



2018

SCPI PRIMOFAMILY / RAPPORT ANNUEL



PRIMONIAL
REIM



PRIMOFAMILY > SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------|------------|
| ■ Présentation | p4 |
| > Organes de gestion et de contrôle | p5 |
| > Chiffres clés | p6 |
| > Points sur les marchés immobiliers | p7 |
| > La démarche ISR de Primonial REIM | p8 |
| ■ Rapport de la Société de Gestion | p10 |
| ■ Les comptes au 31 décembre 2018 | p20 |
| ■ Annexe financière | p24 |
| ■ Rapport du Conseil de Surveillance | p34 |
| ■ Rapports du Commissaire aux Comptes | p36 |
| ■ Projet des résolutions | p40 |
| ■ Glossaire | p46 |



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le deuxième rapport annuel de la SCPI Primofamily, qui porte sur l'exercice 2018.

Primofamily est une SCPI à capital variable qui 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.

Au cours de l'exercice Primofamily s'est portée acquéreur de 278 lots répartis dans 10 actifs à Chilly Mazarin, Antwerpen en Belgique, Lyon, Cergy-le-Haut et Saint-Denis. Le montant total d'investissement s'élève à 36 812 971 euros frais et droits inclus.

Parmi les acquisitions de l'exercice, la SCPI Primofamily a procédé à l'acquisition de 6 actifs résidentiels à Chilly-Mazarin, en Essonne, dans le bassin d'emploi du pôle Orly-Rungis. La SCPI a également réalisé sa première acquisition en zone Euro hors France pour un montant proche de 10 millions d'euros. Il s'agit d'une résidence, incluant notamment 88 appartements, située à Anvers en Belgique. L'ensemble représente une surface de plus de 9 000 m². Elle est située à proximité du musée du MAS et à 5 mn de la Gare d'Anvers. À terme, l'actif devrait bénéficier de l'impact des nombreux projets environnants et notamment la reconstruction du Ring (« Antwerp Diamant Masterplan »).

La distribution proposée à l'Assemblée Générale des associés au titre de 2018 s'élève à 7,64 euros correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché annualisé de 4 %.

D'autres acquisitions, en immobilier résidentiel et en commerce, en France et en zone Euro hors France, sont d'ores et déjà à l'étude, avec une ambition forte de développer la SCPI Primofamily en 2019.

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.

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

DIRECTOIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2018)

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

SCPI PRIMOFAMILY

PRIMOFAMILY est une Société Civile de Placement Immobilier créée le 26 juin 2017. Le dernier Visa AMF a été obtenu le 23 avril 2019 sous le numéro 19-05.

Le gérant de PRIMOFAMILY est la société de gestion Primonial REIM.

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés

EXPERT IMMOBILIER

CBRE Valuation

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

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

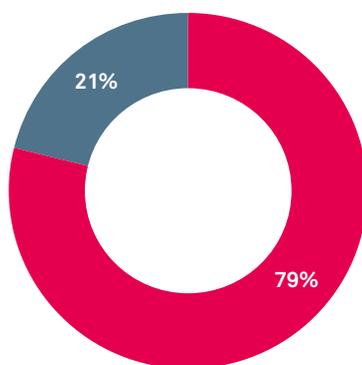
► CHIFFRES CLÉS

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

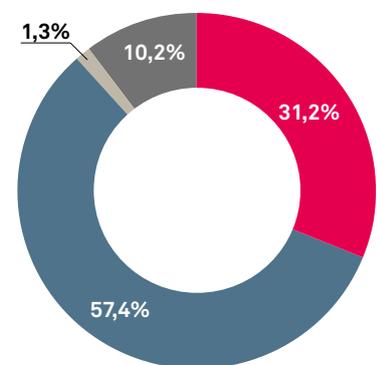
| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Nombre d'associés | 178 | 10 |
| Nombre de parts au capital | 341 820 | 161 657 |
| Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits) | 180 163 | 161 657 |
| Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières | 72 766 984,51 | 41 704 969,35 |
| Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement) | 84 271 315,74 | 41 712 663,62 |
| Valeur comptable | 54 982 929,86 | 25 966 767,30 |
| Valeur de réalisation | 57 454 446,08 | 25 547 809,25 |
| Valeur de reconstitution | 68 754 384,85 | 31 283 422,48 |
| Capitalisation | 65 287 620,00 | 30 876 487,00 |
| Revenus locatifs par part ⁽¹⁾ | 9,88 | 5,90 |
| Résultat par part ⁽¹⁾ | 7,43 | 2,93 |
| Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾ | 7,64 | 2,00 |
| Report à nouveau par part ⁽¹⁾ | 0,55 | 0,93 |
| Surface en m ² | 24 218 | 6 161 |
| Nombre de lignes du patrimoine | 17 | 7 |
| Taux d'occupation financier | 95,90% | 98,10% |
| Prix de souscription | 191,00 | 191,00 |
| Valeur de retrait (Prix net vendeur) | 173,52 | 173,52 |
| Nombre de parts en attente de cession | - | - |

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Résidentiel ■ Commerce



■ Paris ■ Province
 ■ Région parisienne ■ Belgique

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

▶ POINTS SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2019 s'ouvre sur des perspectives de croissance économique moins optimistes qu'au début de 2018.

Retour au bilatéralisme en matière de relations commerciales, montée des tensions populistes, volatilité des marchés boursiers, sont autant de facteurs de méfiance chez les investisseurs. Les prévisions de croissance des États-Unis devraient retomber à 2,5% en 2019. Deuxième puissance économique au monde, la Chine est revenue au cœur des préoccupations en raison de la multiplication des signes de ralentissement de son économie malgré une croissance du PIB supérieure à 6%, plus faible croissance depuis 28 ans.

Économie ouverte, la zone Euro a connu un ralentissement en 2018 du fait de la décélération du commerce mondial.

Les prévisions de croissance pour 2019 font ressortir un ralentissement pour la zone Euro, une tendance nettement plus marquée pour l'Allemagne alors que la France devrait être en ligne avec sa croissance passée. Certains facteurs favorables subsistent : la politique accommodante de la Banque Centrale Européenne (BCE), l'assouplissement de la politique budgétaire dans l'ensemble de la zone Euro ou encore la progression de la consommation privée. Toutefois, en 2019, certains facteurs de croissance se dissiperont, tels que la demande extérieure et l'investissement des entreprises.

Une hausse des taux encore décalée dans le temps ?

Au cas particulier de l'immobilier français, il est possible que le ralentissement économique mondial ait un impact sur les marchés locatifs. Cependant, c'est d'abord vers la banque centrale européenne que se tournent les regards des investisseurs. Alors que la BCE a annoncé en décembre 2018 la fin du *quantitative easing* (achats massifs de titres), l'environnement économique milite pour une stabilité des taux directeurs. Les prévisions des taux longs des obligations de l'État français (OAT) à 10 ans devraient donc être toujours

contenus autour de 1% en 2019, soit un niveau bas qui n'aura pas d'impact sur les rendements immobiliers *prime*.

MARCHÉ DES COMMERCES

Alors qu'en Bourse, les foncières cotées investies en immobilier commercial ont connu une année 2018 extrêmement difficile, avec des rendements du dividende parfois très largement supérieurs au rendement immobilier des patrimoines, l'immobilier de commerce en France a vécu un exercice plus nuancé.

Environ 4,4 Mds€ ont été investis en immobilier de commerce en 2018 (+9% sur un an). On retiendra la vente du portefeuille de 67 Monoprix par le groupe Casino pour 742 M€ ou le flagship store d'Apple sur l'avenue des Champs-Élysées pour 600 M€ par Hines et BVK. Les actifs *prime* font preuve d'une forte résilience avec des taux à des niveaux bas alors que certains actifs secondaires ont connu une décompression en 2018. Les commerces en pied d'immeuble *prime* affichent un taux à 2,5% avec un différentiel de 100 à 200 pb pour les centres commerciaux et les parcs d'activité.

Les mutations sont fortes dans l'organisation des commerces physiques, contraints de se réinventer pour s'adapter aux nouveaux modes de consommation des ménages. Depuis plusieurs années, le secteur « Habillement-Vêtements » connaît des changements profonds se traduisant entre 2014 et 2018 par une diminution importante du nombre de points de vente au profit des « Services », des « Cafés, Hôtels, Restaurants » et des « Loisirs ».

La crise des « gilets jaunes » aura eu un impact sur la performance de certaines enseignes en centre-ville, mais aussi en périphérie durant les dernières semaines de 2018. Cette crise tend à accélérer la recomposition à l'œuvre sur le marché du commerce. D'un côté, les valeurs locatives des meilleurs emplacements permettant d'assurer le chiffre d'affaires ont continué de croître principalement en raison de l'augmentation du droit au

bail alors que les autres ont été soumis à des renégociations ou à des arbitrages.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Les volumes restent conséquents dans l'ancien.

Le nombre de transactions de logements anciens vendus au troisième trimestre 2018 a progressé pour s'établir à 956 000 ventes (+0,8% en cumul annuel t/t). Sur les neuf premiers mois de l'année 2018, les prix des appartements (+3,4% sur un an) ont poursuivi leur hausse en Île-de-France (+4,2%) et en province (+2,6%). En 2018, les plus fortes hausses de prix ont été enregistrées à Bordeaux (+8,8% sur un an), Lyon (+7,4%), Paris (+5,9%) ou encore Nantes (6,7%) pour les grandes métropoles françaises.

L'immobilier neuf montre des signes d'essoufflement.

Avec 423 900 mises en chantier au troisième trimestre 2018 (cumul 12 mois), la construction de logements neufs poursuit sa baisse (-1,1%) par rapport à 2017. Les mises en ventes des promoteurs immobiliers à destination des particuliers ont été marquées par un fléchissement notable (-14,2% sur un an). Si les prix des logements neufs ont continué d'augmenter (+2,1% sur un an), ils montrent des signes d'essoufflement de trimestre en trimestre.

Des conditions qui restent historiquement favorables.

Le taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat (à long terme et à taux fixe) a reculé dans la deuxième moitié de l'année pour avoisiner 1,5%. Toutefois, la durée des crédits continue de s'allonger, en lien avec la hausse des prix de l'immobilier.

Un marché institutionnel actif.

Le marché du résidentiel en bloc destiné aux institutionnels dépasserait les 4 Mds€ en 2018. Les taux de rendement sont compris entre 2,5% et 3,0% pour le résidentiel à Paris et entre 3,5% et 6,0% en régions. La transaction la plus emblématique de 2018 aura été la cession par la SNCF d'un portefeuille de 135 immeubles pour 1,4 Md€.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont collecté en 2018 un montant total de 5,1 Mds€, soit un niveau historiquement élevé, quoiqu'en baisse de - 19 % par rapport à l'année 2017, qui s'était avérée exceptionnelle. La capitalisation du secteur s'établit à 55,4 Mds€ pour 175 véhicules gérés par 31 sociétés de gestion. L'année s'est déroulée en deux temps, avec un premier semestre particulièrement attentiste de la part des souscripteurs, soucieux du contexte réglementaire et fiscal (mise en place de l'IFI). Au second semestre

le marché a repris sa vitesse de croisière en matière de collecte.

Il est à noter que les volumes investis par les SCPI en 2018 (6,2 Mds€) excèdent les volumes collectés. Le secteur ne s'est donc pas trouvé dépassé par les capitaux collectés. Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché s'établit en moyenne à 4,35 %, soit une baisse de 10 points de base par rapport à 2017. La prime de risque par rapport au rendement des fonds euros, et plus encore par rapport à l'OAT à 10 ans, reste substantielle et permet aux souscripteurs d'acheter des

parts de SCPI à crédit dans des conditions historiquement favorables. En outre, l'indexation favorable des loyers, dans un contexte de reprise légère de l'inflation, pourrait conforter les fondamentaux du rendement des SCPI dans les mois à venir.

Source des données chiffrées : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après ASPIM-IEIF, Oxford Economics, Instituts nationaux de statistiques, RCA, Your Care, C&W, BNP Paribas Real Estate, JLL, FNAIM, Notaire-INSEE, Soes, Sitadel, Codata, Immostat.

▶ LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM

En tant qu'acteur majeur de l'épargne immobilière en France, Primonial REIM est pleinement conscient de la nécessaire prise en compte des Enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La démarche responsable de Primonial REIM a été formalisée dans une charte ISR qui sera déclinée à partir de 2019 selon un plan stratégique pluriannuel.

Primonial REIM a mis en place une démarche d'Investissement Socialement Responsable (dite « démarche ISR ») pour intégrer de façon systématique et traçable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à sa politique de gestion.

Primonial REIM vise la sécurisation de ses risques ESG pour servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients, de ses collaborateurs et de la société en développant une cohérence entre ses valeurs et ses investissements.

Ainsi, les objectifs de notre politique ISR sont les suivants :

- ▶ favoriser une performance ESG pérenne pour nos investisseurs ;
- ▶ développer une relation de proximité et devenir un propriétaire de choix pour nos locataires ;
- ▶ valoriser et fidéliser nos clients et nos talents ;
- ▶ donner du sens à nos investissements.

Les deux principaux axes d'engagement de notre démarche sont l'exemplarité de notre société de gestion et l'intégration de critères ESG pour la sélection et la gestion de l'ensemble de nos investissements.

1. AGIR DE MANIÈRE EXEMPLAIRE VIS-À-VIS DE NOS CLIENTS, DE NOS COLLABORATEURS ET DE LA SOCIÉTÉ

Nous visons à mettre en œuvre une politique de gestion exemplaire à différents niveaux.

1.1. UNE INFORMATION TRANSPARENTE SUR LA PERFORMANCE ESG DES FONDS

Nous souhaitons permettre à l'ensemble de nos clients, institutionnels et particuliers, de mieux comprendre les politiques et pratiques ESG mises en œuvre dans nos fonds. Pour ceci, nous diffusons des informations actualisées dans un langage clair et compréhensible, en adéquation avec les exigences réglementaires d'une part et des besoins spécifiques d'autre part.

1.2. UN EMPLOYEUR RESPONSABLE

Le groupe Primonial est signataire de la Charte de la Diversité depuis mai 2018, affirmant son engagement en faveur de la diversité culturelle, ethnique et sociale. Les principaux axes de la

démarche « Diversité » portent sur l'Égalité Professionnelle Hommes et Femmes, notamment avec une politique de soutien à la parentalité affirmée, ainsi que sur la diversité des profils recrutés (en termes de diplômes, de parcours et d'expériences). Cette charte s'applique pour l'ensemble des entités du Groupe dont Primonial REIM.

Le groupe Primonial a également formalisé ses engagements en signant un accord avec les Organisations Syndicales sur la Qualité de Vie au Travail (QVT). Nous sommes fiers d'avoir obtenu, pour l'ensemble du Groupe, la seconde place au classement des entreprises de 500 à 999 employés « *Happy at Work* » en 2018.

Chez Primonial REIM, les collaborateurs sont au centre de notre attention, nous avons à cœur d'entretenir un environnement de travail stimulant et dynamique. Aussi, notre nouveau siège social est un lieu où les collaborateurs se sentent bien ; les aménagements ont été pensés pour favoriser la mobilité et offrir aux équipes un cadre de travail flexible, s'adaptant aux différents usages au fil de la journée.

Après avoir accompagné la démarche de certification « *BREEAM In Use – Asset performance* » de notre propriétaire, nous visons les certifications « *BREEAM In Use – Building Management* » et « *BREEAM In Use – Occupier Management* » pour valoriser le système de management de l'exploitation mis en place, ainsi que

L'implication directe des collaborateurs occupant les lieux. Nos efforts réalisés en faveur de la connectivité des espaces ont été valorisés et récompensés par le label *WiredScore*, niveau *Silver*. Nous veillons aussi à créer du lien entre les équipes à travers un programme d'événements internes riches et diversifiés. Nous proposons des séances de sport, de yoga, de massages, des conférences inspirantes par des intervenants externes.

1.3. UNE SOCIÉTÉ DE GESTION ENGAGÉE AU SERVICE DE LA COMMUNAUTÉ

Mécénat

Nous menons une politique active de mécénat, les associations parrainées ayant toutes pour point commun d'œuvrer dans le domaine de l'enfance, de la formation, de la santé, secteurs dans lesquels nous nous engageons directement dans le cadre de notre processus d'investissements immobiliers.

Nous promovons un mécénat novateur pour que le don devienne la norme.

Nous soutenons 3 associations :

- ▶ Fondation des Apprentis d'Auteuil ;
- ▶ Fondation EPIC ;
- ▶ Hôpital Necker-Enfants Malades AP-HP.

Au-delà d'un soutien financier direct, les équipes sont mobilisées, lors de différents événements, pour soutenir la collecte de fonds en faveur de ces associations.

Soutien de la grande cause des aînés

En 2018, nous avons souhaité amplifier notre impact en devenant Partenaire Fondateur de la Grande Cause « Comment mieux prendre soin de nos aînés ? », grande consultation citoyenne lancée par le ministère des Solidarités et de la Santé et Make.org. L'objectif est de bâtir, aux côtés d'une quarantaine d'acteurs de la société civile, le premier grand Plan d'actions en faveur des Aînés en France d'ici 2021. Inscrites dans la durée, ces mesures contribueront à faciliter le quotidien des seniors et alimenteront la loi sur le financement de la dépendance, prévue fin 2019.

2. ÊTRE UN INVESTISSEUR RESPONSABLE ET INTÉGRER DES CRITÈRES ESG DANS LA SÉLECTION ET LA GESTION DE NOS INVESTISSEMENTS

L'immobilier assure la satisfaction d'un besoin humain essentiel, celui de bénéficier d'une manière durable, d'un lieu pouvant abriter une activité personnelle ou professionnelle. Il se situe donc par nature au cœur des enjeux liés à l'ISR. Primonial REIM préserve la cohérence de sa politique d'investissement par le respect d'un certain nombre de valeurs collectives qui lui sont propres.

L'application des principes ISR sur nos investissements se décline au travers de trois piliers.

2.1. UN PILIER SOCIAL

L'une de nos spécificités est l'affichage, dans nos politiques d'investissement, de convictions immobilières en faveur de l'immobilier du quotidien, en particulier des actifs de santé, d'éducation et de logement.

Les évolutions démographiques françaises et européennes (dynamisme de la natalité, vieillissement de la population...) et les différents modèles familiaux (famille nucléaire, monoparentale...) appellent en effet une réponse spécifique pour faire face aux besoins croissants de la société en matière d'équipements immobiliers.

Nous investissons pour le compte de nos clients dans des murs d'établissements de santé (EHPAD, résidences seniors...) et d'éducation (crèches, écoles, universités...), dans des logements intermédiaires, des résidences étudiants ou jeunes actifs. Nous avons l'ambition de contribuer à combler le déficit de l'offre actuelle tout en répondant aux besoins croissants futurs.

2.2. UN PILIER ENVIRONNEMENTAL

Notre démarche est tournée vers le développement durable dès l'acquisition et dans la gestion du patrimoine existant. Une attention particulière est portée à l'amélioration de la qualité intrinsèque des bâtiments.

Nous investissons prioritairement dans des immeubles performants, répondant aux attentes de nos locataires en matière de performances environnementales, d'efficacité des espaces, de confort d'utilisation.

L'amélioration des performances énergétiques et environnementales de nos immeubles, en vue d'apporter des économies mais aussi plus de bien-être pour nos locataires, est l'une de nos priorités.

Nous engageons des programmes de maintenance et de rénovation de notre parc qui intègrent systématiquement les enjeux d'Hygiène, de Santé et d'Environnement (dits « enjeux HSE »).

Dans une logique de transparence et d'amélioration, nous avons lancé une cartographie environnementale de notre patrimoine, avec une attention toute particulière sur la classe d'actifs bureaux. Nous étudions les obligations réglementaires (PPRI, pollution des sols, etc..) mais aussi l'amélioration continue des consommations énergétiques.

Sur le portefeuille existant, cette démarche repose également sur une gestion active fondée sur une relation de proximité avec les entreprises locataires.

À l'acquisition, nos due diligences s'attachent systématiquement à définir les budgets nécessaires aux éventuelles mises à niveau des actifs visés.

2.3. UN PILIER GOUVERNANCE

Nous mettons en œuvre des dispositifs de maîtrise des risques (réglementaires, financiers, opérationnels) dans les domaines de la conformité, du contrôle interne, de la prévention du blanchiment d'argent et de la gestion des données personnelles (RGPD).

L'immobilier requiert un asset management spécialisé et de proximité notamment pour :

- ▶ accompagner les mutations du secteur ;
- ▶ piloter les travaux au plus près de l'exploitation ;
- ▶ exercer une veille réglementaire dans chaque pays d'intervention.

Primonial REIM est une société de gestion qui dispose dans ce domaine d'une grande qualité d'exécution des transactions, y compris complexes, et d'une infrastructure d'asset management et de property management à l'échelle européenne permettant de répondre à ces exigences.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Mesdames, Messieurs,

Primofamily est une SCPI à capital variable 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 porté de 135 000 000 euros à 126 562 500 euros par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 2 mai 2018.

Au cours de l'exercice Primofamily s'est porté acquéreur de 278 lots répartis dans 10 actifs à Chilly Mazarin, Antwerpen en Belgique, Lyon, Cergy-le-Haut et Saint-Denis. Le montant total d'investissement s'élève à 36 812 971 euros frais et droits inclus.

Parmi les acquisitions de l'exercice, la SCPI Primofamily a procédé à l'acquisition de 6 actifs résidentiels à Chilly-Mazarin, en Essonne, dans le bassin d'emploi du pôle Orly-Rungis. La SCPI a également réalisé sa première acquisition en zone euro pour un montant proche de 10 millions d'euros. Il s'agit d'une résidence, incluant notamment 88 appartements, située à Anvers en Belgique. L'ensemble représente une surface de plus de 9 000 m². Elle est située à proximité du musée du MAS et à 5 mn de la Gare d'Anvers. A terme, l'actif devrait bénéficier de l'impact des nombreux projets environnants et notamment la reconstruction du Ring (« Antwerp Diamant Masterplan »).

Primofamily termine l'année 2018 avec un résultat distribuable de 7,43 euros par part en jouissance au 31 décembre. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés s'élève à 7,64 euros par part au titre de l'exercice.

La SCPI étant de plus en plus souvent exposée à des acquisitions de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière, il s'avère utile de préciser les modalités de calcul des commissions dues à la société de gestion dans ce cas de figure, afin notamment de les neutraliser si, par exemple, la société de gestion rend également des services rémunérés à la société acquise. Il s'agit là d'une clarification, les modifications proposés n'ayant pas pour objet de modifier les rémunérations dues à la société de gestion telles qu'elles sont prévues aujourd'hui par la documentation du fonds. Ces modifications concernent les commissions de gestion, d'acquisition et de cession.

En outre, il est proposé à l'assemblée générale de prendre acte de la possibilité offerte aux SCPI d'avoir recours aux instruments de couverture (dits instruments financiers à terme), qui permettent d'encadrer le risque inhérent à la variabilité des taux d'intérêt des emprunts bancaires à taux variable qu'une SCPI peut souscrire.

Ces résolutions extraordinaires ont été exposées et expliquées à votre Conseil de surveillance, qui n'a formulé aucune objection à leur égard.

La Société de Gestion

► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primofamily détient au 31 décembre 2018 un patrimoine immobilier composé de 17 lignes représentant 376 unités locatives. L'ensemble des actifs de Primofamily représente une surface de 24 218 m².

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2018

| | RÉSIDENTIEL | COMMERCE | TOTAL |
|-------------------|--------------|--------------|---------------|
| Paris | 23,7% | 7,5% | 31,2% |
| Région parisienne | 46,4% | 11,0% | 57,4% |
| Province | 0,0% | 1,3% | 1,3% |
| Belgique | 8,9% | 1,3% | 10,2% |
| TOTAL | 79,0% | 21,0% | 100,0% |

ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale des actifs détenus en direct et les actifs nets réévalués des participations) de Primofamily s'élève au 31 décembre 2018 à 72 766 984,51 euros. À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs acquis en 2017, les valeurs d'expertise s'inscrivent en hausse de 5,04 %. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation CBRE Valuation et mises en concurrence par les équipes de Primonial REIM.

Pour les 10 acquisitions ou prises de participation réalisées en 2018, il s'agit de la première valeur d'expertise.

SITUATION LOCATIVE

Primofamily compte 376 lots au 31 décembre 2018 dont 17 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 2018 à 96,9 %.

En termes de surface, sur les 24 218 m² du patrimoine immobilier de Primofamily, 840 m² étaient vacants au 31 décembre 2018, soit un taux d'occupation physique de 96,5 %.

| SURFACES VACANTES | | | | |
|---------------------------|--------------------------------------------------------|------------|---------------------------|------------------|
| VILLE | ADRESSE | NB DE LOTS | SURFACE EN M ² | % SURFACE TOTALE |
| Chilly Mazarin (91) | 26 à 28, rue d'Athis | 13 | 412 | 1,7 % |
| Chilly Mazarin (91) | 10, rue d'Athis | 4 | 108 | 0,4 % |
| Paris (75) | 3, rue Berryer | 2 | 83 | 0,3 % |
| Chilly Mazarin (91) | Résidence le Sévigné – 41-43, avenue Charles de Gaulle | 2 | 81 | 0,3 % |
| Rueil Malmaison (92) | La Châtaigneraie – 25, rue du Commandant Nismes | 1 | 79 | 0,3 % |
| Boulogne-Billancourt (92) | 54, avenue André Morizet | 1 | 40 | 0,2 % |
| Chilly Mazarin (91) | 27, rue Pierre Mendès France | 2 | 38 | 0,2 % |
| TOTAL | | | 840 | 3,5 % |

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2018, Primofamily a réalisé 10 acquisitions représentant près de 18 057 m² par transparence pour un montant global de près de 36,8 millions d'euros frais et droits inclus.

| DATE D'ACQUISITION | VILLE | BÂTIMENT – ADRESSE | NB DE LOTS | SECTEUR | TYPLOGIE | QUOTE-PART DE DÉTENTION | SURFACE QP EN M ² | VALEUR D'ACQUISITION DI QP (droits inclus) |
|--------------------|----------------------|--------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| 30/03/2018 | Chilly Mazarin (91) | 26 à 28, rue d'Athis | 93 | Région parisienne | Résidentiel | 100,00 % | 3470 | 10 042 904 |
| 30/03/2018 | Chilly Mazarin (91) | 10, rue d'Athis | 33 | Région parisienne | Résidentiel | 100,00 % | 855 | 2 389 111 |
| 30/03/2018 | Chilly Mazarin (91) | Résidence le Sévigné – 41-43, avenue Charles de Gaulle | 15 | Région parisienne | Résidentiel | 100,00 % | 797 | 3 080 275 |
| 30/03/2018 | Chilly Mazarin (91) | 27, rue Pierre Mendès France | 10 | Région parisienne | Résidentiel | 100,00 % | 204 | 1 100 160 |
| 30/03/2018 | Chilly Mazarin (91) | 67, rue Pierre Mendès France | 9 | Région parisienne | Résidentiel | 100,00 % | 382 | 1 082 641 |
| 30/03/2018 | Chilly Mazarin (91) | 5, rue des Jacinthes | 7 | Région parisienne | Résidentiel | 100,00 % | 333 | 1 158 697 |
| 27/06/2018 | Antwerpen (Belgique) | SCI Anvers Plantin – 111, Plantin en Moretuslei | 108 | Belgique | Résidentiel Commerce | 100,00 % | 7 746 1 386 | 9 791 208 |
| 31/07/2018 | Lyon (69) | 2, rue Grenette | 1 | Région parisienne | Commerce | 100,00 % | 66 | 1 766 313 |
| 17/09/2018 | Cergy-le-Haut (95) | 3, cours des Merveilles | 1 | Région parisienne | Commerce | 100,00 % | 1 506 | 3 079 371 |
| 8/10/2018 | Saint-Denis (93) | 34, rue de la République | 1 | Région parisienne | Commerce | 100,00 % | 1 312 | 3 322 290 |
| TOTAL | | | | | | | 18 057 | 36 812 971 |

TRAVAUX

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- ▶ le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretien couvert par provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretien courant, remises en état locatifs) ;
- ▶ le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2018.

| ENSEMBLE DES TRAVAUX | |
|---------------------------------------------------|------------|
| Travaux réalisés | 199 342,84 |
| Provision pour Gros Entretien au 31 décembre 2018 | 83 800,00 |

Sur l'exercice 2018, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

| GROS TRAVAUX | |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Paris 20 ^e – Belleville Pyrénées | 73 308,16 |
| Chilly Mazarin – 28, rue D'Athis | 35 333,56 |
| Paris 8 ^e – Berryer | 20 099,15 |
| Levallois Perret – Louise Michel | 13 546,49 |
| Boulogne Billancourt - Boulogne Morizet | 13 452,22 |
| Paris 18 ^e – Hégésippe Moreau | 13 058,67 |
| Rueil Malmaison – La Chaigneraie | 9 050,00 |
| Chilly Mazarin – 27, rue Pierre Mendès France | 8 997,83 |
| Chilly Mazarin – 10, rue D'Athis | 5 726,26 |
| Chilly Mazarin – Résidence le Sévigné | 3 402,50 |
| TOTAL | 195 974,84 |

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2018

| RATIO ENDETTEMENT | |
|-------------------------------------------|---------------|
| Ratio d'endettement maximal statutaire | 40 % |
| Valeur d'expertise au 31/12/2018* | 84 263 000,00 |
| Dettes au 31/12/2018** | 27 706 536,88 |
| Ratio d'endettement 2018 | 32,88 % |
| Effet de levier (méthode de l'engagement) | 1,6 |

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

** Analyse par transparence.

▶ RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primofamily a terminé l'exercice 2018 avec un résultat, par part en jouissance, de 7,43 euros. La distribution 2018 s'élève à 7,64 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution sur valeur de marché de 4,00 %.

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

(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 au 1^{er} janvier.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

▶ CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primofamily compte 178 associés au 31 décembre 2018. Au cours de l'exercice 180 163 nouvelles parts ont été souscrites. Aucune demande de retrait n'a été enregistrée. Au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 341 820 parts au 31 décembre 2018, la capitalisation de Primofamily s'élève à 65 287 620 euros.

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

(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 194,00 euros depuis le 1^{er} mai 2019. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe, est de 176,24 euros.

Primofamily est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution de la SCPI (201,14 euros fin 2018).

▶ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

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

▶ ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

| | 2017 | | 2018 | |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------|----------------------|
| | MONTANT | % DU TOTAL DU REVENU | MONTANT | % DU TOTAL DU REVENU |
| REVENUS | | | | |
| Recettes locatives brutes | 5,90 | 96,57 % | 9,88 | 83,98 % |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | | | 0,35 | 3,01 % |
| Produits divers | 0,21 | 3,43 % | 1,53 | 13,00 % |
| TOTAL DES REVENUS | 6,11 | 100,00 % | 11,77 | 100,00 % |
| CHARGES | | | | |
| Commission de gestion | 0,70 | 11,53 % | 0,30 | 2,56 % |
| Autres frais de gestion* | 1,12 | 18,38 % | 1,95 | 16,53 % |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 0,01 | 0,12 % | 0,12 | 1,04 % |
| Charges immobilières non récupérées | 1,02 | 16,62 % | 1,11 | 9,47 % |
| SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES | 2,85 | 46,64 % | 3,48 | 29,60 % |
| AMORTISSEMENTS NETS | | | | |
| – patrimoine | | | | |
| – autres (charges à étaler) | | | | |
| PROVISIONS | | | | |
| – dotation nette relative aux provisions pour gros entretiens ⁽¹⁾ | 0,33 | 5,43 % | 0,18 | 1,57 % |
| – dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾ | | | 0,67 | 5,73 % |
| SOUS TOTAL – CHARGES INTERNES | 0,33 | 5,43 % | 0,86 | 7,30 % |
| TOTAL DES CHARGES | 3,18 | 52,07 % | 4,34 | 36,90 % |
| RÉSULTAT | 2,93 | 47,93 % | 7,43 | 63,10 % |
| Report à nouveau | 0,93 | 15,21 % | 0,55 | 4,69 % |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | 2,00 | 32,72 % | 7,64 | 64,92 % |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire | 2,00 | 32,72 % | 7,58 | 64,41 % |

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

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

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 11,77 euros par part en pleine jouissance dont 9,88 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 4,34 euros par part, soit 36,90 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 7,43 euros par part. La distribution au titre de l'année 2018 est de 7,64 euros par part et le niveau de report à nouveau est de 0,55 euros par part en pleine jouissance sur l'année.

▶ VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2018

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 | 67 173 062,65 |
| Participations financières | 3 206 205,64 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | (15 396 338,43) |
| Valeur comptable | 54 982 929,86 |
| Valeur comptable ramenée à une part | 160,85 |
| Valeur des immeubles « actuelle » | 71 170 000,00 |
| Valeur des parts de société « actuelle » | 1 596 984,51 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation | (15 312 538,43) |
| Valeur de réalisation | 57 454 446,08 |
| Valeur de réalisation ramenée à une part | 168,08 |
| Valeur de réalisation | 57 454 446,08 |
| Frais d'acquisition des immeubles | 5 026 849,23 |
| Commission de souscription* | 6 273 089,54 |
| Valeur de reconstitution | 68 754 384,85 |
| Valeur de reconstitution ramenée à une part | 201,14 |

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

▶ EMPLOI DES FONDS

| | TOTAL AU 31/12/2017* | DURANT L'ANNÉE 2018 | TOTAL AU 31/12/2018 |
|-----------------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés | 30 801 627,00 | 34 411 133,00 | 65 212 760,00 |
| Plus et moins values sur cessions d'immeubles | | | |
| Achats d'immeubles (directs ou indirects) | (42 160 227,40) | (28 219 040,89) | (70 379 268,29) |
| Comptes courants | | (6 500 000,00) | (6 500 000,00) |
| Indemnité d'immobilisation versée | | (306 000,00) | (306 000,00) |
| Frais d'acquisition des immobilisations | (2 187 643,26) | (2 196 024,38) | (4 383 667,64) |
| Commission de souscription | (2 748 863,74) | (3 143 921,54) | (5 892 785,28) |
| Reconstitution du report à nouveau | | (95 261,04) | (95 261,04) |
| Emprunts | 16 300 000,00 | 6 366 000,00 | 22 666 000,00 |
| SOMMES RESTANT À INVESTIR | 4 892,60 | 316 885,15 | 321 777,75 |

* Depuis l'origine de la société.

▶ INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2018, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

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

FACTURES REÇUES

| ARTICLE D. 441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU | 0 JOUR (indicatif) | 1 À 30 JOURS | 31 À 60 JOURS | 61 À 90 JOURS | 91 JOURS ET PLUS | TOTAL (1 JOUR et plus) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|
| (A) Tranches de retard de paiement | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | | 115 | 45 | 31 | 182 | 373 |
| Montant total des factures concernées (TTC) | | 12 082,59 | 25 365,07 | 13 598,40 | 95 101,81 | 146 147,87 |
| % du montant total des achats de l'exercice (TTC) | | 0,18% | 0,39% | 0,21% | 1,45% | 2,24% |
| % du CA de l'exercice (TTC) | | | | | | |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées | | | | | | |
| Nombre de factures exclues | | | | | | |
| Montant total des factures exclues (TTC) | | | | | | |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code du commerce) | | | | | | |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement | | | | | | |

FACTURES ÉMISES

| ARTICLE D. 441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU | 0 JOUR (indicatif) | 1 À 30 JOURS | 31 À 60 JOURS | 61 À 90 JOURS | 91 JOURS ET PLUS | TOTAL (1 JOUR et plus) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|
| (A) Tranches de retard de paiement | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | | | | | | |
| Montant total des factures concernées (TTC) | | | 88 987,14 | | 263 939,11 | 352 926,25 |
| % du montant total des achats de l'exercice (TTC) | | | | | | |
| % du CA de l'exercice (TTC) | | | 0,88% | | 2,60% | 3,48% |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées | | | | | | |
| Nombre de factures exclues | | | | | | |
| Montant total des factures exclues (TTC) | | | | | | |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code du commerce) | | | | | | |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement | | | | | | |

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

Aucune information concernant la SCPI n'a fait l'objet de changement substantiel donnant lieu à une information particulière (au sens du Règlement Délégué (UE) n°231/2013).

► PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

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

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI PRIMOFAMILY est une SCPI pouvant recourir à l'endettement à hauteur de 40 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,6 au 31 décembre 2018. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

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

► PROFIL DE LIQUIDITÉ

Au 31 décembre 2018, aucune part est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primofamily est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

► POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

En 2018, 34 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 2018

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 9 240 000 euros pour un effectif moyen de 122,4 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 46 % (72 % en rémunération fixe et 28 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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

| RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'€ | AU TITRE DES PERFORMANCES 2018 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Salaires fixes | 7 533 |
| % du total des rémunérations | 82 % |
| Rémunérations variables totales (différées + non différées) | 1 707 |
| % du total des rémunérations | 18 % |
| dont rémunérations variables non différées | 1 707 |
| dont rémunérations variables différées | 0 |
| TOTAL | 9 240 |
| ETP moyen | 122,4 |

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

| RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'€ | AU TITRE DES PERFORMANCES 2018 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...) | 2 068 |
| % du total des rémunérations | 49 % |
| Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...) | 2 147 |
| % du total des rémunérations | 51 % |
| TOTAL | 9 240 |
| Dont salaires fixes | 72 % |
| Dont rémunération variable | 28 % |

► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

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

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



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2018

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

| | 31/12/2018 | | 31/12/2017 | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| | VALEURS BILANTIELLES | VALEURS ESTIMÉES | VALEURS BILANTIELLES | VALEURS ESTIMÉES |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Immobilisations locatives | 67 173 062,65 | 71 170 000,00 | 42 154 011,76 | 41 700 000,00 |
| Terrains et constructions locatives | 66 975 201,82 | 71 170 000,00 | 42 123 923,95 | 41 700 000,00 |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Immobilisations corporelles en cours | 197 860,83 | | 30 087,81 | |
| Agencements, aménagements, installations | | | | |
| Provisions liées aux placements immobiliers | (83 800,00) | | (36 300,00) | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros Entretien (anciennes grosses réparations) | (83 800,00) | | (36 300,00) | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Titres financiers contrôlés | 3 206 205,64 | 1 596 984,51 | 6 215,64 | 4 969,35 |
| Immobilisations financières contrôlées | 3 206 205,64 | 1 596 984,51 | 6 215,64 | 4 969,35 |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| TOTAL I (Placements Immobiliers) | 70 295 468,29 | 72 766 984,51 | 42 123 927,40 | 41 704 969,35 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Titres financiers non contrôlés | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des immo financières non contrôlées | | | | |
| Créances rattachées à des participations | 6 591 218,06 | 6 591 218,06 | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées | 6 591 218,06 | 6 591 218,06 | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | | | | |
| TOTAL II (Immobilisations financières) | 6 591 218,06 | 6 591 218,06 | | |
| AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Actifs immobilisés | 6 566,47 | 6 566,47 | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que titres de participation | 6 566,47 | 6 566,47 | | |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que titres de participations | | | | |
| Créances | 1 697 403,80 | 1 697 403,80 | 329 886,97 | 329 886,97 |
| Locataires et comptes rattachés | 470 924,44 | 470 924,44 | 70 746,62 | 70 746,62 |
| Provisions pour dépréciation des créances | (173 546,51) | (173 546,51) | | |
| Créances fiscales | 78 946,13 | 78 946,13 | 19 170,67 | 19 170,67 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 575 645,62 | 575 645,62 | 23 538,63 | 23 538,63 |
| Autres créances | 745 434,12 | 745 434,12 | 216 431,05 | 216 431,05 |
| Valeurs de placement et disponibilités | 1 838 799,57 | 1 838 799,57 | 527 784,96 | 527 784,96 |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Autres disponibilités | 1 838 799,57 | 1 838 799,57 | 527 784,96 | 527 784,96 |
| TOTAL III (Actifs d'exploitation) | 3 542 769,84 | 3 542 769,84 | 857 671,93 | 857 671,93 |
| AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Dettes | (25 426 255,94) | (25 426 255,94) | (17 014 832,03) | (17 014 832,03) |
| Dettes financières | | | | |
| – Dépôts et cautionnements reçus | (440 380,66) | (440 380,66) | (226 951,65) | (226 951,65) |
| – Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | (22 705 586,88) | (22 705 586,88) | (16 339 346,39) | (16 339 346,39) |
| – Banques créditrices | (2 859,54) | (2 859,54) | | |
| Dettes d'exploitation | | | | |
| – Fournisseurs et comptes rattachés | (427 431,11) | (427 431,11) | (102 975,72) | (102 975,72) |
| – Locataires et comptes rattachés | (40 347,67) | (40 347,67) | (6 635,42) | (6 635,42) |
| Dettes diverses | | | | |
| – Dettes fiscales | (84 044,52) | (84 044,52) | (4 885,75) | (4 885,75) |
| – Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | (142,11) | (142,11) | | |
| – Associés à régulariser | (656 569,00) | (656 569,00) | | |
| – Associés dividendes à payer | (593 049,19) | (593 049,19) | (218 709,28) | (218 709,28) |
| – Autres dettes diverses | (475 845,26) | (475 845,26) | (115 327,82) | (115 327,82) |
| TOTAL IV (Passifs d'exploitation) | (25 426 255,94) | (25 426 255,94) | (17 014 832,03) | (17 014 832,03) |
| COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Produits constatés d'avance | (20 270,39) | (20 270,39) | | |
| Autres comptes de régularisation | | | | |
| TOTAL V (Comptes de Régularisation) | (20 270,39) | (20 270,39) | | |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V) | 54 982 929,86 | | 25 966 767,30 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1) | | 57 454 446,08 | | 25 547 809,25 |

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

* Les immobilisations financières sont distinguées à compter du 1^{er} 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^{er} JANVIER 2018 AU 31 DÉCEMBRE 2018**

| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE | SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2018 | AFFECTATION 2017 | AUTRES MOUVEMENTS | SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2018 ⁽¹⁾ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------------------------------|
| Capital | 25 865 120,00 | | 25 407 880,00 | 51 273 000,00 |
| Capital souscrit | 25 865 120,00 | | 25 407 880,00 | 51 273 000,00 |
| Primes d'émission | | | 3 568 046,04 | 3 568 046,04 |
| Prime d'émission | 4 936 507,00 | | 9 003 253,00 | 13 939 760,00 |
| Prélèvement sur prime d'émission | (2 748 863,74) | | (3 143 921,54) | (5 892 785,28) |
| Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition | (2 187 643,26) | | (2 196 024,38) | (4 383 667,64) |
| Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN | | | (95 261,04) | (95 261,04) |
| Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable | | | | |
| Prime de fusion | | | | |
| Écart de réévaluation | | | | |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | | | |
| Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés | | | | |
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau | | 101 647,30 | 95 261,04 | 196 908,34 |
| Résultat de l'exercice | 101 647,30 | (101 647,30) | (55 024,52) | (55 024,52) |
| Résultat de l'exercice ⁽²⁾ | 320 356,58 | (320 356,58) | 1 910 802,81 | 1 910 802,81 |
| Acomptes sur distribution | (218 709,28) | 218 709,28 | (1 965 827,33) | (1 965 827,33) |
| TOTAL GÉNÉRAL | 25 966 767,30 | | 29 016 162,56 | 54 982 929,86 |

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| PRODUITS IMMOBILIERS | | |
| Loyers | 2 543 034,25 | 645 474,48 |
| Charges facturées | 68 421,39 | - |
| Produits des participations contrôlées | 185 808,02 | - |
| Produits annexes | 207 222,52 | 22 951,93 |
| Reprises de provisions | 12 700,00 | - |
| Transferts de charges immobilières | - | - |
| TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS | 3 017 186,18 | 668 426,41 |
| CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 68 421,39 | - |
| Travaux de gros entretien | - | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 31 569,82 | 817,23 |
| Dotations aux provisions pour gros entretien et grosses réparations (ex ant) | 60 200,00 | 36 300,00 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - | - |
| Autres charges immobilières | 333 606,42 | 123 494,08 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | - | - |
| TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES | 493 797,63 | 160 611,31 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II) | 2 523 388,55 | 507 815,10 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | - | - |
| Reprises de provisions d'exploitation | - | - |
| Transfert de charges d'exploitation | 5 339 945,92 | 4 936 507,00 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | - | - |
| Autres produits d'exploitation | 4,05 | 0,01 |
| TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION | 5 339 949,97 | 4 936 507,01 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Commissions de la Société de Gestion | 77 487,51 | 77 042,54 |
| Charges d'exploitation de la société | 5 339 945,92 | 4 936 507,00 |
| Diverses charges d'exploitation | 180 788,20 | 26 244,60 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | - | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - | - |
| Dépréciations des créances douteuses | 173 546,51 | - |
| TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION | 5 771 768,14 | 5 039 794,14 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II) | (431 818,17) | (103 287,13) |
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | - | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | 91 218,06 | - |
| Autres produits financiers | 52,48 | - |
| Reprises de provisions sur charges financières | - | - |
| TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS | 91 270,54 | - |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | 245 676,16 | 84 171,39 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres charges financières | 27 131,95 | - |
| Dépréciations | - | - |
| TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES | 272 808,11 | 84 171,39 |
| RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II) | (181 537,57) | (84 171,39) |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Produits exceptionnels | 770,00 | - |
| Reprises de provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS | 770,00 | - |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Charges exceptionnelles | - | - |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES | - | - |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II) | 770,00 | - |
| RÉSULTAT NET (A + B + C + D) | 1 910 802,81 | 320 356,58 |



ANNEXE FINANCIÈRE

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

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

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

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

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

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

Agencements, Aménagements et Installations

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

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

Au 31 décembre 2018, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature dans la SCPI Primofamily.

Remplacement d'éléments d'un actif

À compter du 1^{er} 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 d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2018, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « 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.

Pour rappel, auparavant les immeubles acquis en VEFA, faisaient l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

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 2018 s'élèvent à 3 143 921,54 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation

Frais d'acquisition

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

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2018 s'élèvent à 2 196 024,38 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. À cet effet au cours de l'exercice 2018, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 95 261,04 euros.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

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

Depuis la transposition de la directive AIFM 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 France en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

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

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre 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 2018, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primofamily est de 71 170 000 euros hors droits.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2018, la SCPI Primofamily détient des participations dans le capital de 2 sociétés civiles immobilières (SCI Aibo et SCI Anvers Plantin) pour un montant total de 3 206 205,64 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 1 596 894,51 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 (Plan Comptable Général) et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

Entretien des immeubles

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

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

Changement de méthode

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

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

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

Au 31 décembre 2018, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 60 200,00 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2018 pour un montant de 12 700,00 euros.

Au 31 décembre 2018, la provision pour gros entretien s'établit à 83 800,00 euros.

Plus ou moins-values de cession

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

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

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

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

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

Cette distribution correspondra pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers résident dans un état non membre de l'U.E.

Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

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

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

Au cours de l'exercice 2018, aucune cession d'actif immobilier n'a été réalisée.

Provisions pour dépréciation des créances

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

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

Une dotation de 173 546,51 euros a été constituée au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2018, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit donc à 173 546,51 euros.

Refacturation du Property Management à la Société de Gestion

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

En 2018, la SCPI a refacturé à la société de gestion 98 268,34 euros. Cette somme correspondait à 5 % des loyers encaissés. Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

| SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM | |
|-------------------------------------|--------------|
| RÉMUNÉRATIONS PERÇUES | |
| Commission de souscription (HT) | 3 143 921,54 |
| Commission de gestion (HT) | 77 487,51 |

| SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM | |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| RÉMUNÉRATIONS VERSÉES | |
| Refacturation des prestations de Property Management (HT) | 98 268,34 |

| SCI Aibo | |
|-----------------------------------------|--------|
| Avances en comptes courant | - |
| Intérêts des avances en comptes courant | - |
| Dividendes encaissés | 208,60 |

| SCI Anvers Plantin | |
|-----------------------------------------|------------|
| Avances en comptes courant | 6 500 000 |
| Intérêts des avances en comptes courant | 91 218,06 |
| Dividendes encaissés | 185 599,42 |

FAITS SIGNIFICATIFS 2018

Emprunt

Le 30 mars 2018, la SCPI Primofamily a contracté un emprunt auprès de la banque Palatine pour un montant total de 6 366 000 euros remboursable in fine sur une durée de 7 ans.

Au 31 décembre 2018, les intérêts courus à payer s'élèvent à 39 586,88 euros.

Abandon de gestion

Afin d'accompagner le développement de la SCPI Primofamily, la Société de Gestion a décidé d'abandonner exceptionnellement une partie de sa rémunération 2018 pour un montant de 200 000,00 euros HT.

Compte tenu de cet abandon, la rémunération de la société de gestion pour 2018 s'est établie à 77 487,51 euros HT.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE | | |
| Produits de la SCPI | 8 449 176,69 | 5 604 933,42 |
| dont loyers | 2 543 034,25 | 645 474,48 |
| Total des charges | 6 538 373,88 | 5 284 576,84 |
| Résultat | 1 910 802,81 | 320 356,58 |
| Dividende | 1 965 827,33 | 218 709,28 |
| ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE | | |
| Capital social | 51 273 000,00 | 25 865 120,00 |
| Total des capitaux propres | 54 982 929,86 | 25 966 767,30 |
| Immobilisations locatives | 67 173 062,65 | 42 154 011,76 |
| Titres, parts et actions des entités contrôlées | 3 206 205,64 | 6 215,64 |
| Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées | 6 591 218,06 | 0,00 |
| | GLOBAL 2018 | PAR PART 2018 |
| AUTRES INFORMATIONS | | |
| Bénéfice | 1 910 802,81 | 7,43* |
| Dividende | 1 965 827,33 | 7,64* |
| PATRIMOINE | | |
| Valeur vénale / expertise | 72 766 984,51 | 212,88 |
| Valeur comptable | 54 982 929,86 | 160,85 |
| Valeur de réalisation | 57 454 446,08 | 168,08 |
| Valeur de reconstitution | 68 754 384,85 | 201,14 |

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS | EXERCICE 2018 | | EXERCICE 2017 | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | VALEURS COMPTABLES | VALEURS ESTIMÉES | VALEURS COMPTABLES | VALEURS ESTIMÉES |
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES | | | | |
| Commerces | 7 450 000,00 | 6 940 000,00 | | |
| Résidentiel | 21 800 988,08 | 25 070 000,00 | 4 399 710,21 | 4 380 000,00 |
| Mixte résidentiel / commerces | 37 724 213,74 | 39 160 000,00 | 37 724 213,74 | 37 320 000,00 |
| TOTAL | 66 975 201,82 | 71 170 000,00 | 42 123 923,95 | 41 700 000,00 |
| IMMOBILISATIONS EN COURS* | | | | |
| Résidentiel | 52 747,01 | | 565,62 | |
| Mixte résidentiel / commerces | 145 113,82 | | 29 522,19 | |
| TOTAL | 197 860,83 | 0,00 | 30 087,81 | 0,00 |
| PARTICIPATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| SCI Aibo | 6 215,64 | 5 041,26 | 6 215,64 | 4 969,35 |
| SCI Anvers Plantin | 3 199 990,00 | 1 591 943,25 | | |
| TOTAL | 3 206 205,64 | 1 596 984,51 | 6 215,64 | 4 969,35 |
| TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS | 70 379 268,29 | 72 766 984,51 | 42 160 227,40 | 41 704 969,35 |
| AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES | | | | |
| SCI Anvers Plantin | 6 591 218,06 | 6 591 218,06 | | |
| TOTAL | 6 591 218,06 | 6 591 218,06 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 76 970 486,35 | 79 358 202,57 | 42 160 227,40 | 41 704 969,35 |

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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| VILLE | ACTIF | ADRESSE | TYPLOGIE | DÉTENTION | DATE D'ACQUISITION | SURFACES EN M² | PRIX D'ACQUISITION | FRAIS D'ACQUISITION | TRAVAUX | VALEUR COMPTABLE |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|-------------|-----------|--------------------|----------------|----------------------|---------------------|-------------------|----------------------|
| Paris 8 (75) | Berryer | 3, rue Berryer | Résidentiel | 100,00% | 13/07/2017 | 567 | 9 308 638,78 | 462 073,61 | 26 190,89 | 8 872 756,06 |
| | | | Commerce | | | 392 | | | | |
| Paris 18 (75) | Hegessipe Moreau | 10, rue Hégéssipe Moreau | Résidentiel | 100,00% | 13/07/2017 | 747 | 6 491 520,67 | 323 360,49 | 9 120,86 | 6 177 281,04 |
| | | | Commerce | | | 93 | | | | |
| Paris 20 (75) | Belleville Pyrénées | 96 rue de Belleville | Résidentiel | 100,00% | 13/07/2017 | 799 | 9 017 699,92 | 449 766,97 | 70 555,63 | 8 638 488,58 |
| | | | Commerce | | | 406 | | | | |
| Rueil-Malmaison (92) | La Châtaigneraie | 25, rue du Commandant Nismes | Résidentiel | 100,00% | 13/07/2017 | 1 062 | 4 635 937,88 | 236 227,67 | 9 563,45 | 4 409 273,66 |
| Boulogne-Billancourt (92) | Boulogne Morizet | 54, avenue André Morizet | Résidentiel | 100,00% | 13/07/2017 | 632 | 4 851 020,99 | 242 744,71 | 12 790,19 | 4 621 066,47 |
| | | | Commerce | | | 67 | | | | |
| Levallois-Perret (92) | Louise Michel | 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny | Résidentiel | 100,00% | 13/07/2017 | 938 | 10 032 288,21 | 499 009,05 | 26 456,25 | 9 559 735,41 |
| | | | Commerce | | | 459 | | | | |
| Chilly Mazarin (91) | 26-28, rue d'Athis | 26 à 28, rue d'Athis | Résidentiel | 100,00% | 30/03/2018 | 3 470 | 10 042 904,10 | 762 909,10 | 35 333,56 | 9 315 328,56 |
| Chilly Mazarin (91) | 10, rue d'Athis | 10 rue d'Athis | Résidentiel | 100,00% | 30/03/2018 | 855 | 2 389 110,80 | 184 725,68 | | 2 204 385,12 |
| Chilly Mazarin (91) | Résidence le Sévigné | 41-43, avenue Charles de Gaulle | Résidentiel | 100,00% | 30/03/2018 | 797 | 3 080 275,22 | 235 698,29 | | 2 844 576,93 |
| Chilly Mazarin (91) | 27, rue Pierre Mendès France | 27, rue Pierre Mendès France | Résidentiel | 100,00% | 30/03/2018 | 204 | 1 100 160,48 | 88 761,36 | 7 850,00 | 1 019 249,12 |
| Chilly Mazarin (91) | 67, rue Pierre Mendès France | 67, rue Pierre Mendès France | Résidentiel | 100,00% | 30/03/2018 | 382 | 1 082 641,44 | 87 235,23 | | 995 406,21 |
| Chilly Mazarin (91) | 5, rue des Jacinthes | 5, rue des Jacinthes | Résidentiel | 100,00% | 30/03/2018 | 333 | 1 158 697,44 | 93 181,95 | | 1 065 515,49 |
| Lyon (69) | Lyon Grenette | 2, rue Grenette | Commerce | 100,00% | 31/07/2018 | 66 | 1 766 312,81 | 166 312,81 | | 1 600 000,00 |
| Cergy-le-Haut (95) | Cergy - Cours des Merveilles | 3, cours des Merveilles | Commerce | 100,00% | 17/09/2018 | 1 506 | 3 079 371,21 | 229 371,21 | | 2 850 000,00 |
| Saint-Denis (93) | Saint-Denis République | 34, rue de la République | Commerce | 100,00% | 08/10/2018 | 1 312 | 3 322 289,51 | 322 289,51 | | 3 000 000,00 |
| TOTAL IMMOBILIER DIRECT | | | | | | 15 086 | 71 358 869,46 | 4 383 667,64 | 197 860,83 | 67 173 062,65 |
| SCI AIBO | AIBO | | Résidentiel | 0,01% | 03/10/2017 | - | 6 215,64 | | | 6 215,64 |
| SCI ANVERS PLANTIN | ANVERS PLANTIN | | Résidentiel | 100,00% | 26/06/2018 | 7 746 | 3 199 989,00 | | | 3 199 989,00 |
| | | | Commerce | | | 1 386 | | | | |
| TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières) | | | | | | 9 132 | 3 206 204,64 | - | - | 3 206 204,64 |
| SCI ANVERS PLANTIN | ANVERS PLANTIN | | | 100,00% | | | 6 591 218,06 | | | 6 591 218,06 |
| TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations) | | | | | | 0 | 6 591 218,06 | - | - | 6 591 218,06 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | | | | 24 218 | 81 156 292,16 | 4 383 667,64 | 197 860,83 | 76 970 485,35 |

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 | 5 041,26 | 306 880,00 | (1 217 904,04) | 83 854 704,80 | 0,01% |
| SCI Anvers Plantin | 3 199 990,00 | 1 591 943,25 | 320 000,00 | (1 894 146,96) | 1 120 253,04 | 100% |
| TOTAL | 3 206 205,64 | 1 596 984,51 | | | | |

| | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--|--|--|--|
| AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES | | | | | | |
| SCI Anvers Plantin | 6 591 218,06 | 6 591 218,06 | | | | |
| TOTAL | 6 591 218,06 | 6 591 218,06 | | | | |

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2018 ET LE 31 DÉCEMBRE 2018

| | |
|------------------------------------------------------|----------------------|
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS | |
| Solde au 01/01/2018 | 42 123 923,95 |
| Cessions de l'exercice | |
| Acquisitions de l'exercice | |
| Chilly Mazarin – 28, rue d'Athis | 9 279 995,00 |
| Chilly Mazarin – Résidence le Sévigné | 2 204 385,12 |
| Chilly Mazarin – 10, rue d'Athis | 2 844 576,93 |
| Chilly Mazarin – 5, rue des Jacinthes | 1 011 399,12 |
| Chilly Mazarin – 27, rue Pierre Mendes France | 995 406,21 |
| Chilly Mazarin – 67, rue Pierre Mendes France | 1 065 515,49 |
| Lyon – 2 rue Grenette – Sushi shop | 1 600 000,00 |
| Cergy – 1, place des trois gares – Fitness park | 2 850 000,00 |
| Saint Denis – rue de la République – Franprix | 3 000 000,00 |
| SOLDE TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2018 | 66 975 201,82 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS | |
| Solde au 01/01/2018 | 30 087,81 |
| Comptabilisations de l'exercice | |
| Paris 8 ^e – 3, rue Berryer | 14 430,18 |
| Paris 18 ^e – 10, rue Hegesippe Moreau | 8 376,61 |
| Paris 20 ^e – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville | 68 892,40 |
| Rueil Malmaison – La Chataigneraie – 25, rue du Commandant Nismes | 8 997,83 |
| Boulogne Billancourt – 54, avenue André Morizet | 12 320,19 |
| Levallois Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny | 11 572,25 |
| Chilly Mazarin – 26/28, rue d'Athis | 35 333,56 |
| Chilly Mazarin – 27, rue Pierre Mendes France | 7 850,00 |
| Livraison d'immobilisations en cours | |
| SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2018 | 197 860,83 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES | |
| Solde au 01/01/2018 | 6 215,64 |
| Comptabilisations de l'exercice | |
| SCI Anvers Plantin | 3 199 990,00 |
| SOLDE DES TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2018 | 3 206 205,64 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES | |
| Solde au 01/01/2018 | |
| Comptabilisations de l'exercice | |
| SCI Anvers Plantin | 6 591 218,06 |
| SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2018 | 6 591 218,06 |

.../...

| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Solde de dépôts versés au 01/01/2018 | |
| Fonds de roulements versés aux syndicats | 6 566,47 |
| Fonds de roulement restitués par les syndicats | |
| SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2018 | 6 566,47 |

RELEVÉ DES PROVISIONS

| PROVISIONS | MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2017 | DOTATION 2018 | PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES | MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2018 |
|-------------------------|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Pour gros entretien | 36 300,00 | 60 200,00 | (12 700,00) | 83 800,00 |
| Pour créances douteuses | | 173 546,51 | | 173 546,51 |
| TOTAL | 36 300,00 | 233 746,51 | (12 700,00) | 257 346,51 |

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Locataires | 122 494,99 |
| Locataires : factures à établir | 84 490,34 |
| Locataires : créances douteuses | 263 939,11 |
| TOTAL | 470 924,44 |

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

| PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE | |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Franchises et paliers remboursés par les vendeurs | |
| Franprix – Saint Denis | 10 000,00 |
| Loyers constatés d'avance | |
| Hegesippe Moreau | 2 931,17 |
| Louise Michel | 7 339,22 |
| TOTAL | 20 270,39 |

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

| CHARGES À PAYER | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Fournisseurs factures non parvenues | 281 283,24 |
| Locataires avoirs à établir | 6 839,82 |
| État – charges à payer | 71 475,21 |
| Charges d'intérêts sur emprunt | 39 586,88 |
| Intérêts à payer (agios) | 2 859,54 |
| TOTAL | 402 044,69 |

| PRODUITS À RECEVOIR | |
|-------------------------------|-------------------|
| Locataires factures à établir | 84 490,34 |
| Fournisseurs avoir à recevoir | 240 000,00 |
| TOTAL | 324 490,34 |

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 1 838 799,57 euros au 31 décembre 2018.

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

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2018 est de 2 859,54 euros.

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

| | |
|----------------------------|------------------|
| Entretien et réparations | 17 481,23 |
| Frais actes et contentieux | 2 543,74 |
| Taxes bureaux | 10 032,81 |
| Taxes foncières | 872,00 |
| Taxes ordures ménagères | 22 455,97 |
| Autres taxes immobilières | 14 182,51 |
| Honoraires de gestion | 853,13 |
| TOTAL | 68 421,39 |

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

| | |
|------------------------------------------|-------------------|
| Charges locatives | 80 992,31 |
| Assurances | 14 725,83 |
| Frais d'actes et contentieux | 11 790,36 |
| Taxes Foncières et TOM non refacturables | 77 419,15 |
| Honoraires d'expertises | 21 272,40 |
| Honoraires d'avocats | 4 359,36 |
| Honoraires relocation | 25 631,80 |
| Honoraires de gestion | 97 415,21 |
| TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES | 333 606,42 |

COMMISSION DE GESTION

| | |
|---------------------------------------------|------------------|
| Produits locatif hors taxes | 2 651 988,43 |
| Commission au taux de 10 % | 265 198,84 |
| Produits financiers nets | 7 370,49 |
| Commission au taux de 5 % | 368,52 |
| Prorata de TVA NR 90,90 % | 48 280,15 |
| Abandon partiel de la commission de gérance | (236 360,00) |
| COMMISSION DE GESTION | 77 487,51 |

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

| | |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| Honoraires Commissaires aux comptes | 17 727,00 |
| Honoraires Dépositaires | 9 454,40 |
| Information des associés (BT, Rapport annuel) | 22 778,72 |
| Publications et Annonces légales | 799,50 |
| Cotisation AMF | 217,16 |
| Taxes diverses – CVAE – CET – CRL | 69 241,79 |
| Frais d'actes et contentieux | 980,56 |
| Frais bancaires | 59 534,04 |
| Diverses charges d'exploitations (écarts provisions) | 55,03 |
| TOTAL | 180 788,20 |

CHARGES FINANCIÈRES

| | |
|---------------------|-------------------|
| Intérêts d'emprunts | 245 676,16 |
| Intérêts bancaires | 27 131,95 |
| TOTAL | 272 808,11 |

EMPRUNTS

| LIGNES DE CRÉDIT | DATE | PLAFONDS | TIRÉ AU 31/12/2018 (HORS ICNE) | TAUX | REMBOURSEMENT | DURÉE |
|--------------------------|------------|----------------------|--------------------------------|------|---------------|-------|
| Crédit Foncier de France | 13/07/2017 | 16 300 000,00 | 16 300 000,00 | Fixe | In Fine | 5 ans |
| Banque Palatine | 30/03/2018 | 6 366 000,00 | 6 366 000,00 | Fixe | In Fine | 7 ans |
| TOTAL | | 22 666 000,00 | 22 666 000,00 | | | |

PRODUITS FINANCIERS

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Intérêts des comptes courants | 91 218,06 |
| Autres produits financiers | 52,48 |
| TOTAL | 91 270,54 |

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Dividendes perçus SCI AIBO | 208,60 |
| Dividendes perçus SCI ANVERS PLANTIN | 185 599,42 |
| TOTAL | 185 808,02 |

PRODUITS EXCEPTIONNELS

| | |
|-----------------------|---------------|
| Indemnité d'assurance | 770,00 |
| TOTAL | 770,00 |

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2017

| | |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Résultat 2017 | 320 356,58 |
| Report à nouveau antérieur | |
| TOTAL DISTRIBUABLE | 320 356,58 |
| Distribution 2017 | 218 709,28 |
| TOTAL DE LA DISTRIBUTION | 218 709,28 |
| Report à nouveau après affectation du résultat | 101 647,30 |

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

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

Engagements financiers

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

Ratios immeuble

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

Privilège de prêteur de deniers

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

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

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

2. Pour l'emprunt de 6 366 000 euros avec Banque Palatine

Engagements financiers

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

Ratios corporate

- ▶ Le ratio LTV Corporate doit, à tout moment, être inférieur à cinquante pour cent (50 %) pendant toute la durée du crédit.
- ▶ Le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à deux cent pour cent (200 %).

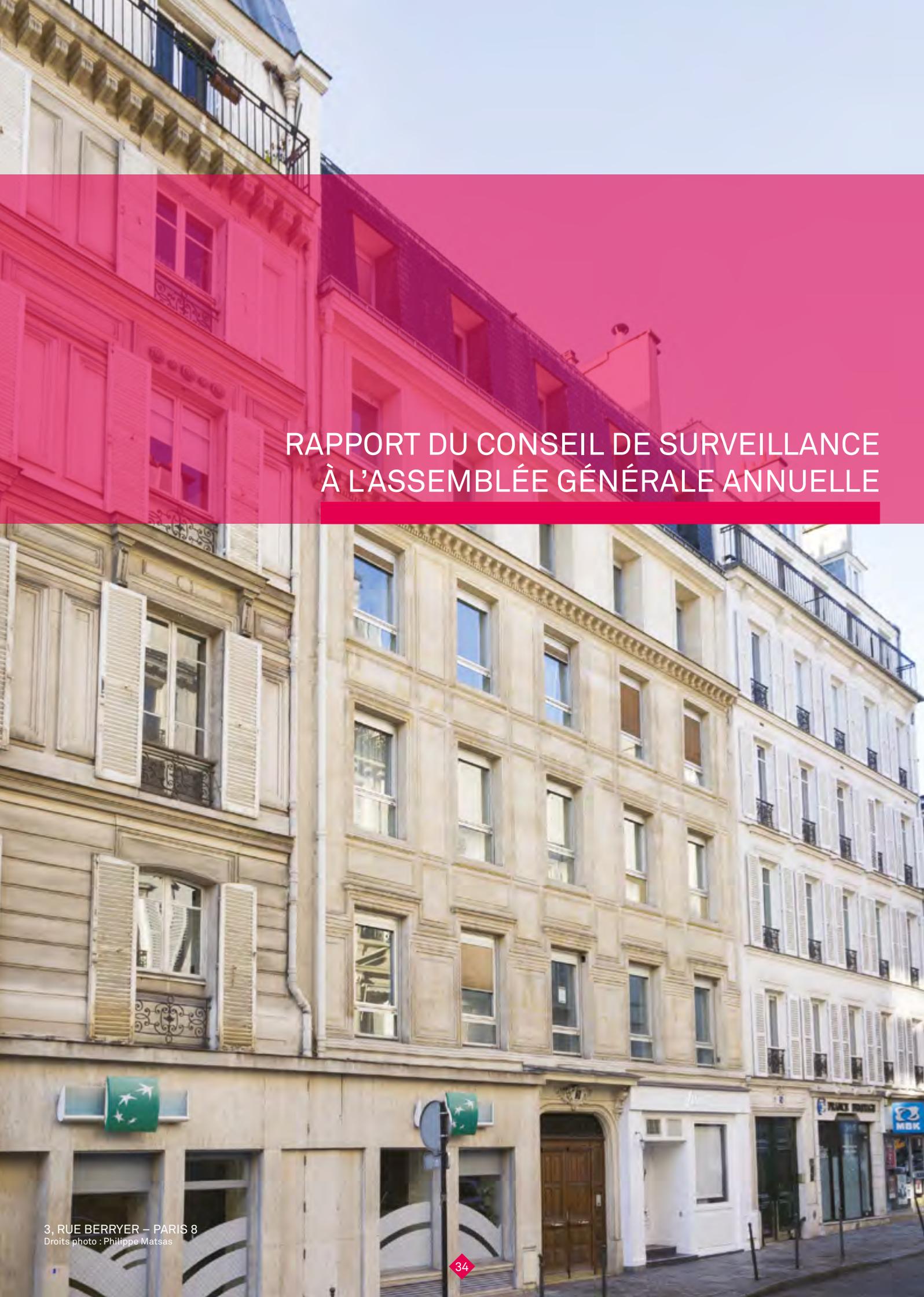
Privilège de prêteur de deniers

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

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

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

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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

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

1. Le deuxième exercice de la SCPI Primofamily s'est terminé le 31 décembre 2018.
2. Au cours de cet exercice, Primofamily a émis 180 163 parts nouvelles, soit une collecte nette de 34 411 133 euros. Aucune part n'a fait l'objet de demandes de retrait.
3. Au cours de l'exercice Primonial REIM s'est porté acquéreur, pour le compte de votre SCPI, de 278 lots répartis dans 10 actifs à Chilly Mazarin, Antwerpen en Belgique, Lyon, Cergy-le-Haut et Saint-Denis. Le montant total d'investissement droits inclus s'élève à 41 837 338 euros*.
4. L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 71 170 000 euros hors droits au 31 décembre 2017**.
5. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 7,43 euros par part au 31 décembre 2018. Votre société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 7,64 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 des statuts, 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

* Précision de la société de gestion : le montant total des acquisitions en valeur d'actifs s'élève à 41 837 338 euros droits inclus soit un montant total d'investissement frais et droits inclus de 36 812 971 euros.

** Erratum de la société de gestion : l'expertise du patrimoine immobilier détenue en direct fait état d'une valeur de 71 170 000 euros hors droits au 31 décembre 2018.

*** Précision de la société de gestion : afin d'assurer le niveau de distribution proposé aux associés, la société de gestion a pris la décision de ne pas prendre l'intégralité des commissions de gestion dues par votre SCPI.



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2018

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI PRIMOFAMILY relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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 « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur vénale. 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.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise 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 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.

Paris – La Défense, le 31 mai 2019

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD
Virginie GAITTE

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2018

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conventions conclues avec la société de gestion PRIMONIAL REIM

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

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2018 s'élève à 64 572,93 euros HT. Un montant de 200 000,00 euros HT d'abandon de gestion a été consenti par la société de gestion au titre de l'exercice 2018.

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 2018 s'élève à 3 143 921,54 euros HT.

b) À partir du 1^{er} janvier 2018 PRIMOFAMILY refacture à la société de gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le Property Manager (1,5 % des loyers facturés auparavant).

Au titre de l'exercice 2018, le montant de cette refacturation s'élève à 98 268, 34 euros HT.

Paris – La Défense, le 31 mai 2019

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD
Virginie GAITTE





PROJET DES RÉSOLUTIONS



▶ ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2018, 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 2018, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
6. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
7. Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
8. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
9. Non allocation de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.
10. Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Prise en compte, dans l'assiette de calcul de la commission de gestion, et, le cas échéant, modalités de neutralisation des commissions du même type perçues par la société de gestion au titre de la gestion des participations de la Société, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la Société.
2. Clarification de l'assiette de calcul des commissions d'acquisition et de cession, distinguant les acquisitions et cessions d'actifs et droits immobiliers d'une part, et de participations d'autre part, et, le cas échéant, modalités de neutralisation des commissions du même type perçues par la société de gestion versées par les participations de la Société, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la Société.
3. Reconnaissance de la possibilité réglementaire de recourir à des instruments financiers à terme en couverture des emprunts souscrits à taux d'intérêt variable, et autorisation donnée à la société de gestion de modifier corrélativement la note d'information de la Société pour lui permettre de souscrire également de l'endettement à taux d'intérêt variable et de le couvrir en détenant des instruments financiers à terme.
4. 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 2018, 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 51 273 000,00 euros, soit une augmentation de 25 407 880,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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 2018.

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 2018 comme suit :

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Résultat de l'exercice (bénéfice) | 1 910 802,81 |
| Report à nouveau antérieur | 101 647,30 |
| RÉSULTAT DISTRIBUABLE | 2 012 450,11 |

| AFFECTATION | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| DISTRIBUTION DE DIVIDENDES | 1 965 827,33 |
| Dont acomptes déjà versés | 1 965 827,33 |
| Report à nouveau du solde disponible | 46 622,78 |
| Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part | 95 261,04 |
| REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION | 141 883,82 |

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2018, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

| VALEURS | | PAR PART EN EUROS |
|--------------------------|---------------|-------------------|
| Valeur comptable | 54 982 929,86 | 160,85 |
| Valeur de réalisation | 57 454 446,08 | 168,08 |
| Valeur de reconstitution | 68 754 384,85 | 201,14 |

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 2019.

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 2019.

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 2019, 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.

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de préciser l'assiette de calcul de la commission de gestion due à la société de gestion afin de couvrir, et le cas échéant neutraliser, les commissions de gestion perçues par la société de gestion au titre de sa gestion des participations de la Société, et de modifier en conséquence le premier alinéa du sous-paragraphe « b) Commission de gestion » du paragraphe « 2. Rémunération de la société de gestion » de l' « Article XXI – Rémunération de la société de gestion » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

- « La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :
- 10,00 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12,00 % TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) des produits locatifs HT encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine ;
 - 5,00 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 6,00 % TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement. »

Formulation modifiée :

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

Et de modifier en outre le premier alinéa du sous-paragraphe « B. Commission de gestion » du paragraphe « 2. Rémunération de la société de gestion » du « Chapitre III. Frais » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

- « La commission de gestion versée par la SCPI est fixée comme suit :
- 10,00 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur soit 12,00 % TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) des produits locatifs HT encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine ;
 - 5,00 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur 6,00 % TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie. »

Formulation modifiée :

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de préciser l'assiette de calcul de la commission d'acquisition et de cession d'actifs due à la société de gestion afin de couvrir, et le cas échéant neutraliser, les commissions d'acquisition et de cession perçues par la société de gestion au titre d'acquisitions et de cessions d'actifs et de droits immobiliers d'une part, et de participations d'autre part, et de modifier en conséquence le sous-paragraphe « d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers » du paragraphe « 2. Rémunération de la société de gestion » de l' « Article XXI – Rémunération de la société de gestion » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

- « Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :
- une commission de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) ;
 - une commission de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20,00 %). »

Formulation modifiée :

- « Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :
- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur :
 - (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou

(ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

Et de modifier en outre le sous-paragraphe « D. Commission d'acquisition et de cession d'actifs » du paragraphe « 2. Rémunération de la société de gestion » du « Chapitre III. Frais » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

« Pour les arbitrages du patrimoine immobilier, la Société de Gestion percevra :

- une commission de cession de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) ;
- une commission d'acquisition de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20,00 %). »

Formulation modifiée :

« Pour les acquisitions et cessions du patrimoine immobilier, la Société de Gestion percevra :

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur :
 - (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code

monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou

(ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, prend acte de la possibilité récemment offerte par la réglementation aux sociétés civiles de placement immobilier d'avoir recours à des instruments de couverture afin de couvrir le risque de taux d'emprunts bancaires à taux variable, prend acte du souhait de la société de gestion de pouvoir recourir à cette possibilité dans l'intérêt de la Société, dans les limites du taux d'endettement arrêté par l'assemblée générale, et dans les conditions et limites prévues par la réglementation, et autorise en conséquence la société de gestion à mettre à jour la note d'information de la Société afin d'y préciser, dans la politique d'endettement, la possibilité de souscrire de l'endettement à taux fixe ou variable et de détenir des instruments financiers à terme à titre de couverture de l'endettement à taux variable.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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



10, RUE HÉGÉSIPPE MOREAU – PARIS 18
Droits photo : Philippe Mateas

► 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. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions

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

numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 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 23

ADRESSE POSTALE

36, rue de Naples – 75008 Paris

www.primonialreim.com

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

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

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

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