



2017

SCPI PRIMOFAMILY / RAPPORT ANNUEL



PRIMONIAL  
REIM



## PRIMOFAMILY > SOMMAIRE

■ <b>Présentation</b>	<b>p4</b>
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Points sur les marchés immobiliers	p7
■ <b>Rapport de la Société de Gestion</b>	<b>p10</b>
■ <b>Les comptes au 31 décembre 2017</b>	<b>p18</b>
■ <b>Annexe financière</b>	<b>p22</b>
■ <b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>p30</b>
■ <b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	<b>p32</b>
■ <b>Projet de résolutions</b>	<b>p36</b>
■ <b>Glossaire</b>	<b>p40</b>

---



STÉPHANIE LACROIX,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le premier rapport annuel de la SCPI Primofamily, qui porte sur l'exercice 2017. Cet exercice a débuté avec la création de la SCPI le 28 juin 2017.

Primofamily est une SCPI à capital variable de type « immobilier résidentiel ». Elle incarne les convictions de Primonial REIM sur les marchés résidentiels européens. Nous avons la conviction que le phénomène de métropolisation, à l'œuvre en France et en Europe, crée une forte demande sur l'immobilier résidentiel et engendre des opportunités dans des villes attractives par leur qualité de vie et la présence de commerces et de services.

Primofamily investit, dans le cadre de sa politique d'investissement, dans l'immobilier du quotidien, c'est-à-dire essentiellement dans des actifs résidentiels en zone euro et accessoirement dans d'autres secteurs tels que le commerce ou les bureaux. Primofamily a été autorisée par son Assemblée Générale constitutive à recourir à l'emprunt à hauteur de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI.

Le premier exercice de Primofamily a été actif en matière d'acquisitions. Primonial REIM s'est portée acquéreur, pour le compte de votre SCPI, de 98 lots répartis dans 6 actifs de qualité à Paris et en première couronne, à Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Rueil-Malmaison (92), ainsi que dans le VIII<sup>e</sup>, XVIII<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> arrondissements de la capitale. Ils représentent 98 lots, pour un volume d'investissement total de plus de 44 millions d'euros.

La distribution proposée à l'Assemblée Générale des associés au titre de 2017 s'élève à 2,00 euros versés au titre du 4<sup>e</sup> trimestre, soit 8,00 euros annualisés correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché annualisé de 4,19 %.

D'autres acquisitions, en immobilier résidentiel et en commerce, en France et en zone euro, sont d'ores et déjà à l'étude, avec une ambition forte de développer la SCPI Primofamily en 2018.

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

*Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM*





# PRÉSENTATION

## ► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

### SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Son siège social est situé au 36 rue de Naples, 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124 00045.

Primonial REIM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11000043. En tant que Société de Gestion de fonds d'investissements alternatifs, Primonial REIM a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

#### DIRECTOIRE (AU 12/02/2018)

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

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 14/02/2018)

Laurent Fléchet, Président  
Stéphane Vidal  
Paul Younes  
Martine Guet, Vice-Président  
François Pochard  
Valéry Bordes

### SCPI PRIMOFAMILY

PRIMOFAMILY est une Société Civile de Placement Immobilier créée le 28 juin 2017. Le Visa AMF a été obtenu le 27 juin 2017 sous le numéro 17-24.

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

PRIMOFAMILY est inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 830 554 986.

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2017)

Nicolas REBOUL, Président  
Suravenir  
Stéphane VIDAL  
Valéry BORDES  
Olivier DEVISMES  
Stefan DE QUELEN  
Thierry ABIHDANA

#### COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés

#### EXPERT IMMOBILIER

CBRE Valuation

#### DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

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

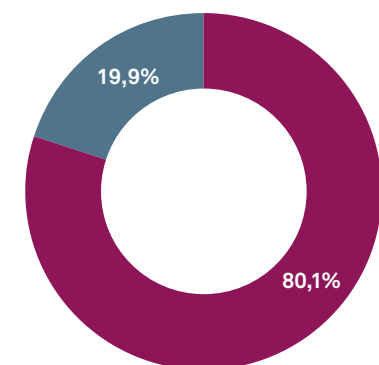
## ► CHIFFRES CLÉS

La SCPI Primofamily a été créée le 28 juin 2017 (visa AMF 17-24) pour une durée statutaire de 99 ans. Primofamily est une SCPI à capital variable de type « immobilier résidentiel ».

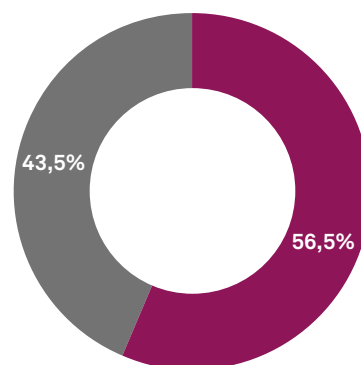
	31/12/2017
<b>Nombre d'associés</b>	10
<b>Nombre de parts au capital</b>	161 657
<b>Nouvelles parts souscrites</b>	161 657
<b>Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières</b>	41 704 969,35
<b>Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)</b>	41 712 663,62
<b>Valeur comptable</b>	25 966 767,30
<b>Valeur de réalisation</b>	25 547 809,25
<b>Valeur de reconstitution</b>	31 283 422,48
<b>Capitalisation</b>	30 876 487,00
<b>Revenus locatifs par part<sup>(1)</sup></b>	5,90
<b>Résultat par part<sup>(1)</sup></b>	2,93
<b>Distribution par part au titre de l'année<sup>(1)</sup></b>	2,00
<b>Report à nouveau par part<sup>(1)</sup></b>	0,93
<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	6 161
<b>Nombre de lignes du patrimoine</b>	6
<b>Taux d'occupation financier</b>	98,10 %
<b>Prix de souscription</b>	191,00
<b>Valeur de retrait (Prix net vendeur)</b>	173,52
<b>Nombre de parts en attente de cession</b>	-

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

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Résidentiel  
■ Commerce



■ Paris  
■ Région parisienne



## ► POINTS SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

### ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2018 débute sur une note plus positive que l'année 2017. Un an auparavant, l'agenda politique était particulièrement chargé : après le Brexit et l'élection de Donald Trump, se profilaient des élections « à risque » en France et en Allemagne, ainsi qu'une instabilité gouvernementale en Italie. Le consensus était alors en faveur d'une montée du dollar face à l'euro et d'une hausse des taux. Douze mois plus tard, le risque politique en Europe s'est éteint. La reprise en zone euro se confirme avec une croissance supérieure à 2 % en 2017.

L'économie française a vu son climat des affaires s'améliorer sensiblement depuis l'élection d'Emmanuel Macron et garde le rythme amorcé depuis fin 2016. La croissance devrait s'établir à +1,8 % en 2017 et 2018. Le taux de chômage devrait poursuivre sa lente décrue en restant proche des 9 %. En revanche la consommation des ménages connaîtra certaines mesures défavorables au pouvoir d'achat (hausse de la CSG, de la fiscalité sur le tabac et des produits pétroliers) début 2018 alors que les mesures favorables (principalement la réduction de la taxe d'habitation) n'interviendront qu'en fin d'année. La consommation des ménages devrait donc progresser faiblement en 2018.

Sur les marchés actions, l'année 2017 s'est révélée faste (+9,8 % pour l'indice CAC 40, +7,1 % pour l'Euro Stoxx 50). 2018 débute par un rally, conséquence directe de la réforme fiscale votée aux États-Unis. Cette réforme, qui abaissera notamment l'impôt fédéral sur les sociétés de 35 % à 21 %, pourrait s'avérer décisive si elle contribue à relancer la consommation et l'inflation aux États-Unis, alors que le taux de chômage américain est passé de 4,9 % à 4,4 %. La Federal Reserve serait alors libre de ramener les taux d'intérêt à un niveau plus élevé, ce qu'elle n'a pas pu faire

depuis 3 ans. L'enjeu est d'autant plus important que la reprise économique est synchronisée au niveau mondial.

Pour l'immobilier français et européen, les tendances qui se dessinent pour 2018 sont les suivantes :

- Une remontée des taux progressive découlant d'une reprise économique : la croissance des loyers, faciaux puis économiques, pourrait donc compenser la pression à la baisse sur les valeurs d'actifs.
- Le retour de la volatilité sur les marchés actions, dans un contexte de moindre aversion au risque : le flux de capitaux vers l'immobilier, motivé principalement par des stratégies défensives, pourrait donc diminuer par rapport aux années précédentes.
- Les premières conséquences immobilières du Brexit devraient se manifester, avec un transfert d'entreprises vers Francfort et Paris notamment.

### MARCHÉ DES COMMERCE

Avec environ 3,6 milliards d'euros en 2017, les volumes investis en commerce sont en fort recul par rapport à 2016 en raison d'un manque de produits disponibles. Le marché a été animé par quelques acquisitions d'envergure : le centre commercial de la Place des Halles à Strasbourg pour 291 M€ par Lasalle IM, l'achat par AEW du 102 Champs-Élysées pour 115 M€ ou l'acquisition d'un portefeuille high street retail par Amundi pour 110 M€.

La tendance est à la compression des taux de rendement sur l'ensemble des typologies d'actifs commerciaux. Alors que le rendement du pied d'immeuble s'établissait à 6 % à Paris en 2004, il est à 2,25 % en 2017. Concernant les loyers, on observe un marché à deux vitesses. D'un côté les valeurs prime qui ont tendance à se maintenir alors que les autres emplacements enregistrent une stagnation, voire une baisse. En

tête des emplacements « numéro 1 » en France : Paris, avec les Champs-Élysées, fait la course en tête avec une valeur locative de 22 000 €/m<sup>2</sup>/an. Les centres commerciaux régionaux se situent entre 1 400 et 2 000 €/m<sup>2</sup>. Enfin, les loyers des retail parks oscillent entre 70 et 300 €/m<sup>2</sup>.

Le chiffre d'affaires du commerce de détail est orienté en légère hausse et devrait dépasser les 500 Mds€ en 2017 selon les prévisions de BNP Paribas. Le paysage commercial français traverse une phase « darwinienne » de recomposition : les enseignes les moins agiles, au regard des évolutions de la consommation, tendent à disparaître. La rotation des enseignes s'accélère, créant des problématiques de vacance élevée sur certaines zones de chalandise.

### MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Avec près d'1 million de logements anciens vendus en 2017 (+17 % en un an), le nombre de vente atteint un nouveau record. Entre 2015 et 2017, les ventes ont fait un bond de 300 000 unités supplémentaires. L'Île-de-France comme les régions profitent de cette embellie. Cet engouement se traduit également par une hausse des prix au m<sup>2</sup> de l'ancien (+4,2 % en un an). Bordeaux est la ville où les prix ont le plus augmenté (+7,7 %) et Paris arrive en deuxième position (+6,5 %). Parmi les grandes métropoles régionales, on retiendra Lyon (+5,3 %), Nantes (+4,3 %), Toulouse (+3,9 %), Strasbourg (+2,0 %) ou encore Marseille (+1,5 %).

Le taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat (à long terme et à taux fixe) ressort à 1,64 % en novembre 2017 (contre 1,5 % en janvier 2017). Malgré une probable légère remontée dans les prochains mois, les taux d'intérêt vont demeurer attractifs.

Le marché de la vente d'immeubles anciens en bloc est estimé proche des volumes engagés pour l'activité/logistique ou le commerce. Les taux de rendement sont compris entre 2,8 %

et 3,0 % pour le résidentiel à Paris et entre 3,5 % et 6,0 % en régions. Parmi les opérations institutionnelles en 2017 on retiendra la vente par ANF Immobilier du portefeuille Héritage (Lyon et Marseille) à Primonial REIM pour 400 M€.

Avec 420 000 mises en chantier à novembre 2017 (cumul 12 mois), la construction de logement neufs est bien orientée (+16 % en un an). La bonne dynamique des ventes de logements neufs (appartements et maisons) explique ce regain d'activité sur le marché de la construction.

## MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont réalisé en 2017 une collecte de capitaux historiquement élevée à hauteur de 6,3 milliards d'euros, pour atteindre une capitalisation globale

de 50,3 milliards d'euros. Le marché compte 30 Sociétés de Gestion pour 181 SCPI.

Les deux tiers de la collecte annuelle ont été réalisés au premier semestre. Cet engouement s'explique par la position favorable des SCPI, en tant que placement de long terme ancré dans l'économie réelle, dans le contexte de risque politique qui prévalait au début de l'année (élections en France et en Allemagne, retombées du Brexit et de l'élection présidentielle américaine).

La moindre attractivité des SCPI en fin d'année s'explique en partie par l'anticipation des mesures fiscales touchant spécifiquement l'immobilier (notamment la création de l'Impôt sur la Fortune Immobilière). Pour autant, il est important de noter que la liquidité du secteur a été assurée. Le volume de parts en attente est quasi inexistant (0,24 % de la capitalisation).

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché moyen des SCPI en 2017 s'élève à 4,44 %, soit une baisse de 20 points de base par rapport à la moyenne de 2016 (4,64 %). Les SCPI conservent donc une prime de risque substantielle par rapport au taux « sans risque » (TEC 10 - Taux de l'Échéance Constante à 10 ans), qui s'élève à 0,65 % au 31 décembre 2017.

*Source des données chiffrées (2017): Euronext, l'Euro Stoxx 50, OCDE, ImmoStat, BNP PRE, C&W, ASPIM-IEIF. Ce point marché est pour information. Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement.*







# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



## ► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Le premier exercice de la SCPI Primofamily a débuté le 28 juin 2017, date de création de la SCPI, et s'est terminé le 31 décembre 2017.

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

Notre ambition est de restituer aux investisseurs les caractéristiques de l'immobilier résidentiel européen. Nous avons la conviction que cette classe d'actifs redevient attractive, dans un contexte de compression des taux de rendement du bureau, et d'un déficit de logements dans les territoires en tension foncière, et ce hors de tout dispositif fiscal.

Primofamily a été autorisée par son Assemblée Générale constitutive à recourir à l'emprunt à hauteur de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI. Le capital maximal statutaire de Primofamily a été relevé à 135 millions d'euros par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 décembre 2017.

Au cours de ce premier exercice Primonial REIM s'est portée acquéreur, pour le compte de votre SCPI, de 98 lots répartis dans 6 actifs à Paris et en première couronne, à Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Rueil-Malmaison (92), ainsi que dans le VIII<sup>e</sup>, XVIII<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> arrondissements de la capitale. Le montant total d'investissement droits inclus s'élève à 44 311 567 euros.

Primofamily termine l'année 2017 avec un résultat distribuable de 2,93 euros par part en jouissance au 31 décembre. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés s'élève à 2,00 euros par part au titre de l'exercice.

*La Société de Gestion*

## ► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primofamily détient au 31 décembre 2017 un patrimoine immobilier composé de 6 lignes représentant 98 unités locatives. L'ensemble des actifs de Primofamily représente une surface de 6 161 m<sup>2</sup>.

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 31/12/2017

	RÉSIDENTIEL	COMMERCE	TOTAL
Paris	42,9 %	13,6 %	56,5 %
Région parisienne	37,2 %	6,3 %	43,5 %
Province	0,0 %	0,0 %	0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>80,1 %</b>	<b>19,9 %</b>	<b>100,0 %</b>

### ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Primofamily, menée par l'expert externe en évaluation CBRE Valuation, s'élève au 31 décembre 2017 à 41 700 000 euros hors droits.

Pour l'ensemble du patrimoine qui compose Primofamily il s'agit de la première valeur d'expertise.

## SITUATION LOCATIVE

Primofamily compte 98 lots au 31 décembre 2017 dont 14 locaux commerciaux situés en pied d'immeuble.

Le taux d'occupation financier moyen, qui exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée, s'élève pour l'année 2017 à 98,1 %.

En termes de surface, sur les 6 161 m<sup>2</sup> du patrimoine immobilier de Primofamily, 275 m<sup>2</sup> étaient vacants au 31 décembre 2017, soit un taux d'occupation physique de 95,5 %.

SURFACES VACANTES				
VILLE	ADRESSE	NB DE LOTS	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
Levallois-Perret (92)	Louise Michel - 3 place du Maréchal de Lattre de Tassigny	2	152	2,5 %
Paris 20 (75)	Belleville Pyrénées - 96 rue de Belleville	1	46	0,7 %
Rueil-Malmaison (92)	La Châtaigneraie - 25, rue du Commandant Nismes	1	77	0,9 %
			<b>275</b>	<b>4,1 %</b>

## ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2017, Primofamily a réalisé 6 acquisitions représentant près de 6 161 m<sup>2</sup> par transparence pour un montant global de près de 44,3 millions d'euros frais et droits inclus.

DATE D'ACQUISITION	VILLE	BÂTIMENT - ADRESSE	NB DE LOTS	SECTEUR	TYPLOGIE	SURFACE QP EN M <sup>2</sup>	VALEUR D'ACQUISITION DI QP (droits inclus)
13/07/2017	Paris 8 (75)	Berryer – 3, rue Berryer	15	Paris	Résidentiel	567	9 304 524
					Commerce	392	
13/07/2017	Paris 18 (75)	Hégésippe Moreau – 10, rue Hégésippe Moreau	15	Paris	Résidentiel	747	6 487 929
					Commerce	93	
13/07/2017	Paris 20 (75)	Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	23	Paris	Résidentiel	799	9 012 446
					Commerce	406	
13/07/2017	Rueil-Malmaison (92)	La Châtaigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	16	Région parisienne	Résidentiel	1 062	4 632 095
13/07/2017	Boulogne-Billancourt (92)	Boulogne Morizet – 54, avenue André Morizet	12	Région parisienne	Résidentiel	632	4 847 761
					Commerce	67	
13/07/2017	Levallois-Perret (92)	Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	17	Région parisienne	Résidentiel	938	10 026 811
					Commerce	459	
						<b>6 161</b>	<b>44 311 567</b>

## TRAVAUX

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretiens, aménagements et installations),
- le montant de la provision pour gros entretiens existant au 31 décembre 2017.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	37 117,23
Provision pour Gros Entretiens au 31 décembre 2017	36 300,00

Sur l'exercice 2017, les travaux les plus significatifs comptabilisés en gros entretiens sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Levallois-Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	15 011,23
Paris 8 <sup>e</sup> – 3, rue Berryer	12 206,94
<b>TOTAL</b>	<b>27 218,17</b>



## RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2017

RATIO ENDETTEMENT	
Ratio d'endettement maximal statutaire	40 %
Valeur d'expertise au 31/12/2017 *	41 700 000,00
Dette au 31/12/2017 **	16 339 346,39
Ratio d'endettement 2017	39,18 %

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

\*\* Analyse par transparence

## ► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primofamily a terminé son premier exercice 2017 de 6 mois avec un résultat, par part en jouissance, de 2,93 euros. La distribution, au titre d'un seul trimestre, s'élève à 2,00 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice).

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2017
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(2)</sup>	191,00
Résultat <sup>(3)</sup>	2,93
Dividende versé au titre de l'année <sup>(3)</sup>	2,00
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)(3)</sup>	NS
Report à nouveau cumulé par part en jouissance <sup>(4)</sup>	0,93

(1) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

(2) La société a été créée en juin 2017, il s'agit du prix de souscription à cette date.

(3) Pour une part en pleine jouissance sur l'exercice.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

## ► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primofamily compte 10 associés au 31 décembre 2017. Au cours de l'exercice 161 657 nouvelles parts ont été souscrites. Aucune demande de retrait n'a été enregistrée. Au 31 décembre 2017, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 161 657 parts au 31 décembre 2017, la capitalisation de Primofamily s'élève à 30 876 487 euros.

ANNÉES	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE <sup>(1)</sup>
2017	25 865 120,00	30 801 627,00	161 657	10	2 748 863,74	191,00

(1) La société a été créée en juin 2017, il s'agit du prix de souscription à cette date.

Le prix de souscription est de 191,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe, est de 173,52 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 (193,52 euros fin 2017).

## ► ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2017	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
<b>REVENUS</b>		
Recettes locatives brutes	5,90	96,57 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire		
Produits divers	0,21	3,43 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>6,11</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>		
Commission de gestion	0,70	11,53 %
Autres frais de gestion*	1,12	18,38 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01	0,12 %
Charges immobilières non récupérées	1,02	16,62 %
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,85</b>	<b>46,64 %</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>		
- patrimoine		
- autres (charges à étaler)		
<b>PROVISIONS</b>		
- dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	0,33	5,43 %
- dotation nette relative aux autres provisions <sup>(1)</sup>		
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>0,33</b>	<b>5,43 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3,18</b>	<b>52,07 %</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>2,93</b>	<b>47,93 %</b>
Variation du report à nouveau	0,93	15,21 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	2,00	8,18 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	2,00	8,18 %

\* 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 6,11 euros par part en pleine jouissance dont 5,90 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 3,18 euros par part, soit 52,07 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 2,93 euros par part. La distribution au titre de son premier exercice est de 2,00 euros par part (un trimestre) et le niveau de report à nouveau au 31 décembre 2017 est de 0,93 euros par part en pleine jouissance sur l'année.

## ► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2017

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	42 154 011,76
Participations financières	6 215,64
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(16 193 460,10)
<b>Valeur comptable</b>	<b>25 966 767,30</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>160,63</b>
Valeur des immeubles « actuelle »	41 700 000,00
Valeur des parts de société « actuelle »	4 969,35
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(16 157 160,10)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>25 547 809,25</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>158,04</b>
Valeur de réalisation	25 547 809,25
Frais d'acquisition des immeubles	2 880 248,47
Commission de souscription*	2 855 364,76
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>31 283 422,48</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>193,52</b>

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

## ► EMPLOI DES FONDS

	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
Fonds collectés	30 801 627,00	30 801 627,00
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(42 160 227,40)	(42 160 227,40)
Frais d'acquisition des immobilisations	(2 187 643,26)	(2 187 643,26)
Commission de souscription	(2 748 863,74)	(2 748 863,74)
Emprunts	16 300 000,00	16 300 000,00
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>4 892,60</b>	<b>4 892,60</b>

## ► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2017 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

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

### FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
<b>( A ) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			34 284,59			34 284,59
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)			0,57 %			0,57 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
<b>( B ) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>( C ) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

### FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
<b>( A ) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			36 642,21			36 642,21
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			0,58 %			0,58 %
<b>( B ) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>( C ) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

## ► 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, responsable de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2017, 24 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

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

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

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

## ► ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2017

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 7 474 000 € pour un effectif moyen de 99 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 43 % (66 % en rémunération fixe et 34 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques. Pour les dirigeants, gérants et cadres supérieurs dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés, le montant agrégé des rémunérations s'élève à 3 231 000 € dont 65 % attribués aux gérants et dirigeants et 35 % aux cadres supérieurs (cadres de direction non gérant, fonctions de contrôle, responsables de services, ...).

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

## ► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

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

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



## ► IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a instauré l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) en lieu et place de l'impôt sur la fortune (ISF). Ce nouvel impôt a vocation à cibler le patrimoine immobilier détenu directement et/ou indirectement à l'exception du patrimoine immobilier affecté à l'activité professionnelle du contribuable.

Si les dispositions relatives au barème, taux et plafonnement, à l'évaluation des biens, à l'exonération applicable aux biens professionnels et aux impatriés sont similaires à celles de l'ISF, l'IFI a introduit une nouveauté en incluant dans son assiette, non seulement l'ensemble des immeubles détenus directement par le redevable mais également indirectement par celui-ci via des sociétés ou des organismes de placement collectif et ce y compris dans le cadre de contrats d'assurance vie. Les foncières cotées ayant opté pour le régime des SIIC, en revanche, sont exclues du périmètre de l'IFI en dessous du seuil de détention de 5%.

Au cas particulier des SCPI, qui rentrent naturellement dans le champ des valeurs imposables, Primonial REIM s'est conformé à la position de place<sup>(1)</sup> émise par l'AFG (Association Française de Gestion Financière) le 15 février 2018. Celle-ci propose pour la valeur de l'IFI des SCPI à capital variable le mode de calcul suivant : valeur de retrait multipliée par la quote-part de la valeur représentative des biens ou droits immobiliers. Il est à noter que la valeur de l'IFI diffère pour les non-résidents, pour lesquels seule la partie du patrimoine localisée en France est imposable à l'IFI. Primonial REIM enverra à chaque associé la valeur de l'IFI de la SCPI dont il est porteur, ainsi que l'ensemble des informations nécessaires à sa déclaration fiscale.

(1) Cette position de place est susceptible d'évoluer en fonction du retour de l'Administration fiscale sur le sujet.



## LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>42 154 011,76</b>	<b>41 700 000,00</b>
Terrains et constructions locatives	42 123 923,95	41 700 000,00
Constructions sur sol d'autrui		
Immobilisations corporelles en cours	30 087,81	
Agencements, aménagements, installations		
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(36 300,00)</b>	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Gros Entretien (anciennes grosses réparations)	(36 300,00)	
Provisions pour risques et charges		
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>6 215,64</b>	<b>4 969,35</b>
Immobilisations financières contrôlées	6 215,64	4 969,35
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées		
Provisions pour risques et charges		
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>42 123 927,40</b>	<b>41 704 969,35</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>		
<b>Titres financiers non contrôlés</b>		
Immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des immo financières non contrôlées		
<b>Créances rattachées à des participations</b>		
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées		
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>		
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>		
<b>Actifs immobilisés</b>		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations financières autres que titres de participation		
Dépréciation des immos financières autres que titres de participations		
<b>Créances</b>	<b>329 886,97</b>	<b>329 886,97</b>
Locataires et comptes rattachés	70 746,62	70 746,62
Provisions pour dépréciation des créances		
Créances fiscales	19 170,67	19 170,67
Fournisseurs et comptes rattachés	23 538,63	23 538,63
Autres créances	216 431,05	216 431,05
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>527 784,96</b>	<b>527 784,96</b>
Valeurs mobilières de placement		
Autres disponibilités	527 784,96	527 784,96
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>857 671,93</b>	<b>857 671,93</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
<b>Dettes</b>	<b>(17 014 832,03)</b>	<b>(17 014 832,03)</b>
Dettes financières		
– Dépôts et cautionnements reçus	(226 951,65)	(226 951,65)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(16 339 346,39)	(16 339 346,39)
– Banques créditrices		
Dettes d'exploitation		
– Fournisseurs et comptes rattachés	(102 975,72)	(102 975,72)
– Locataires et comptes rattachés	(6 635,42)	(6 635,42)
Dettes diverses		
– Dettes fiscales	(4 885,75)	(4 885,75)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
– Associés à régulariser		
– Associés dividendes à payer	(218 709,28)	(218 709,28)
– Autres dettes diverses	(115 327,82)	(115 327,82)
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>(17 014 832,03)</b>	<b>(17 014 832,03)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>		
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance		
Autres comptes de régularisation		
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>25 966 767,30</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>(1)</sup></b>		<b>25 547 809,25</b>

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

N.B : Les immobilisations financières sont distinguées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 entre les participations contrôlées (placements immobiliers) et les participations non contrôlées (immobilisations financières).

# TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1<sup>er</sup> JANVIER 2017 AU 31 DÉCEMBRE 2017

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2017	AFFECTATION 2016	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2017 <sup>(1)</sup>
<b>Capital</b>			<b>25 865 120,00</b>	<b>25 865 120,00</b>
Capital souscrit			25 865 120,00	25 865 120,00
<b>Primes d'émission</b>				
Prime d'émission			4 936 507,00	4 936 507,00
Prélèvement sur prime d'émission			(2 748 863,74)	(2 748 863,74)
Prélèvement sur prime d'émission - Cautiion bancaire				
Prélèvement sur prime d'émission - Frais acquisition			(2 187 643,26)	(2 187 643,26)
Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution RAN				
Prélèvement sur prime d'émission - Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission - TVA non récupérable				
<b>Prime de fusion</b>				
<b>Écart de réévaluation</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>				
<b>Résultat de l'exercice</b>			<b>101 647,30</b>	<b>101 647,30</b>
Résultat de l'exercice <sup>(2)</sup>			320 356,58	320 356,58
Acomptes sur distribution			(218 709,28)	(218 709,28)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>25 966 767,30</b>	<b>25 966 767,30</b>

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	
Loyers	645 474,48
Charges facturées	
Produits des participations contrôlées	
Produits annexes	22 951,93
Reprises de provisions	
Transferts de charges immobilières	
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>668 426,41</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Travaux de gros entretiens	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	817,23
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)	36 300,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	
Autres charges immobilières	123 494,08
Dépréciation des titres de participation contrôlés	
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>160 611,31</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)</b>	<b>507 815,10</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	
Reprises d'amortissements d'exploitation	
Reprises de provisions d'exploitation	
Transfert de charges d'exploitation	4 936 507,00
Reprises de provisions pour créances douteuses	
Autres produits d'exploitation	0,01
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>4 936 507,01</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	
Commissions de la Société de Gestion	77 042,54
Charges d'exploitation de la société	4 936 507,00
Diverses charges d'exploitation	26 244,60
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Dotations aux provisions d'exploitation	
Dépréciations des créances douteuses	
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>5 039 794,14</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>	<b>(103 287,13)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	
Dividendes des participations non contrôlées	
Produits d'intérêts des comptes courants	
Autres produits financiers	
Reprises de provisions sur charges financières	
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0,00</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	
Charges d'intérêts des emprunts	84 171,39
Charges d'intérêts des comptes courants	
Autres charges financières	
Dépréciations	
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>84 171,39</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>	<b>(84 171,39)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	
Produits exceptionnels	
Reprises de provisions exceptionnelles	
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0,00</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	
Charges exceptionnelles	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>320 356,58</b>



## ANNEXE FINANCIÈRE

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

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

Les principales modifications apportées au règlement antérieur portent sur :

- ▶ La disparition de la Provision pour Grosses Réparations (PRG) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretiens, sur des bases différentes de celles relatives à la PGR.
- ▶ La précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.
- ▶ Une nouvelle maquette d'états financiers.

## 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<sup>er</sup> janvier 2017, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- ▶ un bilan et une estimation des différents actifs (État du patrimoine),
- ▶ un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres
- ▶ un compte de résultat,
- ▶ une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels.

#### B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

##### Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens et de la TVA non récupérable pour les immeubles

d'habitation (§ 211.1 du plan comptable des SCPI). Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

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

##### Agencements, Aménagements et installations

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

Ces derniers font l'objet d'un amortissement linéaire sur une durée de 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation

##### Remplacement d'immobilisations

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et selon l'article 131.35, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût de l'élément remplacé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2017, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

##### Immeubles acquis en VEFA

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

##### Prélèvements sur prime d'émission

###### Commissions de souscription

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

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion en 2017 s'élèvent à 2 748 863,74 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

###### Frais d'acquisition

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 2017 s'élèvent à 2 187 643,26 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.



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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate 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 la COB (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 deux 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.

Au 31 décembre 2017, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct de la SCPI Primofamily est de 41 700 000,00 euros hors droits.

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

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

À ces fins, et dans le respect de la recommandation n°2015-01 du 7 janvier 2015 de l'autorité des normes comptables, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

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

Au 31 décembre 2017, la SCPI Primofamily a pris une participation dans le capital d'une société civile immobilière pour un montant total de 6 215,64 euros (la SCI AIBO).

À cette même date, l'actif net comptable réévalué de cette dernière s'établit à 4 969,35 euros.

### Changement de présentation

Les titres de participations suivent dorénavant le même traitement comptable que les placements immobiliers. Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers et non plus dans les produits financiers.

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

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretiens.

Les provisions pour gros entretiens 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.

### Changement de méthode

À compter du 1<sup>er</sup> 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 2017, selon la méthode décrite ci-dessus la provision pour gros entretien a fait l'objet d'une dotation et s'établit à 36 300 euros.

### 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.

Au 31 décembre 2017, aucune provision pour créances douteuses n'a été constaté dans les comptes.



## Refacturation du Property Management à la Société de Gestion

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

En 2017, la SCPI a refacturé à la Société de Gestion 22 951,93 euros. Cette somme correspondait à la totalité du coût du property management supporté par la SCPI. Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

## FAITS SIGNIFICATIFS 2017

### Emprunt

Le 13 juillet 2017, la SCPI Primofamily a contracté un emprunt in fine auprès de la banque Crédit Foncier pour un montant total de 16 300 000 euros remboursable in fine sur une durée de 5 ans.

Au 31 décembre 2017, les intérêts courus à payer s'élèvent à 39 346,39 euros.

### Post-Clôture

Le 2 mai 2018, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de porter la valeur nominale de la part de 160 euros à 150 euros. Le produit de la réduction de capital a été porté au compte de la prime d'émission. Le prix de souscription est resté inchangé. À cette date, le capital maximal de la SCPI a été porté à 126 562 500 euros.

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2017
<b>COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE</b>	
Produits de la SCPI	5 604 933,42
dont loyers	645 474,48
Total des charges	5 284 576,84
Résultat	320 356,58
Dividende	218 709,28
<b>ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE</b>	
Capital social	25 865 120,00
Total des capitaux propres	25 966 767,30
Immobilisations locatives	42 154 011,76
Titres, parts et actions des entités contrôlées	6 215,64

	GLOBAL 2017	PAR PART 2017
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>		
Bénéfice	320 356,58	2,93*
Dividende	218 709,28	2,00*
<b>PATRIMOINE</b>		
Valeur vénale / expertise	41 704 969,35	257,98
Valeur comptable	25 966 767,30	160,63
Valeur de réalisation	25 547 809,25	158,04
Valeur de reconstitution	31 283 422,48	193,52

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

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2017	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Terrains et constructions locatives</b>		
Résidentiel	4 399 710,21	4 380 000,00
Mixte résidentiel / commerces	37 724 213,74	37 320 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>42 123 923,95</b>	<b>41 700 000,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>		
Résidentiel	565,62	
Mixte résidentiel / commerces	29 522,19	
<b>TOTAL</b>	<b>30 087,81</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>		
SCI Aibo	6 215,64	4 969,35
<b>TOTAL</b>	<b>6 215,64</b>	<b>4 969,35</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>42 160 227,40</b>	<b>41 704 969,35</b>

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DU PATRIMOINE

VILLE	ACTIF	ADRESSE	TYPOLOGIE	DÉTENTION	SURFACES EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEUR COMPTABLE
Paris 8 (75)	Berryer	3, rue Berryer	Résidentiel	100,00%	959	9 304 524,38	457 959,21	11 760,71	8 858 325,88
			Commerce	100,00%					
Paris 18 (75)	Hégésippe Moreau	10, rue Hégésippe Moreau	Résidentiel	100,00%	839	6 487 929,21	319 769,03	744,25	6 168 904,43
			Commerce	100,00%					
Paris 20 (75)	Belleville Pyrénées	96, rue de Belleville	Résidentiel	100,00%	1 205	9 012 446,33	444 513,38	1 663,23	8 569 596,18
			Commerce	100,00%					
Rueil- Malmaison (92)	La Châtaigneraie	25, rue du Commandant Nismes	Résidentiel	100,00%	1 062	4 632 094,96	232 384,75	565,62	4 400 275,83
Boulogne- Billancourt (92)	Boulogne Morizet	54, avenue André Morizet	Résidentiel	100,00%	699	4 847 760,94	239 484,66	470,00	4 608 746,28
			Commerce	100,00%					
Levallois- Perret (92)	Louise Michel	3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	Résidentiel	100,00%	1 397	10 026 811,39	493 532,23	14 884,00	9 548 163,16
			Commerce	100,00%					
TOTAL IMMOBILIER DIRECT					6 161	44 311 567,21	2 187 643,26	30 087,81	42 154 011,76
SCI AIBO	AIBO		Résidentiel	0,01 %	-	6 215,64			6 215,64
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (PARTICIPATIONS FINANCIÈRES)					0	6 215,64			6 215,64
TOTAL GÉNÉRAL					6 161	44 317 782,85	2 187 643,26	30 087,81	42 160 227,40

## TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES

	ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DÉTENUE
Titres, parts ou actions	SCI AIBO	6 215,64	4 969,35	185 552,00	(21 147 118,01)	33 273 863,46	0,01 %
TOTAL		6 215,64	4 969,35				

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1<sup>er</sup> JANVIER 2017 ET LE 31 DÉCEMBRE 2017

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2017	
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Paris 8° – 3, rue Berryer	8 846 565,17
Paris 18° – 10, rue Hégésippe Moreau	6 168 160,18
Paris 20° – Belleville Pyrénées – 96 rue de Belleville	8 567 932,95
Rueil Malmaison – La Châtaigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	4 399 710,21
Boulogne Billancourt – 54, avenue André Morizet	4 608 276,28
Levallois Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	9 533 279,16
SOLDE TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2017	42 123 923,95
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2017	
Acquisitions de l'exercice	
Paris 8° – 3, rue Berryer	11 760,71
Paris 18° – 10, rue Hégésippe Moreau	744,25
Paris 20° – Belleville Pyrénées – 96 rue de Belleville	1 663,23
Rueil Malmaison – La Châtaigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	565,62
Boulogne Billancourt – 54, avenue André Morizet	470,00
Levallois Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	14 884,00
Livraison d'immobilisations en cours	
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2017	30 087,81

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2017	
Comptabilisations de l'exercice	
SCI AIBO	6 215,64
<b>SOLDE DES TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2017</b>	<b>6 215,64</b>

## RELEVÉ DES PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2016	RECLASSÉS EN RAN	DOTATION 2017	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2017
Pour gros entretiens			36 300,00		36 300,00
Pour créances douteuses					
<b>TOTAL</b>			<b>36 300,00</b>		<b>36 300,00</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	43 204,30
Locataires : factures à établir	27 542,32
<b>TOTAL</b>	<b>70 746,62</b>

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	68 691,13
Locataires avoirs à établir	73,33
État - charges à payer	0,00
Charges d'intérêts sur emprunt	39 346,39
<b>TOTAL</b>	<b>108 110,85</b>

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	27 542,32
État – produits à recevoir	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>27 542,32</b>

## 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 527 784,96 euros au 31 décembre 2017.

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

Il n'y a pas d'intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2017.

## EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2017 (HORS ICNE)	REMBOURSEMENT	DURÉE
Crédit Foncier de France	13/07/17	16 300 000,00	16 300 000,00	In Fine	5 ans
<b>TOTAL</b>		<b>16 300 000,00</b>	<b>16 300 000,00</b>		

## DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	60 213,94
Honoraires d'expertises	12 420,00
Honoraires divers	7 943,55
Taxe foncière	40 362,98
Taxe bureau	2 553,61
<b>TOTAL</b>	<b>123 494,08</b>

## COMMISSION DE GESTION

Produits locatif hors taxes	645 474,48
Commission au taux de 10 %	64 547,45
Prorata de TVA non récupérable 96,79 %	12 495,09
Produits financiers nets	
Commission au taux de 5 %	0,00
<b>COMMISSION DE GESTION</b>	<b>77 042,54</b>

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	10 000,00
Honoraires Dépositaires	8 000,00
Information des associés (BT, Rapport annuel)	907,69
Taxes diverses - CVAE - CET	3 776,67
Frais d'actes et contentieux	361,04
Frais bancaires	3 199,20
<b>TOTAL</b>	<b>26 244,60</b>

## CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	84 171,39
<b>TOTAL</b>	<b>84 171,39</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

### ENGAGEMENTS DONNÉS

#### **Pour l'emprunt de 16 300 000 euros avec le Crédit Foncier de France.**

##### *Engagements financiers*

La SCPI Primofamily s'engage à respecter les Ratios Financiers suivants :

##### *Ratios immeuble*

- ▶ Le Ratio LTV Immeuble devra, à tout moment, être inférieur ou égal à cinquante pour cent (50 %) pendant toute la durée du Crédit.
- ▶ Le Ratio ICR Immeuble devra, à tout moment, être supérieur à deux cent pour cent (200 %).

#### **Privilège de prêteur de deniers**

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

- ▶ de la somme en principal de seize millions trois cent mille euros (16 300 000 €),
- ▶ 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 un million cent quarante et un mille euros (1 141 000 €).

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

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









# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE MIXTE



Mesdames, Messieurs,

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

1. Le premier exercice de la SCPI Primofamily a débuté le 28 juin 2017, date de création de la SCPI, et s'est terminé le 31 décembre 2017.
2. Au cours de cet exercice, Primofamily a émis 161 657 parts nouvelles, soit une collecte nette de 30 801 627 euros. Aucune part n'a fait l'objet de demandes de retrait.
3. En 2017, les équipes de Primonial REIM ont procédé pour le compte de Primofamily à l'acquisition de 98 lots répartis dans 6 actifs à Paris et en première couronne, pour un montant d'investissement droits inclus de 44 311 567 euros.
4. L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation CBRE Valuation, fait état d'une valeur de 41 700 000 euros hors droits au 31 décembre 2017.
5. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 2,93 euros par part au 31 décembre 2017. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 2,00 euros par part en pleine jouissance au titre de l'exercice.
6. Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément au chapitre 3 de la note d'information, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs, augmenté de 5 % hors taxes des produits financiers nets.
7. 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 du Commissaire aux Comptes.
8. 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 vous invite donc à approuver les projets de résolutions proposés.

*Le Conseil de Surveillance*





## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2017

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

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI PRIMOFAMILY relatifs à l'exercice de 7 mois clos le 31 décembre 2017, 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 à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le 1<sup>er</sup> paragraphe de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

### Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement 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.

### Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux tranches de retard de paiement clients et fournisseurs n'a pu être justifiée pour l'émission de notre rapport.

### 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 ou de cesser son activité.

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

### Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

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

Neuilly-sur-Seine, le 25 mai 2018  
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés  
Jean-Pierre VERCAMER



## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2017

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 avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisé des conventions suivantes qui ont été conclues au cours de l'exercice.

#### **Conventions conclues avec la Société de Gestion PRIMONIAL REIM**

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

1) Une commission de gestion fixée à 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés, et 5 % HT maximum des produits financiers nets de la société.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2017 s'élève à € 64 547,45 HT.

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

- 8,25 % au titre des frais de collecte,

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

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2017 s'élève à € 2 748 863,74 HT.

b) PRIMOFAMILY refacture à PRIMONIAL REIM les prestations de property management comprises dans le forfait de gérance, à hauteur de 1,5 % des loyers facturés.

Au titre de l'exercice 2017, le montant de cette refacturation s'élève à € 22 951,93 HT.

Neuilly-sur-Seine, le 25 mai 2018  
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés  
Jean-Pierre VERCAMER







# PROJET DE RÉSOLUTIONS

## ► ORDRE DU JOUR

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2017, 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 2017 ;
- 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. Non allocation de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance ;
- 10. Pouvoirs pour les formalités.



## PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 25 865 120,00 euros, soit une augmentation de 25 105 120,00 euros par rapport au montant du capital social lors de la constitution de la société.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	320 356,58
Report à nouveau antérieur	0,00
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>320 356,58</b>
<b>AFFECTATION</b>	
<b>DISTRIBUTION DE DIVIDENDES</b>	<b>218 709,28</b>
Dont acomptes déjà versés	218 709,28
Report à nouveau du solde disponible	101 647,30
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION</b>	<b>101 647,30</b>

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN EUROS
Valeur comptable	25 966 767,30	160,63
Valeur de réalisation	25 547 809,25	158,04
Valeur de reconstitution	31 283 422,48	193,52

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, autorise la Société de Gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

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

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2018, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

### DIXIÈME RÉSOLUTION

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.



10, RUE HÉGÉSIPPE MOREAU - PARIS 18  
Droits photo : 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.

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

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

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

> **marché secondaire :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ :** le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

**TAUX D'OCCUPATION :**

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

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

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

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

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

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

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

**VALEUR DU PATRIMOINE :**

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

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

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

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









Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z.

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

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Carte Professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière »

et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568,

délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Île-de-France

et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37, rue de Liège – 75008 Paris.

#### **SIÈGE SOCIAL**

36, rue de Naples, 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 11.

#### **ADRESSE POSTALE**

36, rue de Naples, 75008 Paris.

[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

La Note d'information de la SCPI Primofamily a reçu le visa SCPI n° 17-24 en date du 27 juin 2017 délivré par l'AMF et actualisée en mai 2018.

Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

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

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