glossaire	60
------------------	-----------



Madame, Monsieur,
Chers associés,

Dans la continuité de 2022, l'année 2023 a vu le ralentissement des marchés immobiliers s'accroître, avec la poursuite du durcissement des conditions de financement lié à la hausse des taux et la raréfaction des acheteurs. La baisse des prix qui en résulte logiquement a touché tous les segments du marché immobilier, dans des proportions différentes. Ainsi, sur le patrimoine immobilier géré par Primonial REIM France, ont été observés : -17 % sur le bureau, -7 % sur le commerce, -5 % sur le résidentiel et l'immobilier de santé, et enfin -2 % sur l'hôtellerie.

Le marché français des SCPI de manière générale a subi ce mouvement baissier des valeurs. Après un premier trimestre bénéficiant de la dynamique exceptionnelle de collecte 2022, nous avons observé un ralentissement de la collecte au deuxième trimestre qui s'est fortement accentué sur le deuxième semestre. Dans le même temps, le mouvement de rachats s'est amplifié sur le deuxième semestre 2023, augmentant le nombre de parts en attente de retrait.

Les SCPI de Primonial REIM France ont reflété ces réalités de marché : la hausse des taux a affecté les coûts de financement et les valeurs mais en même temps les loyers ont été portés par l'indexation sur l'inflation.

Dans ce contexte, votre SCPI Primofamily a proposé un taux de distribution en hausse, à 3,62 % au titre de l'exercice 2023. Cette hausse est liée à la dynamique de la poche de diversification investie dans l'hôtellerie. L'activité hôtelière a renoué avec ses niveaux d'activité antérieurs à la crise sanitaire.

Sur le plan des valeurs, si Primofamily n'a pas connu de revalorisation de son prix de part en 2023, cet état de fait n'en est pas moins à saluer compte tenu du contexte défavorable à l'immobilier de manière générale. Comme évoqué précédemment, l'immobilier résidentiel et l'hôtellerie sont les classes d'actifs immobilières les moins touchées jusqu'à maintenant par le mouvement de hausse des taux. Le résidentiel ancien se montre particulièrement résilient dans les zones européennes tendues portées par un déficit de l'offre. Les difficultés rencontrées par les promoteurs accentuent le manque d'offre de logements disponibles sur le marché et le déséquilibre offre/demande.

Cette situation de marché constituera pour la SCPI une force de rappel pour les prix de logements à moyen terme et l'augmentation des loyers.

Le présent 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.

Grégory Frapet

*Président du Directoire de Primonial REIM France
Achévé de rédiger le 15/04/2024*

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





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 (AU 31/12/2023)

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2023)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

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

PRIMONIAL CAPIMMO

HWF

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés

EXPERT IMMOBILIER

CBRE Valuation

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas SA

PROPERTY MANAGER

SEFAL Property*

OIKO Gestion*

Terranae

THE SYNDIC CAPITAL SAS (WHITE BIRD)

* Sociétés liées 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.

	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'associés	2 114	1 977
Nombre de parts au capital	1 237 661	1 193 502
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	44 159	237 803
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	250 859 183,00	225 379 794,47
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	319 141 536,04	288 738 039,93
Valeur comptable	209 963 054,65	203 773 843,06
Valeur de réalisation	222 726 103,23	219 792 460,61
Valeur de reconstitution	263 836 294,02	253 310 439,92
Capitalisation	252 482 844,00	243 474 408,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	6,99	5,92
Résultat par part ⁽¹⁾	7,39	5,79
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	7,12	5,99
Revenus non récurrents ⁽³⁾	0,00	0,00
Fiscalité étrangère	0,27	0,03
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	0,44	0,20
Surface en m ²	98 789	89 235
Nombre d'actifs (par transparence)	124	123
Prix de souscription ⁽²⁾	204,00	204,00
Valeur de retrait (prix net vendeur)	185,64	185,64
Nombre de parts en attente de cession	105 868	-

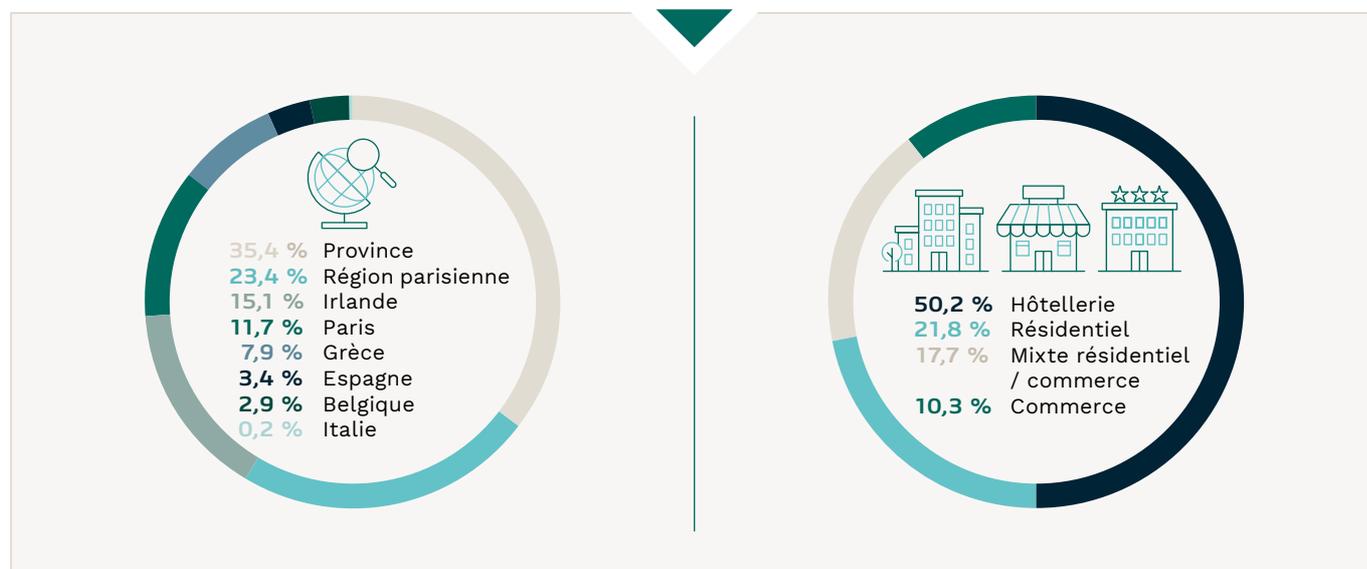
(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(2) À compter du 1^{er} juillet 2022.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2023⁽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

En 2023, la stratégie de la BCE, consistant à resserrer sa politique monétaire, a atteint pour partie son objectif avec une inflation qui se résorbe puisqu'elle est passée de +8,6 % en janvier 2023 à +2,9 % fin décembre 2023. Toutefois, parmi les économies de la zone euro, on retrouve trois grands blocs : le premier avec des pays qui ont réussi à maîtriser leur inflation (Italie, Pays-Bas), le deuxième bloc de pays qui a une inflation proche de la moyenne (Espagne, Allemagne, France) et enfin un dernier bloc qui a toujours une inflation nettement supérieure à la moyenne (Autriche, Slovaquie).

Depuis le mois d'octobre 2023, la BCE a stoppé les hausses quasi-automatiques pour opter pour la stabilité de ses taux considérés comme étant à un niveau suffisamment restrictif pour assurer un retour de l'inflation vers son objectif de 2 %. Le processus de désinflation renforce les anticipations de baisse des taux de la BCE en 2024. Cela se répercute d'ores et déjà sur les taux souverains à 10 ans des différentes économies européennes, qui connaissent une détente.

Sur les marchés immobiliers, après une intense phase de « repricing » à partir de fin 2022, une fenêtre de stabilisation des valeurs est attendue avant la reprise d'un cycle haussier. Le rendement locatif a continué de croître pour l'ensemble des classes d'actifs alors que la croissance des valeurs a été la variable volatile de la performance.

En raison du contexte mouvant et incertain, les investisseurs immobiliers européens ont fait le choix de la prudence. Ainsi, le volume d'investissements a été faible avec un peu plus de 145 milliards d'euros d'engagements sur l'ensemble de l'année 2023, contre 290 milliards en 2022. Un point bas semble avoir été atteint en 2023, ce qui laisse augurer un scénario à la « 2012 » avec une phase de dégel et une montée en puissance progressive des volumes d'investissements dans les années à venir.

Marché de l'immobilier résidentiel en Europe

Après une forte activité en 2022, l'investissement en résidentiel « en bloc » en Europe a enregistré un faible niveau d'activité, mais est demeuré la seconde classe d'actifs derrière le bureau. Si au plus fort de la crise, les pays à taux variable ont eu leur valeur la plus impactée, nous pensons que la détente constatée sur les taux d'emprunt de certains marchés pourrait changer la donne assez rapidement. Le marché a totalisé près de 30 milliards d'euros pour l'ensemble de l'année 2023 (-56 % sur un an).

Les prix des logements en zone euro ont enregistré une baisse en rythme annualisé (-1,5 % sur un an). Fait notable : une minorité des principaux marchés analysés a affiché une tendance positive sur l'ensemble de l'année. Le Portugal (+8,0 % sur un an), l'Espagne (+3,5 %), l'Irlande (+2,3 %), la Belgique (+2,0 %) et l'Italie (+1,2 %) sont en hausse alors que les prix étaient orientés à la baisse en Autriche (-1,6 %), aux Pays-Bas (-2,8 %), en France (-3,0 %), en Allemagne (-4,2 %) et en Finlande (-4,5 %). Le creux de la baisse semble avoir été atteint et une amélioration de la dynamique des prix a débuté sur certains marchés. L'offre limitée, la résilience du marché du travail et la dynamique des salaires ont permis de contenir la baisse des prix. Il est intéressant de constater que sur la période 2021-2023 (3 ans), le Portugal

arrive en tête du classement avec une croissance de 30 % de sa valeur, suivi par les Pays-Bas (+26 %), l'Irlande (+23 %), l'Autriche (+21 %) et l'Allemagne (+17 %).

La construction résidentielle en Europe a enregistré un repli pour l'ensemble de l'année 2023 comparativement à 2022. Des tendances contradictoires cohabitent entre les pays. Après une envolée, les coûts de construction ne connaissent plus de spirales inflationnistes comme nous avons pu connaître. Pour l'ensemble de l'année, la croissance des coûts de construction pour du résidentiel avoisine les 4 %. Toutefois, des disparités existent avec des pays qui maîtrisent leurs coûts de construction comme en Espagne, au Portugal ou encore en Italie comparativement à d'autres pays comme les Pays-Bas qui se trouvent nettement au-dessus de la moyenne européenne.

Marché de l'hôtellerie en Europe

Les actifs hôteliers ont le mieux résisté en 2023 comparativement à d'autres biens immobiliers. La croissance de l'activité touristique et les événements sportifs en Europe, de l'année écoulée et à venir, expliquent cette tendance. Le marché européen de l'immobilier hôtelier a totalisé 12 milliards d'euros en 2023, en baisse de 19 % sur un an.

Une large majorité des rendements « prime » des actifs hôteliers en Europe a enregistré des décompressions à la fin de l'année 2023 par rapport à fin 2022. Les marchés d'Europe du Sud sont demeurés stables sur un an. Les taux de rendement « prime » des hôtels en contrat-bail, basés sur la rentabilité locative, n'ont pas connu de décompression dans les villes d'Europe du Sud comme Milan, Rome, Lisbonne ou encore Athènes sur un an. Ces pays ont offert un rendement compris entre 5 % et 8 %. L'exception pour ce groupe de pays est l'Espagne qui a connu des décompressions moyennes de 0,50 %.

Le nombre de chambres en hôtellerie vendues ou louées en Europe sur l'ensemble de l'année 2023 a été en hausse (+8 % sur un an) en lien avec la progression des chiffres du tourisme en Europe. L'année 2024 devrait également être bien orientée avec deux gros temps forts, l'Euro de football en Allemagne et les Jeux Olympiques en France. Les indicateurs hôteliers ont été orientés à la hausse sur l'ensemble de l'année 2023, le prix moyen et le RevPAR ont dépassé les niveaux de fin 2019. Cela signifie également que nous devrions voir la performance opérationnelle revenir progressivement dans des taux de croissance plus proches de leur moyenne historique. En progression, le taux d'occupation de l'hôtellerie en Europe se positionne à 69 % à fin 2023. Le prix moyen est également orienté à la hausse pour atteindre 143 euros à fin 2023, contre 132 euros sur la même période en 2022. Le RevPAR a continué sa progression et se positionnait à 98 euros, contre 85 euros un an auparavant. Par catégorie, l'hôtellerie économique est la seule à bénéficier d'un taux d'occupation de plus de 74 %. Les autres catégories étant entre 62 % et 70 %. Les catégories luxe et haut de gamme ont encore une marge de progression.

Marché des SCPI

Le durcissement des conditions de crédit et de l'environnement de taux d'intérêts a entraîné un bouleversement sur le marché des SCPI en 2023. Après une année de collecte nette historiquement élevée en 2022 (10,2 milliards d'euros), la



collecte nette 2023 des SCPI a baissé de 44 % pour atteindre 5,7 milliards d'euros. Mais ce chiffre cache de profondes disparités, et comprend des périodes très différentes.

Une rupture s'est produite entre juillet 2023 et septembre 2023, lorsque plusieurs Sociétés de Gestion parmi les plus importantes du marché ont répercuté dans les prix de parts de leurs SCPI, à la demande de l'AMF, le résultat d'expertises à mi-année. Ces annonces ont accéléré un flux de retraits qui s'est traduit, pour les SCPI concernées, par une montée des parts en attente de cession, qui ont atteint un montant de

2 milliards d'euros (à rapporter à une capitalisation globale du secteur de 89,7 milliards d'euros). Ces SCPI ont représenté 40 % de la capitalisation du secteur. Il s'en est suivi une différenciation entre les SCPI dont le prix de part est resté stable, qui ont connu une collecte parfois inédite, et les SCPI qui l'ont ajusté. Pour autant, le taux de distribution moyen des SCPI est resté stable à 4,52 %.

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-Education » 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) méritent d'être 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. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissements des FIA gérés par Primonial REIM France.

Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme. Primonial REIM France revoit son analyse d'exposition tous les ans.

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

E/S/G	CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	PÉRIMÈTRE	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	STATUT	ORIGINE	PROBABILITÉ	COTATION	IMPACT	COTATION	RISQUE NET
E	Risque physique	Vague de chaleur	Réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO ₂ , dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	<ul style="list-style-type: none"> Une cartographie des risques climatiques a été créée sur la plateforme Deepki en s'appuyant sur des cartes européennes issues des rapports du GIEC (scénario retenu : le plus probable 4.5), qui projettent les risques climatiques au moins à 2050 : précipitations, vagues de chaleur, submersions côtières, crues, feux de forêts, glissements de terrain, séismes, sécheresse. En fonction des 3 facteurs d'expositions (la fréquence, l'intensité et la durée des épisodes), une échelle de risque de 1 à 5 permet d'identifier ce qu'on appelle le « risque climatique avéré » = 5/5. À l'acquisition, Primonial REIM France exclut tout actif présentant un risque climatique avéré pour s'assurer que l'actif est résilient à ce risque. En gestion, si l'actif présente un risque avéré et qu'il n'est pas résilient à ce risque, alors des CapEx sont mis en œuvre pour adapter le bâtiment au changement climatique (pompes de relevage, système de récupération des eaux de pluies, climatisation à air/eau etc.). 	Émergent	Exogène	Modérée	3	Faible	1	3
E	Risque physique	Sécheresse						Modérée	3	Faible	1	3
E	Risque physique	Précipitation						Modérée	3	Modéré	2	6
E	Risque physique	Glissement de terrains						Modérée	3	Modéré	2	6
E	Risque physique	Inondation						Modérée	3	Élevé	3	9
E	Risque physique	Feux de forêts						Modérée	3	Élevé	3	9
E	Risque physique	Élévation du niveau de la mer						Modérée	3	Élevé	3	9
E	Risque physique	Séisme			Actuel		Faible	2	Élevé	3	6	
E	Risque physique	Perte de biodiversité	Artificialisation des sols	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine France géré.	<ul style="list-style-type: none"> Calcul du ratio des surfaces artificialisées / foncier total pour tout actif localisé en France. Recours à l'IA qui analyse par photo satellite les actifs et calcule automatiquement ce ratio. Sur les acquisitions VEFA et redéveloppement, efforts fournis pour améliorer le coefficient de biotope calculé précisément (toiture et terrasses végétalisées, jardins pleines terres, etc.). 	Actuel	Endogène	Modérée	3	Modéré	2	6



Plusieurs indicateurs de l'outil de notation ESG intègrent la mesure de ces risques. Ces indicateurs se voient attribuer des points et concourent à l'amélioration du score ESG.

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	PÉRIMÈTRE	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	STATUT	ORIGINE	PROBABILITÉ	COTATION	IMPACT	COTATION	RISQUE NET
S	Risque social	Santé des usagers des immeubles	Sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs	Intégralité du patrimoine géré (pour les fonds labellisés ISR)	<ul style="list-style-type: none"> Identification des facteurs de risques « sites industriels à proximité » par l'équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif. Adaptation des bâtiments pour protéger les usagers de la réalisation d'un tel événement (bunkers, salles de confinements, retraitement de l'eau en cas d'urgence). 	Actuel	Exogène	Faible	2	Élevé	3	6
S	Risque social	Sécurité de l'immeuble	Insécurité du quartier	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	<ul style="list-style-type: none"> Identification des facteurs de risques « insécurité du quartier » par l'équipe Transaction et Asset Management. En gestion, mise en place de plans d'actions pour protéger les usagers de l'immeuble face à l'insécurité du quartier et adaptation sur le bâtiment pour pallier ce risque (verres blindés, porte anti-effraction, PC sécurité 24/24, etc.). 	Actuel	Exogène	Faible	2	Modéré	2	4
G	Risque de gouvernance	Cybersécurité	Malveillance des prestataires utilisant les données privées de Primonial REIM France. Piratage des infrastructures Primonial REIM France ou de ses prestataires	Entité	<ul style="list-style-type: none"> Identification des facteurs de risques « cybersécurité » par l'équipe informatique du Groupe Primonial. Établissement d'une stratégie anti-piratage et déploiement des plans d'actions matériels et immatériels pour gérer ce risque exogène. 	Actuel	Exogène	Modérée	3	Élevé	3	9
G	Risque de gouvernance	Réglementaire	Perte d'autorisation d'exploitation des établissements de santé	Intégralité du patrimoine de santé géré	<ul style="list-style-type: none"> Veille active de l'équipe ESG Primonial REIM Holding sur toute perte possible d'autorisation d'exploitation d'un établissement de santé. Par anticipation, échanges et soutien aux opérateurs qui pourraient perdre leur autorisation d'exploitation. 	Actuel	Exogène	Faible	2	Élevé	3	6
G	Risque de gouvernance	Réglementaire	Changement de destination intermédiaire ou sociale du logement	Intégralité du patrimoine (pour la SCPI Patrimmo Croissance Impact)	<ul style="list-style-type: none"> Veille active de l'équipe ESG Primonial REIM Holding sur toute requalification possible de logement social et intermédiaire en accession libre. Par anticipation, échanges et soutien aux bailleurs sociaux afin d'empêcher la requalification des actifs résidentiels. 	Actuel	Exogène	Faible	2	Élevé	3	6

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



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 2023 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 ?

<p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : _____ %</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. 	<p><input type="checkbox"/> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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 ; <input type="checkbox"/> 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 ; <input type="checkbox"/> ayant un objectif social.
<p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : _____ %</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.</p>

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 consommation énergétiques sur les actifs hôteliers (de plus de 1 000 m²) en France afin de placer les actifs sur la trajectoire carbone 1,5°C et de mener les améliorations nécessaires, en collaboration avec le locataire, quand cela est possible.

Les caractéristiques environnementales et sociales présentés 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 et a obtenu sur 87 de ses sites la certification durable spécifique à l'hôtellerie et qui évalue 125 critères classés en 5 catégories (système de management durable, gouvernance, impact social, culture et environnement). 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.



THÈME	INDICATEUR DE DURABILITÉ	RÉSULTATS 2023
Mobilité	Score Mobilité (indicateur composite note/5) de chaque actif	1,9/5
Ville du ¼ d'heure	Score ville du quart d'heure (indicateur composite note/5) (habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir)	1,7/5
Hôtellerie	Suivi de de l'engagement de l'opérateur B&B Hotels via l'analyse de ses politiques RSE et rapports extra-financiers	Première chaîne d'hôtels certifiée durable avec la certification Socotec, adaptée au secteur hôtelier
	Intensité carbone en kg CO ₂ eq/m ²	14,6

* Taux de couverture : 45 % des actifs en valeur sous gestion.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

THÈME	INDICATEUR DE DURABILITÉ	RÉSULTATS 2023	RÉSULTATS 2022
Mobilité	Score Mobilité (indicateur composite note/5) de chaque actif	1,9/5	1,9/5
Ville du ¼ d'heure	Score ville du quart d'heure (indicateur composite note/5) (habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir)	1,7/5	1,7/5
Hôtellerie	Suivi de de l'engagement de l'opérateur B&B Hotels via l'analyse de ses politiques RSE et rapports extra-financiers	Première chaîne d'hôtels certifiée durable avec la certification Socotec, adaptée au secteur hôtelier	Résultats 2022 de performance environnementales et sociales communiqués publiquement
	Intensité carbone en kg CO ₂ eq/m ²	14,6	14,6

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 ont été 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 : 01/01/2023 au 31/12/2023.

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Stacycity Dublin	Hôtellerie	9	Irlande
Gregolimano	Hôtellerie	7	Grèce
Coliving Sharies – Écosse	Résidentiel	7	Ecosse
MMV La Plagne	Hôtellerie	6	France
VEFA Reims	Résidentiel	3	France
B&B Nice	Hôtellerie	3	France
B&B Lille Lillenum	Hôtellerie	3	France
RÉsidence Ring	Commerce/ Résidentiel	2	Belgique
Villeneuve d'Ascq – La Maillerie	Résidentiel	2	France
Chilly-Mazarin	Résidentiel	2	France



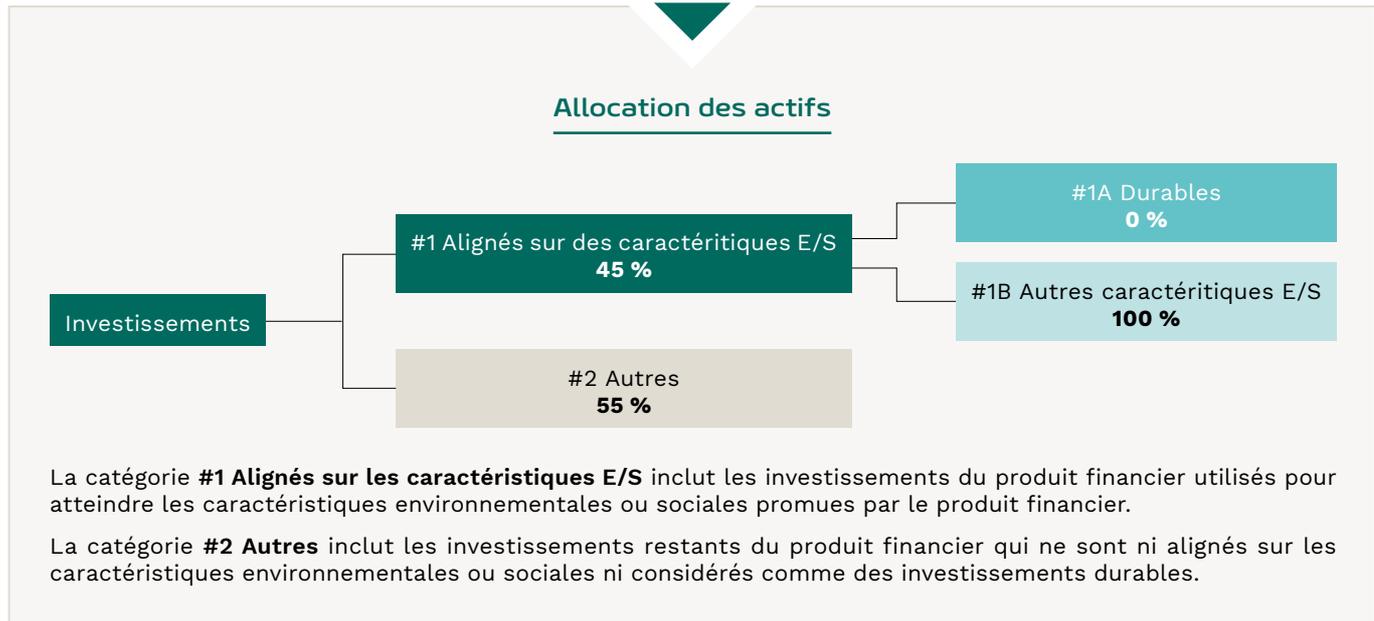
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La Société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2023.

Quelle était l'allocation des actifs ?

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

(Voir schéma ci-dessous.)



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).

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

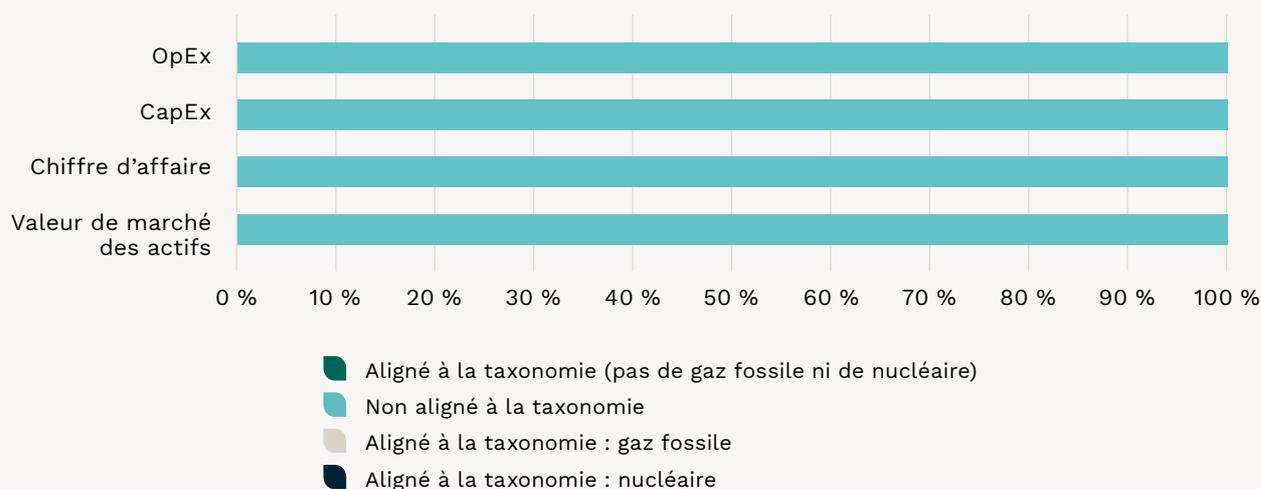
Sans objet. La Société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2023.

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 à la taxonomie de l'UE *pas d'investissement dans des obligations souveraines*



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.

Le fonds n'effectue aucun investissement dans des activités de transition ni 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 ?

Le fonds déclare un alignement taxonomie de 0 % en 2022 et 2023.

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 31/12/2023.

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 31/12/2023.

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 (53 % 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 (1,8 % non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissement ou de paiement (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 ?

En 2023, le fonds a acquis un seul actif et les scores mobilité et ville du quart d'heure restent donc stables par rapport à l'année dernière.

Les efforts de réduction des consommations énergétiques et des émissions carbone associés se poursuivent en 2023. L'intensité carbone moyenne du fonds est stable entre 2022 et 2023, se maintenant à 14,6 kg Co₂eq/m².



De plus, 2 audits énergétiques ont été conduits sur des actifs représentatifs du portefeuille hôtelier afin d'identifier et planifier les actions à mener sur les actifs pour réduire leurs consommations énergétiques.

Depuis juillet 2023, la *due diligence* ESG, processus existant depuis 2020 chez Primonial REIM France, est systématiquement menée par un auditeur externe. Celui-ci est chargé de compléter la grille ESG et de procéder aux analyses carbone et climat et ainsi proposer, le cas échéant, des CapEx ESG aux business plan d'acquisition.

Enfin, l'équipe Développement Durable travaille en transverse avec les équipes d'Investissement, d'Asset Management, de Property Management, du Fund Management ou encore celles du Développement commercial et de la Conformité. Elles ont ainsi toutes été formées aux enjeux développement durable et règlementaire ainsi qu'aux processus ESG mis en place chez Primonial REIM France.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

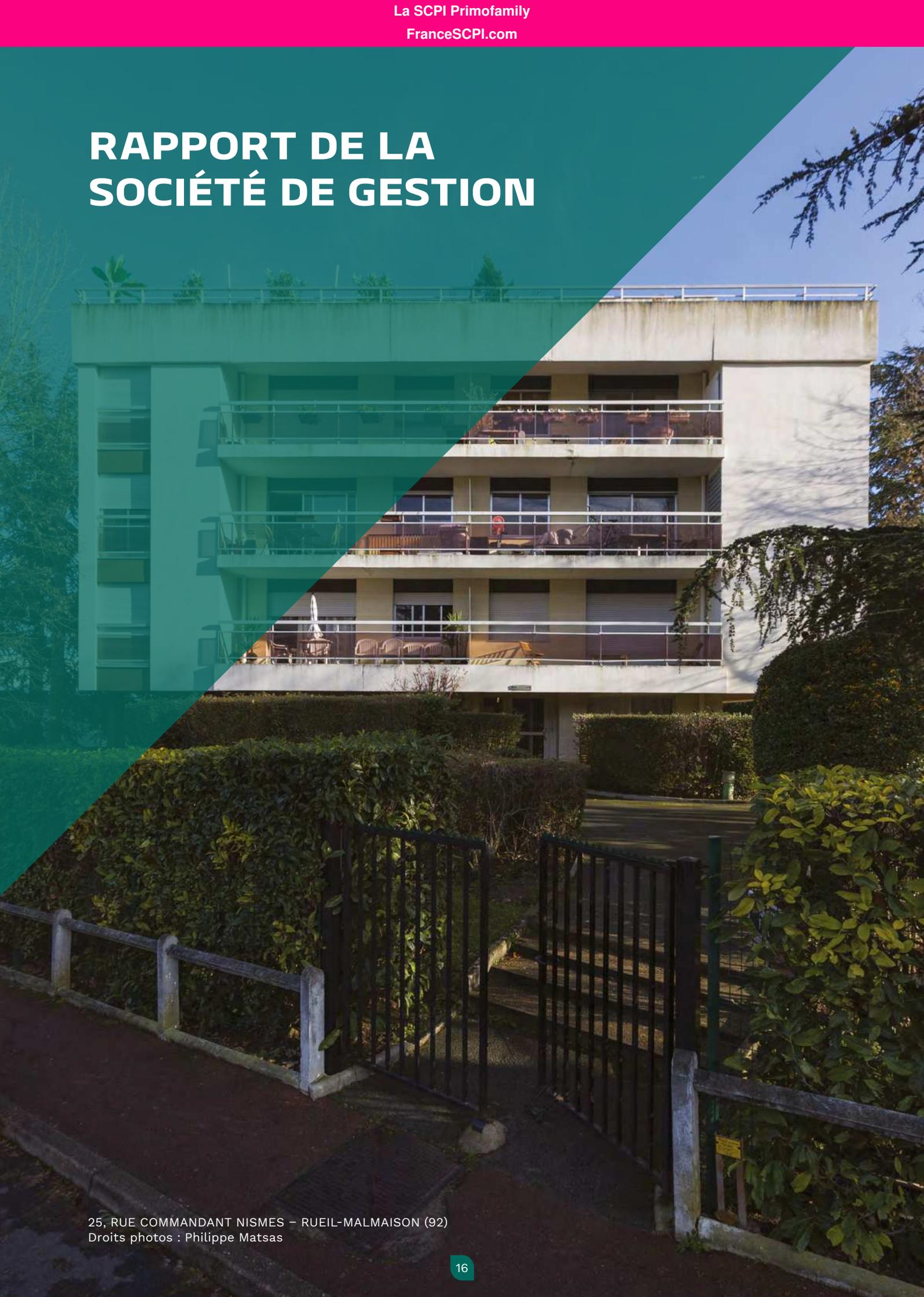
Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION





Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Primofamily est une SCPI à capital variable de type « immobilier résidentiel » et d'une durée de vie de 99 ans. Elle investit essentiellement dans des 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 2023 a vu la capitalisation de Primofamily augmenter de 243 474 408 euros à 252 482 844 euros après une collecte nette de 9 008 436 euros. Au 31 décembre 2023, 105 868 parts sont en attente de cession.

Au cours de l'année 2023, Primofamily a acquis un actif hôtelier situé à La Plagne-Tarentaise (73) d'une surface de 9 554 m² et pour un montant de 29,5 millions d'euros droits inclus.

Au 31 décembre 2023, le patrimoine immobilier de Primofamily compte 124 actifs (détenus directement et indirectement) dont 28,3 % localisés en zone euro (hors France). Le taux d'occupation financier ⁽¹⁾ de Primofamily s'élève à 96,4 %.

Primofamily termine l'année 2023 avec un résultat de 7,39 euros par part en jouissance au 31 décembre. La distribution proposée à l'assemblée générale annuelle s'élève à 7,12 euros par part au titre de l'exercice et 0,27 euro par part de fiscalité étrangère soit une distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée de 7,39 euros par part pour l'exercice 2023.

L'assemblée générale sera l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de simplifier les modalités de transmission des ordres de retrait et des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion. Il est précisé que les courriers recommandés dématérialisés ne seront pas admis dans la mesure où ils ne permettent pas la transmission de documents originaux.

En considération du possible changement de nom du Groupe auquel appartient la Société de Gestion, et à défaut de connaître précisément la date à laquelle son nom changerait, la Société de Gestion demande à l'assemblée générale de l'autoriser à modifier sa dénomination dans les statuts de la SCPI quand elle en aura connaissance.

Enfin, nous vous proposons de procéder au cours de cette assemblée générale à la modification des statuts notamment afin de mettre à jour l'appellation du tribunal compétent par suite de la réforme de l'organisation judiciaire.

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 2023 un patrimoine immobilier composé de 124 actifs (détenus directement et indirectement) représentant 637 unités locatives. L'ensemble des actifs de Primofamily représente une surface de 98 789 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 31/12/2023)

	RÉSIDENTIEL	MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE	HÔTELLERIE	COMMERCE	TOTAL
Paris	0,0 %	9,8 %	0,1 %	1,8 %	11,7 %
Région parisienne	11,8 %	5,5 %	0,5 %	5,6 %	23,4 %
Province	9,5 %	0,0 %	23,0 %	2,9 %	35,4 %
Belgique	0,5 %	2,4 %	0,0 %	0,0 %	2,9 %
Espagne	0,0 %	0,0 %	3,4 %	0,0 %	3,4 %
Italie	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,2 %
Grèce	0,0 %	0,0 %	7,9 %	0,0 %	7,9 %
Irlande	0,0 %	0,0 %	15,1 %	0,0 %	15,1 %
TOTAL	21,8 %	17,7 %	50,2 %	10,3 %	100,0 %

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



Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale des actifs détenus en direct et les actifs nets réévalués des participations) de Primofamily s'élève au 31 décembre 2023 à 250 859 183,00 euros. À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs acquis entre 2017 et 2022, les valeurs d'expertise des actifs détenus en direct s'inscrivent en baisse de 6,4 %. 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 637 lots au 31 décembre 2023 dont 20 locaux commerciaux essentiellement situés en pied d'immeuble.

En termes de surfaces, sur les 98 789 m² du patrimoine immobilier de Primofamily, 3 389 m² étaient vacants au 31 décembre 2023, soit un taux d'occupation physique de 96,6 %⁽¹⁾. La vacance porte principalement sur des lots résidentiels et est répartie sur 15 actifs.

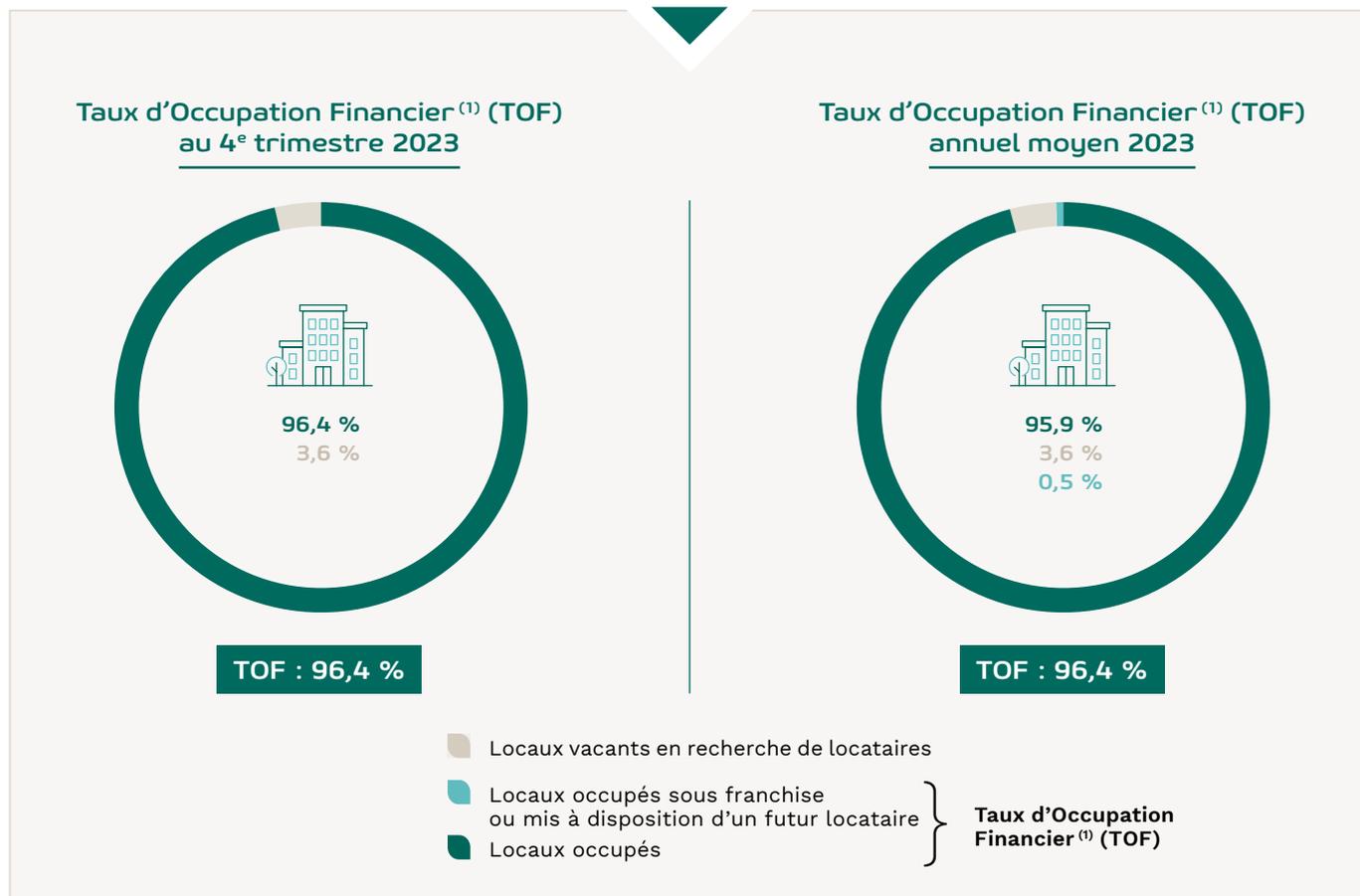
Surfaces vacantes au 31/12/2023

VILLE	ADRESSE	NB DE LOTS VACANTS FIN 2022	SURFACE VACANTE FIN 2022 (EN M ²)	% SURFACE TOTALE FIN 2022	SURFACE LIBÉRÉE EN 2023	SURFACE RELOUÉE EN 2023	NB DE LOTS VACANTS FIN 2023	SURFACE VACANTE FIN 2023 (EN M ²)	% SURFACE TOTALE FIN 2023
Chilly-Mazarin (91)	26 à 28, rue d'Athis	39	1 444	1,6 %	485	716	32	1 213	1,2 %
Reims (51)	34, bd. Henry Vasnier	3	202	0,2 %	971	631	9	543	0,5 %
Anvers (Belgique)	Residence Ring – 111 Plantin en Moretuslei	1	379	0,4 %	-	-	1	379	0,4 %
Chilly-Mazarin (91)	10, rue d'Athis	12	303	0,3 %	173	146	13	330	0,3 %
Chilly-Mazarin (91)	67, rue Pierre Mendès France	3	131	0,1 %	98	50	4	179	0,2 %
Chilly-Mazarin (91)	5, rue des Jacinthes	3	143	0,2 %	-	-	3	143	0,1 %
Rueil-Malmaison (92)	25, rue du Commandant Nismes	-	-	0,0 %	258	118	2	140	0,1 %
Paris (75)	96, rue de Belleville	3	117	0,1 %	137	163	2	91	0,1 %
Chilly-Mazarin (91)	41-43, avenue Charles de Gaulle	4	198	0,2 %	-	114	2	84	0,1 %
Chilly-Mazarin (91)	27, rue Pierre Mendès France	3	64	0,1 %	40	21	4	84	0,1 %
Villeneuve-d'Ascq (59)	220, rue Jean Jaurès	1	68	0,1 %	764	773	1	59	0,1 %
Colombes (92)	19-25, avenue de Stalingrad	-	-	0,0 %	210	163	1	47	0,0 %
Boulogne-Billancourt (92)	54, avenue André Morizet	-	-	0,0 %	40	-	1	40	0,0 %
Paris (75)	3, rue Berryer	1	57	0,1 %	66	86	1	38	0,0 %
Paris (75)	10, rue Hégéssipe Moreau	1	100	0,1 %	86	166	1	20	0,0 %
Levallois-Perret (92)	3, place du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny	-	-	0,0 %	138	138	-	-	0,0 %
TOTAL		74	3 207	3,6%	3 466	3 284	77	3 389	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 96,4 % au 31 décembre 2023. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2023 selon cette méthode est de 96,4 %.



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

Acquisition de l'année

En 2023, la SCPI Primofamily a procédé à l'acquisition d'un actif hôtelier situé à La Plagne-Tarentaise (73) d'une surface de 9 554 m² pour un montant de 29,5 millions d'euros.

DATE D'ACQUISITION	INVESTISSEMENT	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	NOMBRE DE LOTS	SURFACE EN M ² **	VALEUR D'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS*
10/01/2023	Direct	La Plagne-Tarentaise (73)	Le Biollet – D211	Hôtellerie	100,00 %	1	9 554	29 548 121,74
TOTAL						1	9 554	29 548 121,74

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Cession de l'année

Il n'y a pas eu de cession au cours de l'exercice 2023.



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 2023.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	1 227 473,95
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2023	149 000,00

Sur l'exercice 2023, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Hégéssipe Moreau – Paris 18 ^e (75)	266 793,79
Belleville – Paris 20 ^e (75)	160 352,86
28, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	153 312,30
VEFA ZAC « Les Bois de Rochefort » – Corneilles-en-Parisis (95)	107 935,00
10, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	101 231,01
Louise Michel – Levallois-Perret (92)	97 473,17
Berryer – Paris 8 ^e (75)	82 511,88
Résidence le Sévigné – Chilly-Mazarin (91)	58 413,58
La Châtaigneraie – Rueil-Malmaison (92)	58 327,26
67, rue Pierre Mendès France – Chilly-Mazarin (91)	26 173,79
27, rue Pierre Mendès France – Chilly-Mazarin (91)	24 293,40
VA La Maillerie – Villeneuve d'Ascq (59)	23 847,93
5, rue des Jacinthes – Chilly-Mazarin (91)	20 963,63
VEFA Reims – Reims (51)	14 688,84
Boulogne Morizet – Boulogne-Billancourt (92)	13 470,00
TOTAL	1 209 788,44

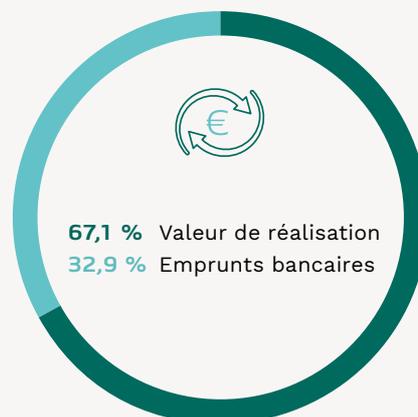
Ratio d'endettement au 31 décembre 2023

RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	40 %
Valeur d'expertise au 31/12/2023*	319 141 536
Dettes au 31/12/2023**	109 109 759
Ratio d'endettement 2023	34,19 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,6

* 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 : **32,9 %**



Résultat et distribution

Le TRI ⁽¹⁾ (Taux de Rendement Interne) sur 5 ans (2019–2023) ressort à 3,00 %. Primofamily a terminé l'exercice 2023 avec un résultat, par part en jouissance, de 7,39 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 2023 de 7,39 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution ⁽¹⁾ de 3,62 %.

TRI ⁽¹⁾ 5 ans

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2019–2023)	3,00 %
--------------------------------------	--------

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

Évolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	191,00	194,00	197,00	200,00	204,00
Résultat ⁽³⁾	8,45	6,25	5,83	5,79	7,39
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽³⁾	7,76	6,82	5,98	6,02	7,39
Dont pourcentage de revenus non récurrents	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Dont pourcentage de fiscalité étrangère	0,00 %	8,36 %	2,53 %	3,72 %	3,64 %
Taux de distribution ^{(1) (2) (3)}	4,06 %	3,51 %	3,03 %	3,00 %	3,62 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	1,18	0,58	0,52	0,20	0,44

(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, elles ne sont pas garanties.

Capital et marché des parts

La SCPI Primofamily compte 2 114 associés au 31 décembre 2023. Au cours de l'exercice, 55 254 nouvelles parts ont été souscrites, dont 11 095 parts ont permis de compenser des retraits, soit une augmentation nette de 44 159 parts en 2023. Au 31 décembre 2023, 105 868 parts sont en attente de cession.

Avec 1 237 661 parts au 31 décembre 2023, la capitalisation de Primofamily s'élève à 252 482 844 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⁾
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
2023	185 649 150,00	9 008 436,00	1 237 661	2 114	1 014 463,44	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 changé 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 taxe, 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 (213,17 euros fin 2023).



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 31/12/2023	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
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
2023	11 095	0,93%	105 868	2 mois	0

Le délai moyen d'exécution est une donnée calculée sur la moyenne des retraits observés sur l'exercice passé. Il n'est pas garanti à l'associé de voir son retrait exécuté dans ce délai. 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 des parts, ni le retrait. Pour plus de détails merci de vous référer à la note d'information de la SCPI.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2019		2020		2021		2022		2023	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	8,82	70,86 %	7,06	63,26 %	5,76	63,24 %	5,92	64,03 %	6,99	60,54 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,02	8,21 %	1,37	12,30 %	1,05	11,56 %	0,78	8,40 %	1,71	14,78 %
Produits divers	2,61	20,93 %	2,73	24,43 %	2,30	25,20 %	2,55	27,57 %	2,85	24,67 %
TOTAL DES REVENUS	12,45	100,00 %	11,16	100,00 %	9,11	100,00 %	9,25	100,00 %	11,55	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	0,47	3,74 %	0,76	6,85 %	0,07	0,80 %	0,16	1,78 %	0,42	3,63 %
Autres frais de gestion*	1,33	10,65 %	1,12	10,06 %	0,99	10,83 %	1,21	13,05 %	2,32	20,11 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,43	3,44 %	1,15	10,27 %	0,77	8,47 %	0,48	5,24 %	0,39	3,38 %
Charges immobilières non récupérées	1,17	9,41 %	1,00	8,97 %	0,84	9,22 %	1,21	13,03 %	0,76	6,60 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	3,39	27,23 %	4,03	36,14 %	2,67	29,32 %	3,06	33,10 %	3,89	33,71 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,03	0,28 %	0,23	2,09 %	0,26	2,82 %	0,24	2,57 %	0,26	2,27 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien ⁽¹⁾	0,13	1,08 %	(0,15)	(1,38 %)	(0,01)	(0,07 %)	0,05	0,58 %	0,03	0,28 %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,44	3,52 %	0,80	7,16 %	0,36	3,98 %	0,10	1,11 %	(0,03)	(0,23 %)
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,61	4,88 %	0,88	7,87 %	0,61	6,73 %	0,39	4,26 %	0,27	2,32 %
TOTAL DES CHARGES	4,00	32,11 %	4,91	44,01 %	3,28	36,05 %	3,45	37,36 %	4,16	36,03 %
RÉSULTAT	8,45	67,89 %	6,25	55,99 %	5,83	63,95 %	5,79	62,64 %	7,39	63,97 %
Report à nouveau	1,18	9,48 %	0,58	5,22 %	0,52	5,72 %	0,20	2,12 %	0,44	3,85 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	7,76	62,31 %	6,80	60,95 %	5,96	65,43 %	5,99	64,77 %	7,12	61,63 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	7,47	59,98 %	6,39	57,27 %	5,67	62,25 %	5,69	61,54 %	6,32	54,72 %

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

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

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 11,55 euros par part en pleine jouissance dont 6,99 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 4,16 euros par part, soit 36,03 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 7,39 euros par part. La distribution au titre de l'année 2023 est de 7,12 euros par part et le niveau de report à nouveau est de 0,44 euros par part en pleine jouissance sur l'année.



Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2023

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	182 117 265,79
Participations financières	56 127 868,63
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(28 282 079,77)
Valeur comptable	209 963 054,65
Valeur comptable ramenée à une part	169,65
Valeur des immeubles « actuelle »	192 993 000,00
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	57 866 183,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(28 133 079,77)
Valeur de réalisation	222 726 103,23
Valeur de réalisation ramenée à une part	179,96
Valeur de réalisation	222 726 103,23
Droits d'enregistrements des immeubles et des participations contrôlées	12 468 309,15
Frais d'acquisition des immeubles*	4 896 615,18
Commissions de souscription**	23 745 266,46
Valeur de reconstitution	263 836 294,02
Valeur de reconstitution ramenée à une part	213,17

* En 2023, la valeur de reconstitution a été augmentée du taux moyen de frais d'acquisitions (autres que les droits d'enregistrements et frais de notaire) constatés depuis l'origine sur l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Au 31 décembre 2023, celui-ci à ressort à 1,7921 %.

** 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 31/12/2022*	DURANT L'ANNÉE 2023	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	233 321 679,00	9 008 436,00	242 330 115,00
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles			
Moins-values renouvellements d'immobilisations	(967 422,68)	(45 211,00)	(1 012 633,68)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(210 028 450,26)	(29 090 876,39)	(239 119 326,65)
Comptes courants	(36 078 626,79)	(1 174 160,70)	(37 252 787,49)
Indemnités d'immobilisations versées	(2 509 172,92)	2 509 172,92	
Frais d'acquisition des immobilisations	(7 308 115,55)	(2 289 855,27)	(9 597 970,82)
Commissions de souscription	(21 051 133,78)	(810 759,24)	(21 861 893,02)
Reconstitution du report à nouveau	(425 472,63)	(6 204,48)	(431 677,11)
Emprunts	53 166 000,00	19 000 000,00	72 166 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	8 119 284,39	(2 899 458,16)	5 219 826,23

* 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 2023, 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						
Montant total des factures concernées (TTC)		(6 801,16)	60 332,54	(1 447,78)	210 135,63	262 219,23
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		(0,22%)	1,99 %	(0,05 %)	6,92 %	8,63 %
% 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)			278 363,23		1 302 005,84	1 580 369,07
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			1,90 %		8,87 %	10,76 %
(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 2023.



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	59 416	98 789
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	50 574 173,58	57 275 907,57	32 626 476,00	166 639 015,72	307 115 572,87
Valeurs estimées du patrimoine	55 659 963,75	64 428 638,91	29 720 000,00	169 332 933,38	319 141 536,04

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	36 943 758,54	75 109 758,54
Emprunts affectés à l'exploitation	34 000 000,00	-	34 000 000,00
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Résultat immobilier*	7 362 732,66	4 794 462,52	12 157 195,18
Loyers	8 957 726,89	8 185 253,85	17 142 980,74
Charges non récupérables	(1 019 902,67)	(3 332 808,40)	(4 352 711,07)
Travaux non récupérables et gros entretiens	(471 759,35)	(44 420,79)	(516 180,14)
Impact des douteux	(103 332,21)	(13 562,13)	(116 894,34)
Résultat d'exploitation	(718 774,74)	(4 103 588,43)	(4 822 363,17)
Commissions de gestion de la SGP	(505 549,98)	(530 119,29)	(1 035 669,27)
Autres charges d'exploitation	(213 224,76)	(3 573 469,13)	(3 786 693,89)
Résultat financier	(2 210 184,12)	41 551,99	(2 168 632,13)
Intérêts des emprunts	(2 298 174,19)	(266 020,76)	(2 564 194,95)
Autres charges financières	(50 546,92)	(209,44)	(50 756,36)
Produits financiers	138 536,99	307 782,19	446 319,18
Résultat exceptionnel	(137 629,69)	(13 120,56)	(150 750,25)
Résultat exceptionnel	(137 629,69)	(13 120,56)	(150 750,25)

* 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 de 1,80. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,6 au 31 décembre 2023. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI, mais également les risques de perte. Le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la Société sera subordonné au remboursement préalable des emprunts contractés par la Société. Il est rappelé aux associés que les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent

réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

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 SCPI peut également être exposée à un risque de taux. Ce risque résulte de la sensibilité des actifs de la SCPI à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêts pourrait avoir un impact négatif sur la performance de la SCPI.

Aussi, les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de l'actif net réévalué de la Société. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé, exclusivement dans une logique de couverture.

La SCPI peut engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière) et de VEFA qui sont susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales etc. ;
- risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SCPI supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

La SCPI est exposée aux risques liés aux spécificités de chaque classe d'actif en raison de leur exposition aux marchés immobiliers qui leurs sont propres, aux influences macroéconomiques et démographiques, à l'évolution des modes de vie et de consommation.

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 2023, 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 2023, 105 868 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primofamily est par conséquent peu 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 2023, 40 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 2023

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 19 449 763 euros pour un effectif moyen de 223,7 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 36 % (79 % en rémunération fixe et 21 % 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 2023
Salaires fixes	15 399
% du total des rémunérations	79 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	4 050
% du total des rémunérations	21 %
dont rémunérations variables non différées	3 891
dont rémunérations variables différées	159
TOTAL	19 450
ETP moyen	223,7

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 2023
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	3 831
%	55 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	3 194
%	45 %
TOTAL	7 026
Dont salaires fixes	63 %
Dont rémunération variable	37 %



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 délégués.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Primonial REIM 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.



LES COMPTES au 31 décembre 2023



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



État du patrimoine au 31 décembre 2023

	31/12/2023		31/12/2022	
	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	182 117 265,79	192 993 000,00	154 307 015,08	173 559 000,00
Terrains et constructions locatives	180 131 683,69	192 993 000,00	152 446 986,65	173 559 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	136 246,29		337 519,73	
Agencements, aménagements, installations	2 219 528,04		1 575 782,04	
Amortissements des aménagements et installations	(852 659,14)		(540 830,65)	
Droits réels (Bail emphytéotique)	504 000,00		504 000,00	
Amortissements droits réels	(21 533,09)		(16 442,69)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(149 000,00)	0,00	(110 000,00)	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(149 000,00)		(110 000,00)	
Titres financiers contrôlés	56 127 868,63	57 866 183,00	55 164 161,84	51 820 794,47
Immobilisations financières contrôlées	56 127 868,63	57 866 183,00	56 127 868,63	51 820 794,47
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées			(963 706,79)	
TOTAL I (Placements immobiliers)	238 096 134,42	250 859 183,00	209 361 176,92	225 379 794,47
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	37 754 082,48	37 754 082,48	36 473 707,47	36 473 707,47
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	37 754 082,48	37 754 082,48	36 473 707,47	36 473 707,47
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	37 754 082,48	37 754 082,48	36 473 707,47	36 473 707,47
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	60 582,71	60 582,71	57 872,72	57 872,72
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	60 582,71	60 582,71	57 872,72	57 872,72
Dépréciation des immobilisations financières autres que des titres de participation				
Créances	3 626 076,26	3 626 076,26	10 891 031,94	10 891 031,94
Locataires et comptes rattachés	1 863 163,08	1 863 163,08	1 787 570,69	1 787 570,69
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(1 068 988,59)	(1 068 988,59)	(943 705,84)	(943 705,84)
Créances fiscales	107 830,31	107 830,31	3 961 087,32	3 961 087,32
Fournisseurs et comptes rattachés	418 850,89	418 850,89	3 098 840,26	3 098 840,26
Autres créances	2 305 220,57	2 305 220,57	2 987 239,51	2 987 239,51
Valeurs de placement et disponibilités	9 079 836,89	9 079 836,89	6 367 677,28	6 367 677,28
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	9 079 836,89	9 079 836,89	6 367 677,28	6 367 677,28
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	12 766 495,86	12 766 495,86	17 316 581,94	17 316 581,94
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	(157 881,00)	(157 881,00)
Dettes	(78 599 107,35)	(78 599 107,35)	(59 129 967,81)	(59 129 967,81)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(1 164 390,15)	(1 164 390,15)	(742 572,99)	(742 572,99)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(72 531 757,34)	(72 531 757,34)	(53 349 794,83)	(53 349 794,83)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(436 274,27)	(436 274,27)	(555 817,61)	(555 817,61)
– Locataires et comptes rattachés	(83 614,37)	(83 614,37)	(112 179,91)	(112 179,91)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(290 335,43)	(290 335,43)	(232 907,02)	(232 907,02)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(210 442,00)	(210 442,00)	(807 380,00)	(807 380,00)
– Associés à régulariser	(105 268,08)	(105 268,08)	(261 563,25)	(261 563,25)
– Associés dividendes à payer	(2 144 316,73)	(2 144 316,73)	(1 842 414,04)	(1 842 414,04)
– Autres dettes diverses	(1 632 708,98)	(1 632 708,98)	(1 225 338,16)	(1 225 338,16)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(78 599 107,35)	(78 599 107,35)	(59 287 848,81)	(59 287 848,81)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	(54 550,76)	(54 550,76)	(89 774,46)	(89 774,46)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(54 550,76)	(54 550,76)	(89 774,46)	(89 774,46)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	209 963 054,65		203 773 843,06	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		222 726 103,23		219 792 460,61

(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 2023 au 31 décembre 2023

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2023	AFFECTATION 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2023 ⁽¹⁾
Capital	179 025 300,00		6 623 850,00	185 649 150,00
Capital souscrit	179 025 300,00		6 623 850,00	185 649 150,00
Primes d'émission et de fusion	25 511 657,04		(722 232,99)	24 789 424,05
Primes d'émission ou de fusion	54 296 379,00		2 384 586,00	56 680 965,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(21 051 133,78)		(810 759,24)	(21 861 893,02)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(7 308 115,55)		(2 289 855,27)	(9 597 970,82)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(425 472,63)		(6 204,48)	(431 677,11)
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	(967 422,68)		(45 211,00)	(1 012 633,68)
Réserves				
Report à nouveau	430 251,55	(225 942,85)	6 204,48	210 513,18
Résultat de l'exercice	(225 942,85)	225 942,85	326 601,10	326 601,10
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	6 030 352,65	(6 030 352,65)	8 921 592,73	8 921 592,73
Acomptes sur distribution	(6 256 295,50)	6 256 295,50	(8 594 991,63)	(8 594 991,63)
TOTAL GÉNÉRAL	203 773 843,06		6 189 211,59	209 963 054,65

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



Compte de résultat au 31 décembre 2023

	31/12/2023	31/12/2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	8 443 238,67	6 164 379,35
Charges facturées	388 515,29	221 641,93
Produits des participations contrôlées	2 900 432,01	1 879 087,37
Produits annexes	505 077,43	544 153,87
Reprises de provisions pour gros entretien	69 000,00	
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	12 306 263,40	8 809 262,52
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	388 515,29	221 641,93
Travaux de gros entretien	9 306,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	462 453,35	504 298,09
Dotations aux provisions pour gros entretien	108 000,00	55 920,21
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 019 902,67	1 339 179,82
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	1 988 177,31	2 121 040,05
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	10 318 086,09	6 688 222,47
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	157 881,00	
Transfert de charges d'exploitation	3 304 318,71	4 689 608,33
Reprises de provisions pour créances douteuses	185 914,45	97 250,59
Autres produits d'exploitation	9 410,79	13,03
TOTAL I : Produits d'exploitation	3 657 524,95	4 786 871,95
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	505 549,98	171 618,87
Commissions de souscription	1 014 463,44	4 328 992,08
Charges d'exploitation de la Société	2 289 855,27	360 616,25
Diverses charges d'exploitation	191 274,22	410 686,32
Dotations aux amortissements d'exploitation	316 918,89	247 307,00
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	52 357,00
Dépréciations des créances douteuses	311 197,20	151 586,09
TOTAL II : Charges d'exploitation	4 629 259,00	5 723 163,61
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(971 734,05)	(936 291,66)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	1 923 054,50	749 650,71
Autres produits financiers	138 536,99	59 146,38
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	2 061 591,49	808 797,09
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	2 298 174,19	616 553,96
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	50 546,92	144 203,16
Dépréciations		
Total II : Charges financières	2 348 721,11	760 757,12
Résultat financier C = (I - II)	(287 129,62)	48 039,97
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	26 074,47	230 586,87
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	26 074,47	230 586,87
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	163 704,16	205,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	163 704,16	205,00
Résultat exceptionnel D = (I - II)	(137 629,69)	230 381,87
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	8 921 592,73	6 030 352,65

ANNEXE FINANCIÈRE



10, RUE HÉGÉSSIPE MOREAU – PARIS 18 (75)
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 2023, des travaux de cette nature ont été comptabilisés dans la SCPI Primofamily pour un montant de 643 746,00 euros.

Au 31 décembre 2023, Le poste « Installations générales, agencements, aménagements divers » s'élève à 2 219 528,04 euros.

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

Au 31 décembre 2023, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 311 828,49 euros.

Au 31 décembre 2023, le poste « Amortissements des aménagements et installations » s'établit à 852 659,14 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 2023, des travaux de cette nature ont été constatés dans la SCPI Primofamily pour un montant de 45 211,00 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 de fonds (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 en 2023 s'élèvent à 1 014 463,44 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 2023 s'élèvent à 2 289 855,27 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 2023, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 6 204,48 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 2023, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primofamily est de 192 993 000,00 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.

Au 31 décembre 2023, 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 56 127 868,63 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 57 866 183,00 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 2023, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 108 000,00 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2023 pour un montant de 69 000,00 euros.

Au 31 décembre 2023, la provision pour gros entretien s'établit à 149 000,00 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'acquiescer, 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 2023, 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 311 197,20 euros a été constituée au 31 décembre 2023. Les reprises se sont élevées à 185 914,45 euros.

Au 31 décembre 2023, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit donc à 1 068 988,59 euros.

Commissions de gestion

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

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (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). Les produits de participations 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.

Au 31 décembre 2023, la commission de gestion s'élève à 505 549,98 euros, elle s'élevait à 171 618,87 euros au 31 décembre 2022.

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 2023, la commission refacturée s'élève à 433 132,50 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de souscription (HT)	1 014 463,44
Commissions de gestion (HT)	505 549,98
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	433 132,50
Refacturation des rétrocessions sur frais d'acquisition (TTC)	-
SCI Sant Cugat	
Avances en comptes courants	3 320 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	42 008,46
Dividendes	104 576,00
SCI Anvers Plantin	
Avances en comptes courants	6 678 749,99
Intérêts des avances en comptes courants	46 293,80
Dividendes	259 199,19
SCI Preim Hospitality	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	819 123,63
SCI Arganda	
Avances en comptes courants	1 215 693,15
Intérêts des avances en comptes courants	16 853,17
Dividendes	147 599,28
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	1 596,90
Dividendes	66 193,41
SCI Preim City Dublin	
Avances en comptes courants	24 705 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	372 375,42
Dividendes	329 579,80
OPCI Preim Evia	
Avances en comptes courants	1 174 160,70
Intérêts des avances en comptes courants	22 167,24
Dividendes	1 174 160,70



Faits significatifs 2023 et événements post clôture

Emprunts

Au 31 décembre 2023, le tirage des emprunts est de 72 166 000,00 euros et les intérêts payés au cours de l'année s'élèvent à 2 298 174,19 euros.

Le 5 mars 2024, l'emprunt de 20 millions d'euros, à échéance au 28 mars 2024, a été refinancé auprès du Crédit Agricole d'Île-de-France pour une durée de 3 ans. Cet emprunt de 20 000 000 d'euros maximum a été conclu au taux Euribor +1,86 %/an.

Abandon de gestion

Afin d'accompagner le développement de la SCPI Primofamily, la Société de Gestion a décidé d'abandonner exceptionnellement une partie de sa rémunération 2023 pour un montant de 393 000,00 euros HT. Compte tenu de cet abandon, la rémunération de la Société de Gestion pour 2023 s'est établie à 505 549,98 euros HT.

Délai de jouissance

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 22 novembre 2023, il a été décidé de réduire le délai de jouissance lors de la souscription des parts sociales pour le porter de 4 mois à 1 mois à compter de la souscription. Les parts souscrites portent désormais jouissance avec effet au premier jour du mois suivant celui de la souscription accompagnée du versement du prix. La modification a pris effet au 1er décembre 2023.

Contexte économique

L'environnement macroéconomique en 2023 en zone euro a été marqué par la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne jusqu'à 4,50 %, dans un contexte de lutte contre l'inflation. Les conséquences sur la croissance économique sont négatives, via un renchérissement du coût

du crédit et une plus forte rémunération de l'épargne au détriment de la consommation. Cependant, les économies européennes ont démontré une certaine résilience et échappé à la récession en 2023. Au vu du ralentissement spectaculaire de l'inflation en fin d'année 2023, désormais proche de la cible de 2 %, le consensus économique table sur une baisse des taux d'intérêts au cours de l'année 2024. Cependant des facteurs d'incertitude subsistent : la montée des tensions géopolitiques et ses effets sur les coûts des matières premières, l'endettement de certains États, et le risque politique lié à la convergence des échéances électorales (51 % de la population mondiale sera appelée aux urnes en 2024).

Les marchés immobiliers sont touchés directement par les évolutions du contexte financier. L'indexation des loyers à des indices fortement corrélés à l'inflation (ILAT, ILC, IRL) a un impact positif sur le revenu locatif lorsque l'inflation augmente. En revanche, la montée des taux directeurs a des impacts négatifs à plusieurs niveaux. Premièrement, la montée des taux directeurs établit la rémunération du placement sans risque à des niveaux sensiblement plus élevés (2,5 % en fin d'année pour l'OAT 10 ans français contre 0 % deux ans auparavant), ce qui augmente le rendement exigible par les investisseurs immobiliers, et réduit les prix qui sont acceptables pour eux. Les valeurs d'expertise ont donc été généralement révisées à la baisse au cours de l'année 2023. Cette dévaluation est particulièrement forte pour l'immobilier de bureau et la logistique, mais elle touche toutes les typologies. Deuxièmement, le coût de l'endettement est plus élevé, et les refinancements tendent à déprécier fortement la valeur des actifs. Troisièmement, dans le cadre des fonds immobiliers ouverts, la perspective de baisse des valeurs des parts peut déclencher des demandes de retraits. Si elles sont supérieures au montant des souscriptions, elles peuvent alors infléchir la stratégie du fonds jusqu'à la pousser à des arbitrages d'actifs dans des conditions défavorables, accélérant ainsi la dévaluation initiale du fonds.

Chiffres significatifs

	2023	2022
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	18 051 454,31	14 635 518,43
dont loyers	8 443 238,67	6 164 379,35
Total des charges	9 129 861,58	8 605 165,78
Résultat	8 921 592,73	6 030 352,65
Dividende	8 594 991,63	6 256 295,50
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	185 649 150,00	179 025 300,00
Total des capitaux propres	209 963 054,65	203 773 843,06
Immobilisations locatives	182 117 265,79	154 307 015,08
Titres, parts et actions des entités contrôlées	56 127 868,63	55 164 161,84
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	37 754 082,48	36 473 707,47



.../...

	GLOBAL 2023	PAR PART 2023
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	8 921 592,73	7,39*
Dividende	8 594 991,63	7,12*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	250 859 183,00	202,69
Valeur comptable	209 963 054,65	169,65
Valeur de réalisation	222 726 103,23	179,96
Valeur de reconstitution	263 836 294,02	213,17

* 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 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Commerce	32 626 476,00	29 720 000,00	32 522 576,00	31 420 000,00
Résidentiel	55 012 265,80	60 696 000,00	54 932 531,72	65 236 000,00
Mixte résidentiel / commerce	38 543 144,79	44 060 000,00	38 126 830,32	48 390 000,00
Hôtellerie	55 316 666,00	58 013 000,00	27 900 000,00	28 009 000,00
TOTAL	181 498 552,59	192 489 000,00	153 481 938,04	173 055 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Résidentiel	123 391,66		300 492,94	
Mixte résidentiel / commerce	12 854,63		37 026,79	
TOTAL	136 246,29	0,00	337 519,73	0,00
DROITS RÉELS (BAIL EMPHYTÉOTIQUE)				
Résidentiel (valeur nette)	482 466,91	504 000,00	487 557,31	504 000,00
TOTAL	482 466,91	504 000,00	487 557,31	504 000,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI Anvers Plantin	3 199 990,00	140 564,64	3 199 990,00	597 286,73
SCI Preim Hospitality	10 951 220,05	10 910 311,88	10 951 220,05	11 236 084,06
SCI Arganda	2 071 738,99	1 951 529,99	2 071 738,99	2 041 426,55
SCI Faregion	100,00	61,82	100,00	92,42
SCI Sant Cugat	3 268 000,00	3 130 827,69	3 268 000,00	3 279 963,05
SCI Coliving BXL	1 819 000,00	1 444 009,83	1 819 000,00	1 551 305,66
SCI Preim City Dublin	16 478 990,00	18 873 549,18	16 478 990,00	13 338 605,20
OPCI Preim Evia	18 338 829,59	21 415 327,97	17 375 122,80	19 776 030,80
TOTAL	56 127 868,63	57 866 183,00	55 164 161,84	51 820 794,47
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	238 245 134,42	250 859 183,00	209 471 176,92	225 379 794,47
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Anvers Plantin	6 725 043,79	6 725 043,79	6 725 043,79	6 725 043,79
SCI Arganda	1 232 546,32	1 232 546,32	1 232 546,32	1 232 546,32
SCI Sant Cugat	3 362 008,46	3 362 008,46	3 320 000,00	3 320 000,00
SCI Coliving BXL	160 780,55	160 780,55	163 265,09	163 265,09
SCI Preim City Dublin	25 077 375,42	25 077 375,42	25 032 852,27	25 032 852,27
OPCI Preim Evia	1 196 327,94	1 196 327,94		
TOTAL	37 754 082,48	37 754 082,48	36 473 707,47	36 473 707,47
TOTAL GÉNÉRAL	275 999 216,90	288 613 265,48	245 944 884,39	261 853 501,94

* 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
TYPLOGIE : MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE								
Paris 8 (75)	3, rue Berryer	100 %	13/07/2017	959	9 308 638,78	462 073,61	93 700,70	8 940 265,87
Paris 18 (75)	10, rue Hégéssipe Moreau	100 %	13/07/2017	839	6 491 520,67	323 360,49	308 530,51	6 476 690,69
Paris 20 (75)	96, rue de Belleville	100 %	13/07/2017	1 205	9 017 699,92	449 766,97	162 104,16	8 730 037,11
Boulogne-Billancourt (92)	54, av. André Morizet	100 %	13/07/2017	699	4 851 020,99	242 744,71	102 634,00	4 710 910,28
Levallois-Perret (92)	3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	100 %	13/07/2017	1 397	10 032 288,21	499 009,05	164 816,31	9 698 095,47
TYPLOGIE : RÉSIDENTIEL								
Rueil-Malmaison (92)	La Châtaigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	100 %	13/07/2017	1 062	4 635 937,88	236 227,67	80 187,88	4 479 898,09
Chilly-Mazarin (91)	26-28, rue d'Athis	100 %	30/03/2018	3 470	10 042 904,10	762 909,10	566 316,77	9 846 311,77
Chilly-Mazarin (91)	41-43, avenue Charles de Gaulle	100 %	30/03/2018	797	2 389 110,80	184 725,68	54 610,35	2 258 995,47
Chilly-Mazarin (91)	10, rue d'Athis	100 %	30/03/2018	855	3 080 275,22	235 698,29	120 719,82	2 965 296,75
Chilly-Mazarin (91)	5, rue des Jacinthes	100 %	30/03/2018	333	1 100 160,48	88 761,36	23 736,57	1 035 135,69
Chilly-Mazarin (91)	27, rue Pierre Mendès France	100 %	30/03/2018	204	1 082 641,44	87 235,23	57 074,29	1 052 480,50
Chilly-Mazarin (91)	67, rue Pierre Mendès France	100 %	30/03/2018	382	1 158 697,44	93 181,95	25 451,36	1 090 966,85
Colombes (92)	19-25, av. de Stalingrad	100 %	22/02/2019	1 713	8 918 165,48	254 500,48	7 921,80	8 671 586,80
Villeneuve-d'Ascq (59)	220, rue Jean Jaurès	100 %	09/10/2019	2 781	9 781 732,30	135 287,22	500 178,91	10 146 623,99
Reims (51)	34, bd. Henry Vasnier	100 %	28/11/2019	4 018	14 230 488,46	159 660,00		14 070 828,46
TYPLOGIE : 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	5 354 577,08	354 577,08		5 000 000,00
Cormeilles-en-Parisis (95)	VEFA ZAC « Les Bois de Rochefort »	100 %	11/05/2021	3 422	11 221 176,00	544 700,00		10 676 476,00
TYPLOGIE : HÔTELLERIE								
Nice (06)	Aéroport Arénas – 102-108, boulevard René Cassin	100 %	22/12/2021	3 619	14 742 480,31	342 480,31		14 400 000,00
Lille (59)	306, rue Geneviève Anthonioz de Gaulle	100 %	07/06/2022	5 508	13 960 356,74	460 356,74		13 500 000,00
La Plagne-Tarentaise (73)	Le Biollet-D211	100 %	10/01/2023	9 554	29 548 121,74	2 131 455,74		27 416 666,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				48 450	189 447 253,18	9 597 970,82	2 267 983,43	182 117 265,79
TYPLOGIE : MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE								
Anvers (Belgique)	SCI ANVERS PLANTIN	99,9997 %	26/06/2018	8 584	3 199 990,00			3 199 990,00
TYPLOGIE : RÉSIDENTIEL								
SCI Farégion	SCI FAREGION	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
TYPLOGIE : 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



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEURS COMPTABLES
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	18 338 829,59			18 338 829,59
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)				50 339	56 127 868,63			56 127 868,63
	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 %			3 362 008,46			3 362 008,46
	SCI COLIVING BXL	99,95 %			160 780,55			160 780,55
	SCI PREIM CITY DUBLIN	99,99 %			25 077 375,42			25 077 375,42
	OPCI PREIM EVIA	41,85 %			1 196 327,94			1 196 327,94
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)					37 754 082,48			37 754 082,48
TOTAL GÉNÉRAL				98 789	283 329 204,29	9 597 970,82	2 267 983,43	275 999 216,90

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	140 564,64	320 000,00	(45 854,48)	(959 695,23)	100,00%
SCI Preim Hospitality	10 951 220,05	10 910 311,88	24 883 720,00	5 342 356,38	159 866 104,31	4,44%
SCI Arganda	2 071 738,99	1 951 529,99	205 000,00	49 895,51	1 098 184,27	100,00%
SCI Faregion	100,00	61,82	1 120 000,00	(3 075 340,36)	2 994 010,01	0,001%
SCI Sant Cugat	3 268 000,00	3 130 827,69	326 900,00	(166 604,07)	2 300 545,10	99,97%
SCI Coliving BXL	1 819 000,00	1 444 009,83	182 000,00	18,85	1 150 216,08	99,95%
SCI Preim City Dublin	16 478 990,00	18 873 549,18	1 648 000,00	(4 127 146,40)	11 930 800,60	99,99%
OPCI Preim Evia	18 338 829,59	21 415 327,97	50 934 878,39	3 028 818,43	51 176 358,74	41,85%
TOTAL	56 127 868,63	57 866 183,00				

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	3 362 008,46	3 362 008,46				
SCI Coliving BXL	160 780,55	160 780,55				
SCI Preim City Dublin	25 077 375,42	25 077 375,42				
OPCI Preim Evia	1 196 327,94	1 196 327,94				
TOTAL	37 754 082,48	37 754 082,48				

Variation des immobilisations entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2023	152 446 986,65
Acquisition de l'exercice	
MMV La Plagne – La Plagne-Tarentaise (73)	27 416 666,00
Travaux immobilisables	
Hégéssipe Moreau – Paris 18 ^e (75)	82 252,50
Louise Michel – Levallois-Perret (92)	47 800,36
VA La Maillerie – Villeneuve d'Ascq (59)	17 712,00
Berryer – Paris 8 ^e (75)	7 992,92

Comptabilisations de l'exercice	
Vefa ZAC « Les Bois de Rochefort » – Cormeilles-en-Parisis (95)	103 900,00
Renouvellements d'immobilisations	
Belleville – Paris 20 ^e (75)	2 200,00
28, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	30 193,41
Résidence le Sévigné – Chilly-Mazarin (91)	21 190,85
Sorties d'immobilisations	(45 211,00)
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2023	180 131 683,69



.../...

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2023	337 519,73
Comptabilisations de l'exercice	
Berryer – Paris 8° (75)	9 018,38
Belleville – Paris 20° (75)	(33 190,54)
Résidence le Sévigné – Chilly-Mazarin (91)	(12 738,64)
28, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	(164 362,64)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2023	136 246,29

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2023	1 575 782,04
Comptabilisations de l'exercice	
Berryer – Paris 8° (75)	58 162,56
Hégéssipe Moreau – Paris 18° (75)	167 660,86
Belleville – Paris 20° (75)	134 683,40
La Châtaigneraie – Rueil-Malmaison (92)	18 816,60
Louise Michel – Levallois-Perret (92)	34 349,96
28, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	120 758,58
Résidence le Sévigné – Chilly-Mazarin (91)	28 312,21
10, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	62 648,22
5, rue des Jacinthes – Chilly-Mazarin (91)	17 374,06
67, rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	979,55
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2023	2 219 528,04

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2023	(540 830,65)
Comptabilisations de l'exercice	
Berryer – Paris 8° (75)	(16 560,69)
Hégéssipe Moreau – Paris 18° (75)	(18 752,19)
Belleville – Paris 20° (75)	(38 558,89)
La Châtaigneraie – Rueil-Malmaison (92)	(23 617,12)
Boulogne Morizet – Boulogne-Billancourt (92)	(17 110,66)
Louise Michel – Levallois-Perret (92)	(21 240,28)
28, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	(117 957,93)
Résidence le Sévigné – Chilly-Mazarin (91)	(8 765,82)
10, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	(21 347,93)
5, rue des Jacinthes – Chilly-Mazarin (91)	(3 674,08)
27, rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	(15 038,17)
67, rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	(6 982,69)
Colombes Stalingrad – Colombes (92)	(2 222,04)
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2023	(852 659,14)

DROITS RÉELS	
Solde au 01/01/2023	504 000,00
Comptabilisations de l'exercice	
SOLDE DES DROITS RÉELS AU 31/12/2023	504 000,00

AMORTISSEMENTS DES DROITS RÉELS	
Solde au 01/01/2023	(16 442,69)
Comptabilisation de l'exercice	
VA – Villeneuve d'Ascq (59)	(5 090,40)
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES DROITS RÉELS AU 31/12/2023	(21 533,09)

TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2023	182 117 265,79
--	-----------------------

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2023	55 164 161,84
Comptabilisation de l'exercice	
OPCI Preim Evia	963 706,79
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2023	56 127 868,63

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2023	36 473 707,47
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Sant Cugat	42 008,46
SCI Coliving BXL	(2 484,54)
SCI Preim City Dublin	44 523,15
OPCI Preim Evia	1 196 327,94
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2023	37 754 082,48

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2023	57 872,72
Fonds de roulement versés aux syndicats	14 757,76
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(12 047,77)
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2023	60 582,71

Relevé des provisions

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2022	DOTATIONS 2023	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2023
Pour gros entretien	110 000,00	108 000,00	(69 000,00)	149 000,00
Pour créances douteuses	943 705,84	311 197,20	(185 914,45)	1 068 988,59
Pour risques et charges	157 881,00	0,00	(157 881,00)	0,00
TOTAL	1 211 586,84	419 197,20	(412 795,45)	1 217 988,59



Relevé des amortissements

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2023	DOTATIONS 2023	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2023
Agencements, aménagements et installations	6 ans	540 830,65	311 828,49	852 659,14
Droits réels (bail emphytéotique)	99 ans	16 442,69	5 090,40	21 533,09
TOTAL		557 273,34	316 918,89	874 192,23

Détail des créances locataires

Locataires	278 363,23
Locataires : factures à établir	282 794,01
Locataires : créances douteuses	1 302 005,84
TOTAL	1 863 163,08

Charges constatées d'avance

Il n'y a pas eu de charges constatées d'avance sur l'année 2023.

Produits constatés d'avance

Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
VEFA ZAC « Les Bois de Rochefort » – Cormeilles-en-Parisis (95)	54 550,76
TOTAL	54 550,76

Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	341 728,63
Locataires – avoirs à établir	31 431,81
État – charges à payer	21 202,67
Charges d'intérêts sur emprunts	365 757,34
Intérêts à payer	0,00
TOTAL	760 120,45

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	282 794,01
Fournisseurs – avoirs à recevoir	393 000,00
État – produits à recevoir	0,00
Intérêts courus sur comptes courants	501 294,99
Intérêts à recevoir (agios)	50 317,25
TOTAL	1 227 406,25

Détail des charges refacturées

Appels provisions syndics	0,00
Entretien et réparations	4 216,15
Frais bancaires	823,20
Primes d'assurances	21 857,81
Frais d'actes et contentieux	6 403,16
Taxes bureaux	5 151,46
Taxes foncières	200 661,59
Taxes ordures ménagères	93 543,19
Autres taxes immobilières	12 969,52
Honoraires de gestion	42 889,21
TOTAL	388 515,29

Détail des charges non refacturées

Charges locatives	180 267,98
Assurances	21 801,78
Décret Tertiaire (Mission DEEPMI)	1 600,00
Frais d'actes et contentieux	72 037,58
Taxes foncières et TOM non refacturables	278 552,98
Autres taxes immobilières	23 898,00
Honoraires d'expertises	64 954,61
Honoraires d'avocats	27 263,42
Honoraires divers	9 511,82
Honoraires relocation	35 156,63
Honoraires de gestion	304 857,87
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 019 902,67

Commissions de gestion

Commissions de gestion SCPI	851 518,36
Commissions de gestion par transparence (filiales)	8 352,89
Commissions de gestion HT	859 871,25
Commissions de gestion soumises à TVA*	433 132,50
Prorata TVA NR 44,65 %	38 678,73
Commissions de gestion exonérées de TVA	426 738,75
Abandon partiel exonéré de TVA de la commission de gestion	(393 000,00)
TOTAL	505 549,98

* 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	29 540,38
Honoraires du dépositaire	25 121,65
Frais d'actes et contentieux	349,05
Information des associés (BT, rapport annuel)	40 271,35
Publications et annonces légales	3 307,70
Frais de conseil	0,00
Cotisation AMF	2 066,05
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	67 707,98
Frais bancaires	19 851,13
Commissions sur emprunts	25 000,00
Diverses charges d'exploitations	9,47
Pertes sur créances irrécouvrables	(13 156,92)
Irrécouvrables COVID 2	(8 793,62)
TOTAL	191 274,22

Charges financières

Intérêts d'emprunts	2 298 174,19
Commissions de non-utilisation	40 865,29
Intérêts bancaires	9 681,63
TOTAL	2 348 721,11

Produits financiers

Intérêts des comptes courants	1 923 054,50
Autres produits financiers (rémunérations VEFA)	(14 734,11)
Intérêts courus (agios)	152 907,34
Autres produits financiers	363,76
TOTAL	2 061 591,49

Produits des participations contrôlées

Dividendes perçus SCI Anvers Plantin	259 199,19
Dividendes perçus SCI Preim Hospitality	819 123,63
Dividendes perçus SCI Arganda	147 599,28
Dividendes perçus SCI Sant Cugat	104 576,00

Emprunts

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉS AU 31/12/2023 (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	20 000 000,00	Marge + Euribor 3 mois	In Fine	3 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	14 000 000,00	Marge + Euribor 3 mois	In Fine	3 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	01/01/2023	5 000 000,00	0,00			1 an (tacite reconduction)
TOTAL		88 166 000,00	72 166 000,00			

Dividendes perçus SCI Coliving BXL	66 193,41
Dividendes perçus SCI Preim City Dublin	329 579,80
Dividendes perçus OPCI Preim Evia	1 174 160,70
TOTAL	2 900 432,01

Charges exceptionnelles

Charges diverses	163 704,16
TOTAL	163 704,16

Produits exceptionnels

Indemnités d'assurances	9 565,97
Indemnité transactionnelle protocole Berryer	16 508,50
TOTAL	26 074,47

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 9 029 519,64 euros au 31 décembre 2023.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine et chez BNP Paribas 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 2023 est de 50 317,25 euros.

Affectation du résultat de l'exercice 2022

Résultat 2022	6 030 352,65
Report à nouveau antérieur	430 251,55
TOTAL DISTRIBUABLE	6 460 604,20
Distributions 2022	6 256 295,50
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	6 256 295,50
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	204 308,70



Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautionnements locatifs ont été reçus de certains locataires en substitution de dépôts de garantie pour un montant de 300 673,33 euros.

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 €).

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 €) ;
- 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 €).

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





Rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale annuelle

Mesdames, Messieurs,

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

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

Au cours de cet exercice de la SCPI, clos le 31 décembre 2023, Primofamily a émis 55 254 parts nouvelles et a satisfait 11 095 demandes de retrait soit une collecte nette de 9 008 436 euros.

Le résultat net de votre SCPI s'élève à 7,39 euros par part au 31 décembre 2023. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 7,12 euros par part en jouissance au titre de l'exercice 2023 et 0,27 euro par part en jouissance de fiscalité étrangère.

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.

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.

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.

Votre Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de simplifier les modalités de transmission des ordres de retrait et des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion.

En considération du possible changement de nom du Groupe auquel appartient la Société de Gestion, et à défaut de connaître précisément la date à laquelle son nom changerait, la Société de Gestion demande à l'assemblée générale de l'autoriser à modifier sa dénomination dans les statuts de la SCPI quand elle en aura connaissance. Les membres du Conseil de Surveillance considèrent que cette autorisation pour une mise à jour formelle à venir n'appelle aucune objection.

L'assemblée générale extraordinaire est également l'occasion d'opérer la mise à jour formelle de l'appellation du tribunal compétent par suite de la réforme de l'organisation judiciaire. Cette mise à jour formelle proposée n'appelle aucune objection de la part de votre Conseil de Surveillance.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de Surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Votre Conseil de Surveillance invite donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions proposées à l'assemblée générale.

Si vous ne pouvez assister à l'assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration. Cela évitera les frais de convocation d'une seconde assemblée générale à la charge de notre SCPI.

Le Conseil de Surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.



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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de

continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société Civile de Placement Immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris – La Défense, le 29 mai 2024
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 2023

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Conventions conclues avec la Société de Gestion PRIMONIAL REIM 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 2023 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 2023 s'élève à 505 549,98 euros HT dont 393 000 euros HT d'abandon. Sans cet abandon la commission de gestion aurait été de 898 549,98 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 2023 s'élève à 1 014 463,44 euros HT.

3. Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers 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 2023.



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.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2023.

b) Primofamily refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property manager*.

Au titre de l'exercice 2023, le montant de cette refacturation s'élève à 433 132,50 euros HT.

Paris – La Défense, le 29 mai 2024
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte



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

PROJETS DE RÉSOLUTIONS



3, RUE BERRYER – PARIS 8 (75)
Droits photos : Philippe Matsas



Ordre du jour

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, 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 2023, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
- 6 Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
- 7 Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
- 8 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 9 Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 10 Non allocation de jetons de présence.
- 11 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 12 Simplification de la modalité de transmission des ordres de retrait, et modification corrélative des statuts et de la note d'information.
- 13 Simplification de la modalité de transmission des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire et modification corrélative des statuts et de la note d'information.
- 14 Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société.
- 15 Modification des statuts pour y mettre à jour l'appellation du tribunal compétent par suite de la réforme de l'organisation judiciaire.
- 16 Pouvoirs pour les formalités.



Projets de résolutions pour l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, 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 2023, 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 185 649 150,00 euros, soit une augmentation de 6 623 850,00 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 2023.

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 2023.

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 2023, 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 2023 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	8 921 592,73
Report à nouveau antérieur	204 308,70
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	9 125 901,43
Affectation	
Distribution de dividendes	8 594 991,63
Dont acomptes déjà versés	8 594 991,63

Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	530 909,80
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	6 204,48
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	537 114,28

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

Conformément aux statuts de la SCPI, l'assemblée générale ordinaire prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant, tel que mis en évidence dans le tableau précédent, permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Sixième résolution

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 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS	PAR PART EN €	
Valeur comptable	209 963 054,65	169,65
Valeur de réalisation	222 726 103,23	179,96
Valeur de reconstitution	263 836 294,02	213,17

Septième 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 2024.

Huitième 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 2024.

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

Neuvième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire prend acte qu'il existe 5 postes de membres du Conseil de Surveillance à pourvoir et que la Société de Gestion n'a reçu aucune candidature.

Cette résolution est donc présentée à titre informatif et ne sera pas mise au vote.

Dixième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2024, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

Onzième 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

Douzième résolution

Simplification de la modalité de transmission des ordres de retrait, et modification corrélative des statuts et de la note d'information.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance, approuve la proposition de la Société de Gestion de simplifier la modalité de transmission des ordres de retrait en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier de 2^e alinéa de l'article IX des statuts, « Retrait des associés », comme suit :

Formulation initiale :

« Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception conformément à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet. »

Formulation modifiée :

« Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par écrit ; il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre

des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet. »

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.

Treizième résolution

Simplification de la modalité de transmission des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire et modification corrélative des statuts et de la note d'information.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance, approuve la proposition de la Société de Gestion de simplifier la modalité de transmission des ordres d'achat et de vente en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article XIV des statuts « CESSION, TRANSFERT, MUTATION DES PARTS SOCIALES » paragraphe « 2. Cessions réalisées en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier » alinéa 1, comme suit :



Formulation initiale :

(...)

« 2. Cessions réalisées en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

Cession

Chaque associé à la faculté d'adresser à la Société de Gestion un ordre d'achat ou de vente de parts de la SCPI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion. »

Formulation modifiée :

(...)

« 2. Cessions réalisées en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

Cession

Les ordres d'achat et de vente peuvent être adressés, avec toutes les pièces à y joindre, directement à la Société de Gestion ou à un intermédiaire qui le lui transmettra, par courrier recommandé avec accusé de réception ou par courrier simple ; les signatures sur les documents transmis doivent être manuscrites et originales. En cas d'envoi par courrier simple, il appartient à l'expéditeur de se ménager la preuve de son envoi (le contre-envoi du dossier par courrier électronique, par exemple, n'est pas une preuve de l'envoi postal, et n'est pas valable ni recevable pour le traitement du dossier). Les courriers recommandés dématérialisés ne sont pas admis dans la mesure où ils ne permettent pas la transmission de documents originaux.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission. »

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.

Quatorzième résolution

Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, délègue à la Société de Gestion le pouvoir de modifier les statuts de la Société afin d'y mettre à jour la dénomination sociale et d'y supprimer l'adresse du siège de la Société de Gestion.

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre d'ajouter la phrase suivante à la fin du deuxième alinéa de l'article XVIII des statuts :

« Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour procéder à la mise à jour statutaire et aux formalités nécessitées par la modification des mentions légales énoncées dans le présent alinéa. »

Quinzième résolution

Modification des statuts pour y mettre à jour l'appellation du tribunal compétent par suite de la réforme de l'organisation judiciaire.

L'assemblée générale extraordinaire, compte tenu de la réforme de l'organisation judiciaire, décide,

- à l'article XXXI des statuts, de modifier « Tribunal de Grande Instance » par « Tribunal Judiciaire », et
- à l'article XXXIII des statuts, de modifier « au Parquet du Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance » par « au Parquet du Tribunal Judiciaire ».

Le reste de ces articles demeure inchangé.

Seizième 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.



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

Glossaire

AGRÈMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de Gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de Gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AIFM

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

AMF

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de Gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de Gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de Gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Représente les associés auprès de la Société de Gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la Société de Gestion.

DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de Gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE

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

ESG

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

ISR

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

MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

• **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

• **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché

secondaire peut être organisé par la Société de Gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

RATIO LTV

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

RATIO ICR

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

REPORT À NOUVEAU

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

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 Rendement 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.





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



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, police n° ABZX73-002.

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 décembre 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.

