La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

SCPI PRIMOFAMILY

Rapport annuel 2021

PRIMONIAL
REIM FRANCE

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

SOMMAIRE

Présentation 4
- Organes de gestion et de contrôle 5
- Chiffres clés 6
- Points sur les marchés immobiliers 7
- La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France 8

Rapport de la Société de Gestion 10

Les comptes au 31 décembre 2021 22

Annexe financière 26

Rapport du Conseil de Surveillance 38

Rapports du commissaire aux comptes 40

Projets de résolutions 46

Glossaire 52

COUVERTURE : 3, PLACE DU MARÉCHAL DE LATTRE DE TASSIGNY – LEVALLOIS-PERRET (92)
PAGE 2 : CHAUSSÉE D'ALSEMBERG 64 – COLIVING – BRUXELLES (BELGIQUE)
Droits photos : Philippe Matsas / Jakub Mazur

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Chers Associés,

Après une année 2021 de transition marquée par un fort rebond économique mais encore freinée par la résurgence de vagues épidémiques en Europe, les équipes de Primonial REIM France sont restées très actives pour saisir les opportunités immobilières leur permettant de tenir leurs engagements : vous procurer des revenus potentiels réguliers tout en préservant votre capital.

Ainsi, **nos SCPI ont délivré un rendement global de 4,41 % en 2021.** Ce résultat positif démontre les fondamentaux robustes de notre gamme de fonds et la pertinence de ses stratégies d'investissements.

À l'heure où j'écris ces lignes, alors même que la situation sanitaire s'est normalisée, et que les indicateurs économiques étaient au vert en fin d'année, **l'invasion de l'Ukraine par la Russie** le 24 février dernier et le retour de l'inflation après 30 ans d'absence en **Europe accroissent les incertitudes sur l'avenir.** Dans un « scénario dégradé », la croissance économique de la zone euro devrait croître de 3,1 % en 2022 et l'inflation devrait se rapprocher des 5 % en 2022 (et des 3 % hors énergie). Toutefois, la BCE veut se donner du temps avant de relever ses taux pour ne pas casser la croissance. Les taux directeurs de long terme devraient donc rester à des niveaux encore bas (à environ 0,7 %), ce qui est favorable pour l'immobilier.

Comme déjà démontré par le passé, en période de forte incertitude comme celle que nous traversons, **l'immobilier reste une valeur refuge,** un investissement moins volatil que d'autres classes d'actifs et offrant des flux de revenus potentiels sur le long terme pour les épargnants.

Dans le contexte actuel, tel qu'évoqué dans les bulletins trimestriels de début d'année, **une gestion active est plus que jamais à l'ordre du jour si l'on veut créer de la valeur durable.** Pour nous, elle se traduit par :

- la poursuite des choix stratégiques opérés il y a plusieurs années qui ont permis la bonne résilience des SCPI de Primonial REIM France en 2020 et 2021 ; à savoir l'acquisition de biens *core* plutôt qu'opportunistes, une diversification géographique (France, Europe) ciblée par typologie d'immobilier, une grande sélectivité des investissements réalisés (qualités des localisations, des immeubles et des locataires) ;
- des arbitrages plus fréquents des actifs arrivés à maturité ;
- le repositionnement de certains actifs immobiliers pour les aligner avec les meilleurs standards environnementaux et les nouveaux usages ;
- la saisie d'opportunités sur des secteurs qui ont connu des décotes importantes à la suite de la crise sanitaire (hôtellerie, retail parks).

Enfin, il n'y a pas de performance financière durable, sans la prise en compte des enjeux ESG (critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). C'est pourquoi, nous déployons une stratégie ESG ambitieuse et intégrons systématiquement des critères extra-financiers dans nos acquisitions. Par ailleurs, nous visons une décarbonation progressive de notre parc immobilier, conformément à l'Accord de Paris. En parallèle, les équipes de Primonial REIM France poursuivent la structuration de la gamme responsable pour donner du sens à votre investissement. Ainsi, après la labellisation de la SCPI Primopierre fin 2020, la SCPI Primovie a obtenu le label ISR début 2022 et la SCPI Patrimmo Croissance est devenue le 1er fonds immobilier résidentiel à intégrer une mission d'utilité sociale à sa politique d'investissement.

Cher(e) associé(e), vous nous confiez votre épargne, dans un horizon de long terme, pour bénéficier d'un complément de revenu potentiel au moment de la retraite, financer les études de vos enfants, transmettre un patrimoine à vos petits-enfants ou bien d'autres objectifs patrimoniaux encore. Aussi, il nous appartient de protéger et de faire fructifier votre investissement pour cette année bien-sûr, mais aussi pour les années à venir. Voilà le sens de nos actions.

Conscients de la responsabilité qui est la nôtre, nous vous remercions de votre confiance renouvelée.

Stéphanie Lacroix
Directrice Générale de Primonial REIM France

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

PRÉSENTATION

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

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Organes **de gestion et de contrôle**

Société de Gestion Primonial REIM France

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

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

DIRECTOIRE

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2021)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

Valéry Bordes

Guy Charlot

Jürgen Fenk

SCPI Primofamily

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

Le gérant de Primofamily est la Société de Gestion Primonial REIM France.

Primofamily est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 830 554 986.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nicolas Reboul

SPIRICA

OPPCI VIVALDI

SAS SOPAGIR

Virgile Vignaud

SCI PRIMONIAL CAPIMMO

Thierry Abihdana

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés

EXPERT IMMOBILIER

CBRE Valuation

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas Securities Services

PROPERTY MANAGER

SEFAL Property*

OIKO Gestion*

Terranae

* Société liée au Groupe Primonial.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

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

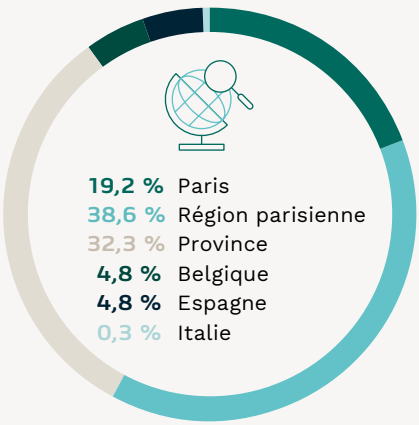
Chiffres clés

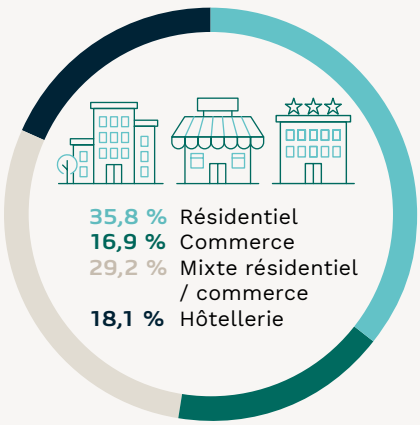
La SCPI Primofamily a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 27 juin 2017 pour une durée statutaire de 99 ans. Primofamily est une SCPI à capital variable investie principalement en immobilier résidentiel.

	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'associés	1 602	866
Nombre de parts au capital	955 699	604 747
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	350 952	118 763
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	176 626 921,42	124 947 026,87
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	204 504 349,46	147 752 457,71
Valeur Comptable	161 085 272,54	99 446 506,23
Valeur de réalisation	181 349 038,67	110 904 867,34
Valeur de reconstitution	208 852 071,14	129 772 262,14
Capitalisation	191 139 800,00	119 135 159,00
Revenus locatifs par part (1)	5,76	7,06
Résultat par part (1)	5,83	6,25
Distribution par part au titre de l'année (1)	5,96	6,80
Revenus non récurrents (3)	0,02	0,02
Report à nouveau par part (1)	0,52	0,58
Surface en m²	56 482	39 067
Nombre d'actifs (par transparence)	120	113
Prix de souscription (2)	200,00	197,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	182,00	179,27
Nombre de parts en attente de cession	-	-

(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.
(2) Le prix de souscription a changé le 1er juillet 2021, il est désormais fixé à 200 euros.
(3) Le revenu non récurrent est composé des distributions de plus-value, de reset fiscal et de la fiscalité étrangère.

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2021(1)





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

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

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

Points sur les marchés **immobiliers**

Environnement économique

Après une année 2020 marquée par le choc économique du COVID-19 , l'année 2021 a été celle d'une reprise économique vigoureuse qui a engendré des goulets d'étranglement. Si la reprise économique mondiale se poursuit, 2022 doit d'ores et déjà faire face à ses premiers défis économiques : dette record, chaînes d'approvisionnement perturbées, inflation élevée. Les déséquilibres de l'offre et de la demande ont contribué à une inflation élevée lors du quatrième trimestre 2021. Elle reflétait principalement une forte hausse des prix des carburants, du gaz et de l'électricité. L'inflation était de 5 % en décembre et l'inflation *« core »* (excluant notamment l'énergie) à 2,8 %.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie, le 24 février 2022, est venue perturber toutes les prévisions qui avaient cours jusqu'alors. À l'heure où ces lignes sont écrites, la guerre est en cours et le principe de sanctions économiques fortes de part et d'autre, est acté. Il en résulte des anticipations d'inflation plus fortes du fait de l'augmentation des coûts de l'énergie (pétrole et gaz notamment) et une anticipation de baisse de la croissance économique de 1 à 2 points.

Marché résidentiel en Europe

Durant la dernière décennie, l'investissement en résidentiel « en bloc » signe sa meilleure année en 2021. L'immobilier résidentiel a totalisé un volume d'investissement de 98 milliards d'euros en 2021 (+ 59 % sur un an). Après des volumes d'investissements satisfaisants lors des neuf premiers mois de 2021, le quatrième trimestre 2021 a confirmé la bonne orientation du marché. Ainsi, ce sont près de 51 milliards d'euros qui auront été signés en résidentiel en « bloc » en Europe en 2021. Les principaux marchés où les flux de capitaux se sont concentrés en zone euro sont : l'Allemagne (53 milliards d'euros, boosté par l'acquisition de Deutsche Wohnen par Vonovia pour plus de 27 milliards d'euros), la France (5 milliards d'euros), les Pays-Bas (4 milliards d'euros) et l'Espagne (2 milliards d'euros).

En raison de l'indexation des loyers dans de nombreux pays européens à l'indice des prix à la consommation, les révisions de loyers qui ont eu lieu au quatrième trimestre 2021 sont globalement orientés à la hausse. Ainsi, au quatrième trimestre 2021, l'indice des prix à la consommation (hors énergie) au sein de la zone euro était de 2,2 % comparativement à la même période en 2020. Les pays qui étaient au-dessus de cette moyenne sont le Royaume-Uni, l'Allemagne, l'Autriche ou la Finlande. Les pays dans la moyenne ou en dessous sont l'Irlande, la France, les Pays-Bas, l'Espagne l'Italie ou encore la Belgique. D'autre part, les États, autorités régionales et/ou locales ont mis en place des dispositions juridiques ou des réglementations pour limiter les hausses entre deux locations. L'objectif de ces mesures est d'assurer une transparence des loyers et de corriger les hausses lorsque c'est nécessaire.

Les goulets d'étranglement côté offre et les taux d'intérêt bas ont contribué à l'augmentation des prix des logements lors du quatrième trimestre 2021 sur un an. Les prix du résidentiel en zone euro ont connu à nouveau une dynamique positive sur l'ensemble des marchés analysés au quatrième trimestre 2021 (+ 8,4 % t/t-n-1). Les Pays-Bas (+ 19,1 % t/t-n-1), l'Allemagne (+ 13,5 %), l'Irlande (+ 10,6 %), l'Autriche (+ 8,3 %), le Portugal (+ 6,2 %), la France (+ 6,2 %), l'Espagne (+ 4,5 %), l'Italie (+ 4,1 %) et la Finlande (+ 3,5 %) ont connu une dynamique positive.

Marché de l'hôtellerie en Europe

Le secteur hôtelier a connu un important flux de capitaux en 2021 comparativement à 2020. Le marché de l'immobilier hôtelier a totalisé 16 milliards d'euros à la fin du quatrième trimestre 2021, en hausse de 62 % sur un an.

Les taux de rendement des actifs en hôtellerie sont restés majoritairement stables entre le troisième et le quatrième trimestre 2021 ; sur un an les décompressions sont majoritaires (entre 25 et 100 pb) à l'exception des marchés les plus *« prime »* (Paris, les grandes villes allemandes, Londres, Madrid et Milan). Les taux de rendement *« prime »* des hôtels en contrat de bail, basés sur la rentabilité locative, étaient inférieurs ou égaux à 4,5 % à Berlin, Frankfort, Munich, Londres, Helsinki, Vienne, Paris, Milan ou encore Oslo. Des villes comme Amsterdam, Bruxelles, Copenhague Madrid ou Lisbonne, offrent un rendement supérieur à 4,75 %.

Le nombre de chambres en hôtellerie vendues ou louées en Europe à la fin du quatrième trimestre 2021 a confirmé sa tendance haussière sur l'ensemble de l'année (+ 37,2 %) malgré la propagation rapide du variant Omicron à la fin du mois de décembre 2021. Trimestre après trimestre, l'année 2021 a renoué avec une dynamique, certes inégale, mais positive après une année 2020 qui aura connu un gel des flux touristiques.

Marché des SCPI

Les SCPI ont collecté en 2021 un montant de 7,4 milliards d'euros, en hausse de 23 % par rapport à 2020. C'est la deuxième meilleure année de collecte de l'histoire des SCPI. La capitalisation du secteur s'établit à 76,6 milliards d'euros. Le taux de distribution atteint en moyenne 4,45 % en 2021. Les demandes de retraits sont restées stables par rapport aux années précédentes et le nombre des parts en attente de retrait, déjà minime, s'est réduit (0,09 % de la capitalisation contre 0,15 % en 2019). Au final, on peut d'ores et déjà constater que la liquidité globale du placement SCPI a été préservée en 2020 et 2021 (ce qui n'avait pas été le cas lors de la crise de 2008).

Cette bonne tenue du marché des SCPI se traduit aussi par l'augmentation du nombre de nouveaux véhicules (209 SCPI existent au 31 décembre 2021) et de nouvelles sociétés de gestion (38), ainsi que par l'ouverture des SCPI à des thèmes immobiliers alternatifs tels que l'immobilier de santé, la logistique ou le logement intermédiaire.

Source des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, Eurostat, FMI, RCA, STR, Statistiques nationales.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

La démarche RSE et ISR **de Primonial REIM France**

Responsabilité Sociale de Primonial REIM France

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

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Primonial REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Primonial REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (« ESG ») dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM France est disponible sur notre site internet **www.primonialreim.fr**, dans la section « Nos engagements ».

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)

La Société se classe, selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil (dit Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR ou Disclosure), comme un fonds relevant de l'article 6 de ce Règlement, dans l'état actuel des définitions de place. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental et social. Pour plus d'information, veuillez-vous référer au site internet de Primonial REIM France : **https://www.primonialreim.fr/fr/nos-engagements-rse** et à l'annexe SFDR comprise dans la note d'information de la SCPI.

Investissement Socialement Responsable

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

Pour la Société :

- les investissements sont systématiquement évalués du point de vue de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Primonial REIM France ;
- les nouveaux baux ou renouvellement de bail font l'objet d'une annexe ESG. Elle comprend, entre autres, des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs à l'ESG ;
- les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Primonial REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.).

Primonial REIM France a prévu de mettre en place, courant 2022, un outil qui permettra d'intégrer, dès l'acquisition des actifs, les risques physiques et de transition. Les outils utilisés permettent de documenter les risques afin d'informer sur le processus d'investissement et d'anticiper les impacts sur la valorisation ou la liquidité des actifs.

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

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

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

La livraison des outils et la progression de la collecte des données énergétiques du patrimoine immobilier géré par Primonial REIM France au cours de l'année 2022, permettront de positionner les actifs gérés par Primonial REIM France sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire). L'empreinte carbone de Primonial REIM France est basée sur l'approche *« location-based »* pour les Scopes 1 & 2 (émissions directes et indirectes, en phase d'exploitation de l'actif). Les données sont collectées via une combinaison d'approches (collecte manuelle, collecte automatique, estimation).

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

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

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

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

Les risques de durabilité sont spécifiquement suivis via une politique dédiée. Conformément au règlement SFDR, cette politique repose sur le principe de double matérialité :

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

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) méritent d'être pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissements des FIA gérés par Primonial REIM France afin de prendre en compte les critères ESG.

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

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

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Rapport de la **Société de Gestion**

Mesdames, Messieurs,

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

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

Primofamily a été autorisée par son assemblée générale à recourir à l'emprunt à hauteur de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI. Le capital maximal statutaire de Primofamily a été fixé à 300 000 000 euros par décision de l'assemblée général Extraordinaire du 21 juin 2021.

La SCPI Primofamily investit dans l'immobilier du quotidien : un portefeuille immobilier cœur de ville, en adéquation avec les évolutions de la société. Orienté sur les besoins des étudiants, des jeunes actifs et des familles, l'immobilier du quotidien intègre principalement des logements résidentiels traditionnels, auxquels peuvent s'ajouter des résidences pour étudiants, appart'hôtels, hôtels urbains et accessoirement des commerces de pieds d'immeuble.

Ainsi, un actif hôtelier et 2 actifs de commerce ont été acquis au cours de l'année. Primofamily a également pris des participations dans 2 fonds gérés par Primonial REIM France détenant un actif hôtelier situé en Espagne pour l'un et un portefeuille de 3 actifs de coliving situés en Belgique pour l'autre. L'ensemble de ces investissements a été réalisé pour un montant de 40,57 millions d'euros.

Primofamily termine l'année 2021 avec un résultat distribuable de 5,83 euros par part en jouissance au 31 décembre. La distribution proposée à l'assemblée générale annuelle s'élève à 5,96 euros par part au titre de l'exercice.

L'assemblée générale annuelle sera également l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), aux cessions et mutations de parts de la SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujetties à la TVA.

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

La Société de Gestion

Le patrimoine **immobilier**

La SCPI Primofamily détient au 31 décembre 2021 un patrimoine immobilier composé de 120 actifs (détenus directement et indirectement) représentant 633 unités locatives. L'ensemble des actifs de Primofamily représente une surface de 56 482 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 31/12/2021)

	RÉSIDENTIEL	COMMERCE	MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE	HÔTELLERIE	TOTAL
Paris	0,0 %	3,1 %	15,9 %	0,2 %	**19,2 %**
Région parisienne	19,8 %	8,7 %	9,3 %	0,8 %	**38,6 %**
Province	15,2 %	5,1 %	0,0 %	12,0 %	**32,3 %**
Belgique	0,8 %	0,0 %	4,0 %	0,0 %	**4,8 %**
Espagne	0,0 %	0,0 %	0,0 %	4,8 %	**4,8 %**
Italie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %	**0,3 %**
TOTAL	**35,8 %**	**16,9 %**	**29,2 %**	**18,1 %**	**100,0 %**

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale des actifs détenus en direct et des actifs nets réévalués des participations) de Primofamily s'élève au 31 décembre 2021 à 176 626 921,42 euros. À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs acquis entre 2017 et 2020, les valeurs d'expertise des actifs détenus en direct s'inscrivent en hausse de 4,27 %. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation CBRE Valuation et mises en concurrence par les équipes de Primonial REIM France.

Situation locative

Primofamily compte 633 lots au 31 décembre 2021 dont 20 locaux commerciaux essentiellement situés en pied d'immeuble.

En termes de surface, sur les 56 482 m² du patrimoine immobilier de Primofamily, 5 562 m² étaient vacants au 31 décembre 2021, soit un taux d'occupation physique de 90,2 % [1]. Cette baisse par rapport à l'année précédente s'explique par la livraison à la fin de l'année 2021 des actifs situés à Reims et Villeneuve-d'Ascq dont la commercialisation est en cours. La vacance porte uniquement sur des lots résidentiels et est répartie sur 15 actifs.

Surfaces vacantes au 31/12/2021

VILLE	ADRESSE	NB DE LOTS VACANTS FIN 2020	SURFACE VACANTE FIN 2020 (EN M²)	% SURFACE TOTALE FIN 2020	SURFACE LIBÉRÉE EN 2021	SURFACE LOUÉE EN 2021	NB DE LOTS VACANTS FIN 2021	SURFACE VACANTE FIN 2021 (EN M²)	% SURFACE TOTALE FIN 2021
Reims (51)	34, bd. Henry Vasnier*	-	-	0,0 %	-	505	55	3 513	6,2 %
Chilly-Mazarin (91)	26-28, rue d'Athis	28	1 038	2,7 %	1 195	1 052	33	1 181	2,1 %
Villeneuve-d'Ascq (59)	220, rue Jean Jaurès**	-	-	0,0 %	-	2 396	6	385	0,7 %
Chilly-Mazarin (91)	10, rue d'Athis	5	134	0,3 %	267	184	9	217	0,4 %
Chilly-Mazarin (91)	67, rue Pierre Mendès France	1	51	0,1 %	169	138	2	82	0,1 %
Chilly-Mazarin (91)	41-43, avenue Charles de Gaulle	1	54	0,1 %	162	157	1	60	0,1 %
Colombes (92)	19-25, avenue de Stalingrad	20	1 464	3,7 %	102	1 519	1	47	0,1 %
Chilly-Mazarin (91)	27, rue Pierre Mendès France	2	38	0,1 %	40	38	2	40	0,1 %
Paris (75)	3, rue Berryer	3	114	0,3 %	95	171	1	38	0,1 %
Rueil-Malmaison (92)	25, rue du Commandant Nismes	3	186	0,5 %	75	261	-	-	0,0 %
Levallois-Perret (92)	3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	1	80	0,2 %	48	128	-	-	0,0 %
Chilly-Mazarin (91)	5, rue des Jacinthes	1	48	0,1 %	95	143	-	-	0,0 %
Paris (75)	10, rue Hégéssipe Moreau	1	21	0,1 %	59	81	-	-	0,0 %
Paris (75)	96, rue de Belleville	-	-	0,0 %	70	70	-	-	0,0 %
Boulogne-Billancourt (92)	54, avenue André Morizet	-	-	0,0 %	147	147	-	-	0,0 %
	TOTAL	**66**	**3 229**	**8,3 %**	**2 524**	**6 990**	**110**	**5 562**	**9,8 %**

* Actif livré en décembre 2021 et en cours de commercialisation.
** Actif livré en septembre 2021 et en cours de commercialisation.

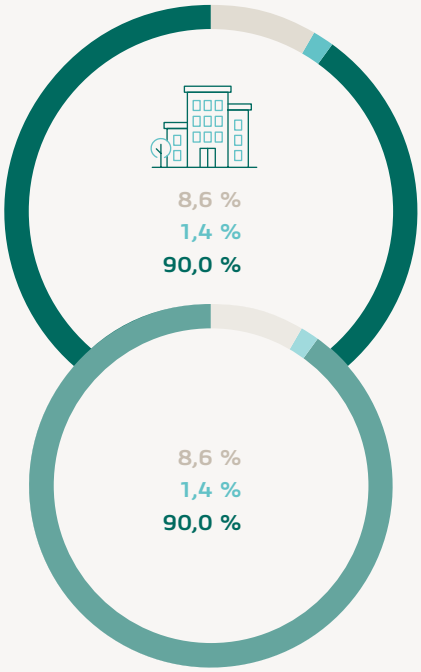
(1) Les modalités de calcul du taux d'occupation physique sont spécifiques à chaque Société de Gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

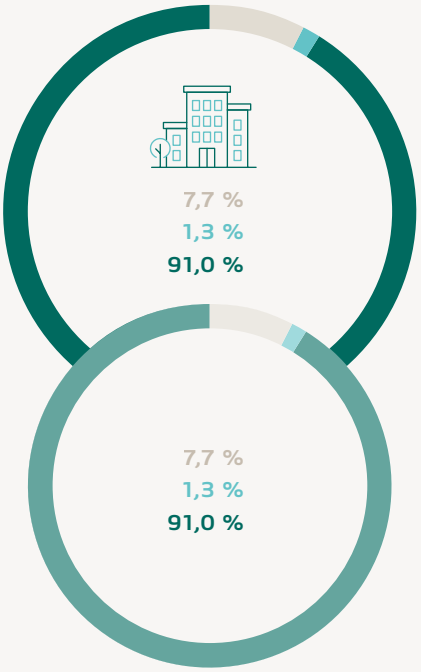
Le taux d'occupation financier [1] s'élève à 91,4 % au 31 décembre 2021. Il a été calculé selon la nouvelle méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2021 selon cette nouvelle méthode est de 92,3 %.

Nouvelle méthode de calcul ASPIM : grand cercle / **Ancienne méthode de calcul :** petit cercle

Taux d'Occupation Financier [1] (TOF) au 4e trimestre 2021



Taux d'Occupation Financier [1] (TOF) moyen 2021



Locaux vacants en recherche de locataires

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

Locaux occupés

} **Taux d'Occupation Financier [1] (TOF) nouvelle méthode**

Acquisitions de l'année

En 2021, Primofamily a procédé à 5 investissements dans 7 actifs (dont 4 via des participations dans des SCI) pour un montant de 40,57 millions d'euros frais et droits inclus.

DATE D'ACQUISITION	INVESTISSEMENT	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	NOMBRE DE LOTS	SURFACE EN M²*	VALEUR D'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS*
03/03/2021	Direct	Rouen (76)	66, rue des Carmes	Commerce	100,00 %	1	1 350	5 347 600
27/04/2021	SCI Sant Cugat**	Sant Cugat (Espagne)	11 Camí de Can Camps	Hôtellerie	99,96 %	1	5 174	6 009 000
30/06/2021	SCI Coliving BXL**	Bruxelles (Belgiques)	3 localisations en Belgique	Résidentiel	99,95 %	23	1 020	3 699 000
11/05/2021	Direct (VEFA)	Cormeilles-en-Parisis (95)	ZAC « Les Bois de Rochefort »	Commerce	100,00 %	1	3 352***	10 522 176
22/12/2021	Direct	Nice (06)	102-108, bd. René Cassin	Hôtellerie	100,00 %	1	3 619	14 994 000
					TOTAL	**27**	**14 516**	**40 571 776**

* Par transparence et en quote-part de détention.
** Sociétés gérées par Primonial REIM France.
*** Surface prévisionnelle à la livraison de l'actif en quote-part de détention.
(1) La définition du taux d'occupation financier figure en fin de rapport dans le glossaire.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellements d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remises en état locatifs, entretiens courants...) ;
- le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2021.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	1 682 402,46
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2021	54 079,79

Sur l'exercice 2021, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

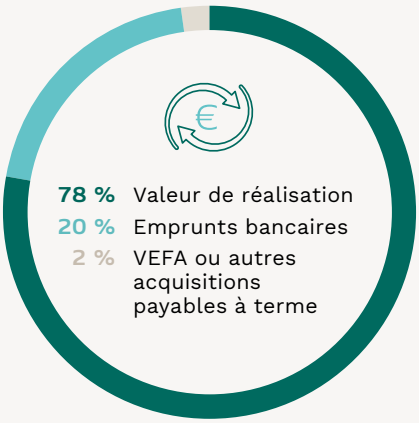
GROS TRAVAUX	
Chilly-Mazarin – 26-28, rue d'Athis	921 120,73
Paris 20e – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	179 345,36
Levallois-Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	106 434,30
Boulogne-Billancourt – 54, avenue André Morizet	96 236,76
Paris 18e – Rue Hégésippe Moreau	76 392,43
Rueil-Malmaison – La Chataigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	70 200,09
Chilly-Mazarin – 10, rue d'Athis	67 999,89
Paris 8e – 3, rue Berryer	44 046,61
Chilly-Mazarin – 67, rue Pierre Mendes France	37 335,87
Chilly-Mazarin – 27, rue Pierre Mendes France	26 056,15
Chilly-Mazarin – Résidence Le Sévigné	22 877,90
Chilly-Mazarin – 5, rue des Jacinthes	19 657,15
TOTAL	**1 667 703,24**

Ratio d'endettement au 31 décembre 2021

RATIO D'ENDETTEMENT	
Ratio d'endettement maximal statutaire	40 %
Valeur d'expertise au 31/12/2021*	204 504 349
Dette au 31/12/2021**	45 546 382
Ratio d'endettement 2021	22,27 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,3

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

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



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS : **22 %**

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Résultat et distribution

Primofamily a terminé l'exercice 2021 avec un résultat, par part en jouissance, de 5,83 euros. Le dividende annuel brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fond pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, est pour l'année 2021 de 5,98 euros par part soit un taux de distribution (1) de 3,03 %.

Évolution du prix de la part

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 1er janvier (2)	191,00	191,00	191,00	194,00	197,00
Résultat (3)	2,93	7,43	8,45	6,25	5,83
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère (3)	2,00	7,64	7,76	6,82	5,98
Dont pourcentage de revenus non récurrents	0,00 %	2,80 %	0,00 %	8,36 %	2,53 %
Taux de distribution (1) (2) (3)	NS	4,00 %	4,06 %	3,51 %	3,03 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance (4)	0,93	0,55	1,18	0,58	0,52

(1) Taux de distribution : à compter du 1er janvier 2022, de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières ont été définies par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. La définition du taux de distribution figure en fin de rapport dans le glossaire.
(2) La société a été créée en juin 2017. Le prix de souscription a changé le 1er mai 2019, le 1er décembre 2020, puis le 1er juillet 2021. Il est désormais fixé à 200 euros.
(3) Pour une part en pleine jouissance au 1er janvier.
(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Capital et marché des parts

La SCPI Primofamily compte 1 602 associés au 31 décembre 2021. Au cours de l'exercice, 352 307 nouvelles parts ont été souscrites, dont 1 355 parts ont permis de compenser des retraits, soit une augmentation nette de 350 952 parts en 2021. Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 955 699 parts au 31 décembre 2021, la capitalisation de Primofamily s'élève à 191 139 800,00 euros.

Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE) (1)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE (2)
2017	25 865 120,00	30 801 627,00	161 657	10	2 748 863,74	191,00
2018	51 273 000,00	34 411 133,00	341 820	178	3 143 921,54	191,00
2019	72 897 600,00	27 760 279,00	485 984	451	2 526 977,94	194,00
2020	90 712 050,00	23 064 340,00	604 747	866	2 095 546,82	197,00
2021	143 354 850,00	69 514 140,00	955 699	1 602	6 280 511,66	200,00

(1) Depuis le 1er janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts).
(2) Le prix de souscription a changé le 1er mai 2019 (194,00 euros), puis le 1er décembre 2020 (197,00 euros). Depuis le 1er juillet 2021, il est désormais fixé à 200,00 euros.

Le prix de souscription a été changé le 1er juillet 2021 et est désormais de 200,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe, est de 182,00 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 (218,53 euros fin 2021).

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2021	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2017	0	0	0	N/A	0
2018	0	0	0	N/A	0
2019	0	0	0	N/A	0
2020	1 125	0,23 %	0	1 mois	0
2021	1 355	0,22 %	0	1 mois	0

Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2017		2018		2019		2020		2021	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	5,90	96,57 %	9,88	83,98 %	8,82	70,86 %	7,06	63,26 %	5,76	63,24 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire			0,35	3,01 %	1,02	8,21 %	1,37	12,30 %	1,05	11,56 %
Produits divers	0,21	3,43 %	1,53	13,00 %	2,61	20,93 %	2,73	24,43 %	2,30	25,20 %
TOTAL DES REVENUS	**6,11**	**100,00 %**	**11,77**	**100,00 %**	**12,45**	**100,00 %**	**11,16**	**100,00 %**	**9,11**	**100,00 %**
CHARGES										
Commission de gestion	0,70	11,53 %	0,30	2,56 %	0,47	3,74 %	0,76	6,85 %	0,07	0,80 %
Autres frais de gestion*	1,12	18,38 %	1,95	16,53 %	1,33	10,65 %	1,12	10,06 %	0,99	10,83 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01	0,12 %	0,12	1,04 %	0,43	3,44 %	1,15	10,27 %	0,77	8,47 %
Charges immobilières non récupérées	1,02	16,62 %	1,11	9,47 %	1,17	9,41 %	1,00	8,97 %	0,84	9,22 %
SOUS TOTAL DES CHARGES EXTERNES	**2,85**	**46,64 %**	**3,48**	**29,60 %**	**3,39**	**27,23 %**	**4,03**	**36,14 %**	**2,67**	**29,32 %**
Amortissements nets										
Patrimoine					0,03	0,28 %	0,23	2,09 %	0,26	2,82 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	0,33	5,43 %	0,18	1,57 %	0,13	1,08 %	(0,15)	(1,38) %	(0,01)	(0,07) %
Dotation nette relative aux autres provisions (1)			0,67	5,73 %	0,44	3,52 %	0,80	7,16 %	0,36	3,98 %
SOUS TOTAL DES CHARGES INTERNES	**0,33**	**5,43 %**	**0,86**	**7,30 %**	**0,61**	**4,88 %**	**0,88**	**7,87 %**	**0,61**	**6,73 %**
TOTAL DES CHARGES	**3,18**	**52,07 %**	**4,34**	**36,90 %**	**4,00**	**32,11 %**	**4,91**	**44,01 %**	**3,28**	**36,05 %**
RÉSULTAT	**2,93**	**47,93 %**	**7,43**	**63,10 %**	**8,45**	**67,89 %**	**6,25**	**55,99 %**	**5,83**	**63,95 %**
Report à nouveau	0,93	15,21 %	0,55	4,69 %	1,18	9,48 %	0,58	5,22 %	0,52	5,72 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	2,00	32,72 %	7,64	64,92 %	7,76	62,31 %	6,80	60,95 %	5,96	65,43 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	2,00	32,72 %	7,58	64,41 %	7,47	59,98 %	6,39	57,27 %	5,67	62,25 %

* 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 9,11 euros par part en pleine jouissance dont 5,76 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 3,28 euros par part, soit 36,05 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 5,83 euros par part. La distribution au titre de l'année 2021 est de 5,96 euros par part et le niveau de report à nouveau est de 0,52 euros par part en pleine jouissance sur l'année.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2021

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	135 707 935,03
Participations financières	20 709 300,05
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	4 668 037,46
Valeur comptable	**161 085 272,54**
Valeur comptable ramenée à une part	**168,55**
Valeur des immeubles « actuelle »	159 020 000,00
Valeur des parts de société « actuelle »	17 606 921,42
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	4 722 117,25
Valeur de réalisation	**181 349 038,67**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**189,76**
Valeur de réalisation	181 349 038,67
Frais d'acquisition des immeubles	8 706 346,07
Commission de souscription*	18 796 686,40
Valeur de reconstitution	**208 852 071,14**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**218,53**

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

Emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2020*	DURANT L'ANNÉE 2021	TOTAL AU 31/12/2021
Fonds collectés	116 037 379,00	69 514 140,00	185 551 519,00
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles			
Moins-values renouvellements d'immobilisations	(377 880,70)	(393 826,00)	(771 706,70)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(113 669 885,49)	(43 045 963,64)	(156 715 849,13)
Comptes courants	(7 660 000,00)	(3 429 114,30)	(11 089 114,30)
Indemnités d'immobilisations versées			
Frais d'acquisition des immobilisations	(5 765 621,21)	(1 181 878,09)	(6 947 499,30)
Commission de souscription	(10 495 546,79)	(6 256 272,59)	(16 751 819,38)
Reconstitution du report à nouveau	(242 198,71)	(120 463,18)	(362 661,89)
Emprunts	23 666 000,00	4 800 000,00	28 466 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	**1 492 246,10**	**19 886 622,20**	**21 378 868,30**

* Depuis l'origine de la société.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2021, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

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

ARTICLE D. 441-6 , I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées		26	22	57	42	147
Montant total des factures concernées (TTC)		19 078,90	702 658,00	49 499,05	541 323,29	1 312 559,24
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		1,03 %	37,79 %	2,66 %	29,11 %	70,58 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						
	Délai légal : 30 jours					

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

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			229 648,42		1 128 634,16	1 358 282,58
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			3,29 %		16,17 %	19,46 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						
	Délai légal : 30 jours					

Changements substantiels du FIA durant l'exercice écoulé

Il n'y a pas eu de changements substantiels durant l'exercice 2021.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

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 1,3 au 31 décembre 2021. 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.

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

Au cours de l'exercice 2021, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SCPI.

Profil de liquidité

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

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

Au 31 décembre 2021, aucune part n'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.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

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 2021, 42 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

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

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

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

Éléments quantitatifs de la rémunération perçue au titre de la performance 2021

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 14 427 000 euros pour un effectif moyen de 177,6 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 37 % (77 % en rémunération fixe et 23 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2021
Salaires fixes	**11 742**
% du total des rémunérations	81 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	**2 684**
% du total des rémunérations	19 %
dont rémunérations variables non différées	2 509
dont rémunérations variables différées	175
TOTAL	**14 427**
ETP moyen	177,6

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

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2021
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	**2 201**
%	41 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	**3 145**
%	59 %
TOTAL	**5 346**
Dont salaires fixes	77 %
Dont rémunération variable	23 %

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Procédures de contrôle interne

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la règlementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Primonial REIM France est également en charge du contrôle des risques de second niveau. Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de Primonial REIM France. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques ;
- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Primonial.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne, Comités des risques et Comités LCBFT (Lutte Contre le Blanchiment des capitaux et le Financement du Terrorisme) et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM France.

LES COMPTES au 31 décembre 2021

3, RUE DE BERRYER – PARIS 08
Droits photo : Philippe Matsas

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

État du patrimoine **au 31 décembre 2021**

	31/12/2021		31/12/2020	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**135 707 935,03**	**159 020 000,00**	**97 345 765,71**	**112 436 628,70**
Terrains et constructions locatives	127 798 063,05	148 690 000,00	85 079 086,32	97 100 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	6 341 156,57	10 330 000,00	11 302 037,89	15 336 628,70
Agencements, aménagements, installations	1 374 681,75		589 723,12	
Amortissements des aménagements et installations	(298 614,05)		(122 819,73)	
Droits réels (Bail emphytéotique)	504 000,00		504 000,00	
Amortissements droits réels	(11 352,29)		(6 261,89)	
Provisions liées aux placements immobiliers	**(54 079,79)**	**0,00**	**(58 400,00)**	**0,00**
Dépréciation exceptionnelle d'imobilisations locatives				
Gros entretien	(54 079,79)		(58 400,00)	
Titres financiers contrôlés	**20 709 300,05**	**17 606 921,42**	**16 201 300,05**	**12 510 398,17**
Immobilisations financières contrôlées	20 709 300,05	17 606 921,42	16 201 300,05	12 510 398,17
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**156 363 155,29**	**176 626 921,42**	**113 488 665,76**	**124 947 026,87**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés				
Créances rattachées à des participations	**11 429 741,78**	**11 429 741,78**	**7 942 583,38**	**7 942 583,38**
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	11 429 741,78	11 429 741,78	7 942 583,38	7 942 583,38
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	**11 429 741,78**	**11 429 741,78**	**7 942 583,38**	**7 942 583,38**
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	**14 329,83**	**14 329,83**	**13 786,90**	**13 786,90**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	14 329,83	14 329,83	13 786,90	13 786,90
Dépréciation des immobilisations financières autres que titres de particpations				
Créances	**5 138 277,45**	**5 138 277,45**	**2 318 404,87**	**2 318 404,87**
Locataires et comptes rattachés	1 544 170,53	1 544 170,53	1 368 971,84	1 368 971,84
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(889 370,34)	(889 370,34)	(739 160,65)	(739 160,65)
Créances fiscales	1 030 367,14	1 030 367,14	56 008,52	56 008,52
Fournisseurs et comptes rattachés	1 512 650,19	1 512 650,19	104 949,98	104 949,98
Autres créances	1 940 459,93	1 940 459,93	1 527 635,18	1 527 635,18
Valeurs de placement et disponibilités	**21 770 125,52**	**21 770 125,52**	**3 610 094,85**	**3 610 094,85**
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	21 770 125,52	21 770 125,52	3 610 094,85	3 610 094,85
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**26 922 732,80**	**26 922 732,80**	**5 942 286,62**	**5 942 286,62**
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	**(105 524,00)**	**(105 524,00)**	**0,00**	**0,00**
Dettes	**(33 514 814,29)**	**(33 514 814,29)**	**(27 915 164,60)**	**(27 915 164,60)**
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(654 062,81)	(654 062,81)	(584 437,46)	(584 437,46)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(28 507 471,89)	(28 507 471,89)	(23 707 614,67)	(23 707 614,67)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(26 461,32)	(26 461,32)		
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(677 173,58)	(677 173,58)	(853 598,88)	(853 598,88)
– Locataires et comptes rattachés	(144 751,68)	(144 751,68)	(211 355,16)	(211 355,16)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(148 347,43)	(148 347,43)	(164 801,60)	(164 801,60)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(1 193 118,30)	(1 193 118,30)	(96 546,95)	(96 546,95)
– Associés à régulariser	(361 056,81)	(361 056,81)	(577 977,54)	(577 977,54)
– Associés dividendes à payer	(1 145 856,65)	(1 145 856,65)	(849 901,76)	(849 901,76)
– Autres dettes diverses	(656 513,82)	(656 513,82)	(868 930,58)	(868 930,58)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**(33 620 338,29)**	**(33 620 338,29)**	**(27 915 164,60)**	**(27 915 164,60)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	(10 019,04)	(10 019,04)	(11 864,93)	(11 864,93)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	**(10 019,04)**	**(10 019,04)**	**(11 864,93)**	**(11 864,93)**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	**161 085 272,54**		**99 446 506,23**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		**181 349 038,67**		**110 904 867,34**

(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.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Tableau de variation des capitaux propres du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2021	AFFECTATION 2020	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2021 (1)
Capital	**90 712 050,00**		**52 642 800,00**	**143 354 850,00**
Capital souscrit	90 712 050,00		52 642 800,00	143 354 850,00
Primes d'émission et de fusion	**8 821 962,29**		**9 312 726,14**	**18 134 688,43**
Primes d'émission ou de fusion	25 325 329,00		16 871 340,00	42 196 669,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(10 495 546,79)		(6 256 272,59)	(16 751 819,38)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(5 765 621,21)		(1 181 878,09)	(6 947 499,30)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(242 198,71)		(120 463,18)	(362 661,89)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable				
Prime de fusion				
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	**(377 880,70)**		**(393 826,00)**	**(771 706,70)**
Réserves				
Report à nouveau	**553 641,02**	**(263 266,38)**	**120 463,18**	**410 837,82**
Résultat de l'exercice	**(263 266,38)**	**263 266,38**	**(43 397,01)**	**(43 397,01)**
Résultat de l'exercice (2)	3 113 116,65	(3 113 116,65)	4 107 933,32	4 107 933,32
Acomptes sur distribution	(3 376 383,03)	3 376 383,03	(4 151 330,33)	(4 151 330,33)
TOTAL GÉNÉRAL	**99 446 506,23**		**61 638 766,31**	**161 085 272,54**

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.
(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Compte de résultat **au 31 décembre 2021**

	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	4 062 274,35	3 517 646,58
Charges facturées	134 322,67	175 817,86
Produits des participations contrôlées	1 170 409,91	1 019 650,43
Produits annexes	448 151,34	333 581,58
Reprises de provisions pour gros entretien	17 320,21	105 800,00
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	**5 832 478,48**	**5 152 496,45**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	134 322,67	175 817,86
Travaux de gros entretien	2 920,21	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	541 384,28	570 963,91
Dotations aux provisions pour gros entretien	13 000,00	29 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	689 124,53	535 114,48
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**1 380 751,69**	**1 310 896,25**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**4 451 726,79**	**3 841 600,20**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	7 462 389,75	2 241 881,31
Reprises de provisions pour créances douteuses	47 885,12	16 040,71
Autres produits d'exploitation	9,56	29,78
TOTAL I : Produits d'exploitation	**7 510 284,43**	**2 257 951,80**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	51 520,61	380 903,81
Commissions de souscription	6 280 511,66	2 095 546,82
Charges d'exploitation de la société	1 181 878,09	146 334,49
Diverses charges d'exploitation	223 240,77	162 080,83
Dotations aux amortissements d'exploitation	180 884,72	115 958,40
Dotations aux provisions d'exploitation	105 524,00	
Dépréciations des créances douteuses	198 094,81	414 374,64
TOTAL II : Charges d'exploitation	**8 221 654,66**	**3 315 198,99**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(711 370,23)**	**(1 057 247,19)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	391 266,85	315 776,85
Autres produits financiers	351 382,88	368 230,01
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	**742 649,73**	**684 006,86**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	270 270,63	351 126,14
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	104 467,34	3 256,97
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**374 737,97**	**354 383,11**
Résultat financier C = (I - II)	**367 911,76**	**329 623,75**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		5 355,53
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	**0,00**	**5 355,53**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	335,00	6 215,64
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**335,00**	**6 215,64**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**(335,00)**	**(860,11)**
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	**4 107 933,32**	**3 113 116,65**

ANNEXE FINANCIÈRE

RUE DES 3 FONTANOT – NANTERRE (92)
Droits photos : Philippe Matsas

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

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 1er janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables ;
- les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une certaine incertitude.

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 1er 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 règlementation 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'aménagements, d'agencements et d'installations réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ».

En 2021, des travaux de cette nature ont été comptabilisés dans la SCPI Primofamily pour un montant de 784 958,63 euros.

Au 31 décembre 2021, Le poste « Installations générales, agencements, aménagements divers » s'élève à 1 374 681,75 euros.

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

Au 31 décembre 2021, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 175 794,32 euros.

Au 31 décembre 2021, le poste « Amortissements des aménagements et installations » s'établit à 298 614,05 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1er janvier 2017 et selon l'article 131-35 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-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 2021, des travaux de cette nature ont été constatés dans la SCPI Primofamily pour un montant de 393 826,00 euros.

Immeubles acquis en VEFA

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

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

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

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion en 2021 s'élèvent à 6 280 511,66 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Depuis le 1er janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts). La note d'information de la SCPI a été mise à jour conformément à ce changement.

Frais d'acquisition

Depuis le 1er 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 2021 s'élèvent à 1 181 878,09 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

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 2021, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 120 463,18 euros.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

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

Depuis la transposition de la directive *AIFM* une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation a la charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe *asset management* puis validées par l'évaluation interne indépendante de Primonial REIM France.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société CBRE valuation en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

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

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre trois méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais ;
- la méthode par évaluation des *cash-flow* (DCF).

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primofamily est de 159 020 000,00 euros hors droits.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par (si applicable : la Société de Gestion et) les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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

Dans le cadre de la directive *AIFM* 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'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 2021, la SCPI Primofamily détient des participations dans le capital de 6 sociétés civiles immobilières pour un montant total de 20 709 300,05 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 17 606 921,42 euros.

Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers.

Les titres de participations non contrôlées suivent eux les principes généraux du PCG et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

Entretien des immeubles

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

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

Depuis le 1er 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 2021, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 13 000,00 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2021 pour un montant de 17 320,21 euros.

Au 31 décembre 2021, la provision pour gros entretien s'établit à 54 079,79 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.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Depuis le 1er 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 la l'UE. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

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

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

Provisions pour dépréciation des créances

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

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

Une dotation complémentaire de 198 094,81 euros a été constituée au 31 décembre 2021. Les reprises se sont élevées à 47 885,12 euros.

Au 31 décembre 2021, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit donc à 889 370,34 euros.

Crise du COVID-19

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

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

Commission de gestion

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2019, le calcul de la commission de gestion a fait l'objet d'une modification et d'une mise à jour de la note d'information de la SCPI.

Elle était calculée comme suit :

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

Au 1er janvier 2020, sont entrées en vigueur de nouvelles dispositions fiscales à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts. Ces dispositions s'appliquent de plein droit aux SCPI et visent à exonérer de TVA tout ou partie de la commission de gestion. La documentation a été mise à jour lors de l'assemblée générale sur les comptes annuels 2020.

Depuis 2020 la commission de gestion est calculée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, venant rémunérer ;
  - à hauteur de son coût réel HT, les missions de *property management* (à majorer de la TVA au taux en vigueur) ;
  - pour le solde HT, les missions d'*asset management* et de *fund management* (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, e. et f. du Code Général des Impôts) ;
- 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, e. et f. du Code Général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au 31 décembre 2021, la commission de gestion s'élève à 51 520,61 euros, elle s'élevait à 380 903,81 euros au 31 décembre 2020.

Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

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

Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre à la Société de Gestion le coût de ce dernier.

Depuis le 1er janvier 2018, la SCPI refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property management* à la SCPI soit 5 % des loyers hors taxes hors charges encaissés.

Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

Depuis le 1er janvier 2019, la SCPI inclut également dans sa refacturation 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property management* aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, sont déduites de ce calcul, les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2021, la commission refacturée s'élève à 288 720,44 euros.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commission de souscription (HT)	6 280 511,66
Commission de gestion (HT)	51 520,61
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de *property management* (HT)	288 720,44
SCI Sant Cugat	
Avances en comptes courant	3 320 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	112 326,97
Dividendes	40 335,00
SCI Anvers Plantin	
Avances en comptes courant	6 500 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	178 749,99
Dividendes	393 598,77
SCI PREIM Hospitality	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	697 526,33
SCI Arganda	
Avances en comptes courant	1 215 693,15
Intérêts des avances en comptes courant	16 853,17
Dividendes	38 949,81
SCI Faregion	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	-
SCI Coliving BXL	
Avances en comptes courant	53 421,15
Intérêts des avances en comptes courant	32 697,35
Dividendes	-

Faits significatifs 2021 et événements post clôture

Emprunts

Au 31 décembre 2021, le tirage des emprunts est de 28 466 000,00 euros et les intérêts payés au cours de l'année s'élèvent à 270 270,63 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 2021 pour un montant de 500 000,00 euros HT.

Compte tenu de cet abandon, la rémunération de la Société de Gestion pour 2021 s'est établie à 51 520,61 euros HT.

Crise sanitaire COVID-19

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

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

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers au 31 décembre 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le *management* sur le recouvrement des loyers.

Cela a conduit à constater dans les comptes de la SCPI Primofamily des créances irrécouvrables pour un total de 24 974,40 euros n'ayant pas d'impact sur l'évaluation et la performance de la société.

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la COVID-19. La Société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. L'impact de l'épidémie sur les activités de la société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la Société pendant les douze prochains mois.

Chiffres significatifs

	2021	2020
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	14 085 412,64	8 099 810,64
dont loyers	4 062 274,35	3 517 646,58
Total des charges	9 977 479,32	4 986 693,99
Résultat	4 107 933,32	3 113 116,65
Dividende	4 151 330,33	3 376 383,03
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	143 354 850,00	90 712 050,00
Total des capitaux propres	161 085 272,54	99 446 506,23
Immobilisations locatives	135 707 935,03	97 345 765,71
Titres, parts et actions des entités contrôlées	20 709 300,05	16 201 300,05
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	11 429 741,78	7 942 583,38

.../...

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

.../...

	GLOBAL 2021	PAR PART 2021
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	4 107 933,32	5,83*
Dividende	4 151 330,33	5,96*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	176 626 921,42	184,81
Valeur comptable	161 085 272,54	168,55
Valeur de réalisation	181 349 038,67	189,76
Valeur de reconstitution	208 852 071,14	218,53

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

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Commerces	21 950 000,00	21 270 000,00	16 950 000,00	16 140 000,00
Résidentiel	54 465 761,55	65 226 000,00	30 665 663,29	36 290 000,00
Mixte résidentiel / commerces	38 058 369,20	47 290 000,00	37 930 326,42	44 670 000,00
Hôtel	14 400 000,00	14 400 000,00		
TOTAL	**128 874 130,75**	**148 186 000,00**	**85 545 989,71**	**97 100 000,00**
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Résidentiel	169 510,57		11 286 039,23	14 832 628,70
Commerce	6 171 646,00	10 330 000,00		
Mixte résidentiel / commerces			15 998,66	
TOTAL	**6 341 156,57**	**10 330 000,00**	**11 302 037,89**	**14 832 628,70**
DROITS RÉELS (BAIL EMPHYTÉOTIQUE)				
Résidentiel (valeur nette)	492 647,71	504 000,00	497 738,11	504 000,00
TOTAL	**492 647,71**	**504 000,00**	**497 738,11**	**504 000,00**
PARTICIPATIONS FINANCIERES				
SCI Anvers Plantin	3 199 990,00	987 729,61	3 199 990,00	867 433,99
SCI PREIM Hospitality	10 951 220,05	10 739 154,48	10 951 220,05	10 161 408,49
SCI Arganda	2 049 990,00	1 778 775,02	2 049 990,00	1 481 472,80
SCI Faregion	100,00	97,12	100,00	82,89
SCI Sant Cugat	2 689 000,00	2 568 625,54		
SCI Coliving BXL	1 819 000,00	1 532 539,65		
TOTAL	**20 709 300,05**	**17 606 921,42**	**16 201 300,05**	**12 510 398,17**
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**156 417 235,08**	**176 626 921,42**	**113 547 065,76**	**124 947 026,87**
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Anvers Plantin	6 678 749,99	6 678 749,99	6 589 863,38	6 589 863,38
SCI Arganda	1 232 546,32	1 232 546,32	1 352 720,00	1 352 720,00
SCI Sant Cugat	3 432 326,97	3 432 326,97		
SCI Coliving BXL	86 118,50	86 118,50		
TOTAL	**11 429 741,78**	**11 429 741,78**	**7 942 583,38**	**7 942 583,38**
TOTAL GÉNÉRAL	**167 846 976,86**	**188 056 663,20**	**121 489 649,14**	**132 889 610,25**

* 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.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Inventaire détaillé des placements immobiliers

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEURS COMPTABLES
TYPOLOGIE : MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE								
Paris 8 (75)	3, rue Berryer	100 %	13/07/2017	959	9 308 638,78	462 073,61	57 865,72	8 904 430,89
Paris 18 (75)	10, rue Hégéssipe Moreau	100 %	13/07/2017	839	6 491 520,67	323 360,49	33 860,73	6 202 020,91
Paris 20 (75)	96, rue de Belleville	100 %	13/07/2017	1 205	9 017 699,92	449 766,97	78 558,51	8 646 491,46
Boulogne-Billancourt (92)	54, av. André Morizet	100 %	13/07/2017	699	4 851 020,99	242 744,71	72 116,45	4 680 392,73
Levallois-Perret (92)	3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	100 %	13/07/2017	1 397	10 032 288,21	499 009,05	91 754,05	9 625 033,21
TYPOLOGIE : COMMERCE								
Lyon (69)	2, rue Grenette	100 %	31/07/2018	66	1 759 812,81	159 812,81	-	1 600 000,00
Cergy-le-Haut (95)	3, cours des Merveilles	100 %	17/09/2018	1 506	3 079 371,21	229 371,21	-	2 850 000,00
Saint-Denis (93)	34, rue de la République	100 %	08/10/2018	1 312	3 330 474,51	330 474,51	-	3 000 000,00
Paris 7 (75)	122, rue du Bac	100 %	28/02/2019	256	6 560 494,73	460 494,73	-	6 100 000,00
Lille (59)	71, rue Pierre Mauroy	100 %	10/09/2019	1 143	3 769 105,88	369 105,88	-	3 400 000,00
Rouen (76)	66, rue des Carmes	100 %	03/03/2021	1 350	5 353 356,48	353 356,48	-	5 000 000,00
Cormeilles-en-Parisis (95)	VEFA ZAC « Les Bois de Rochefort »	100 %	11/05/2021	VEFA	536 900,00	536 900,00	6 171 646,00	6 171 646,00
TYPOLOGIE : RÉSIDENTIEL								
Rueil-Malmaison (92)	La Châtaigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	100 %	13/07/2017	1 062	4 635 937,88	236 227,67	76 762,99	4 476 473,20
Chilly-Mazarin (91)	26-28, rue d'Athis	100 %	30/03/2018	3 470	10 042 904,10	762 909,10	491 973,99	9 771 968,99
Chilly-Mazarin (91)	10, rue d'Athis	100 %	30/03/2018	855	2 389 110,80	184 725,68	14 883,25	2 219 268,37
Chilly-Mazarin (91)	41-43, avenue Charles de Gaulle	100 %	30/03/2018	797	3 080 275,22	235 698,29	77 299,04	2 921 875,97
Chilly-Mazarin (91)	27, rue Pierre Mendès France	100 %	30/03/2018	204	1 100 160,48	88 761,36	12 401,64	1 023 800,76
Chilly-Mazarin (91)	67, rue Pierre Mendès France	100 %	30/03/2018	382	1 082 641,44	87 235,23	28 857,11	1 024 263,32
Chilly-Mazarin (91)	5, rue des Jacinthes	100 %	30/03/2018	333	1 158 697,44	93 181,95	30 025,11	1 095 540,60
Colombes (92)	19-25, av. de Stalingrad	100 %	22/02/2019	1 713	8 918 165,48	254 500,48	9 709,11	8 673 374,11
Villeneuve-d'Ascq (59)	220, rue Jean Jaures	100 %	09/10/2019	2 781	9 775 252,56	136 007,48	492 647,71	10 131 892,79
Reims (51)	34, bd. Henry Vasnier	100 %	28/11/2019	4 018	13 949 121,72	159 660,00	-	13 789 461,72
TYPOLOGIE : HÔTELLERIE								
Nice (06)	Aéroport Arénas – 102-108, boulevard René Cassin	100 %	22/12/2021	3 619	14 692 121,61	292 121,61	-	14 400 000,00
		TOTAL IMMOBILIER DIRECT		**29 966**	**134 915 072,92**	**6 947 499,30**	**7 740 361,41**	**135 707 935,03**
TYPOLOGIE : MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE								
Anvers (Belgique)	SCI Anvers Plantin	99,999 %	26/06/2018	8 584	3 199 990,00			3 199 990,00
TYPOLOGIE : RÉSIDENTIEL								
France	SCI Farégion	0,001 %	18/12/2019	-	100,00			100,00
Bruxelles (Belgique)	SCI Coliving BXL	99,95 %	30/06/2021	1 020	1 819 000,00			1 819 000,00
TYPOLOGIE : HÔTELLERIE								
France, Espagne, Italie	SCI PREIM Hospitality	4,44 %	23/04/2019	7 169	10 951 220,05			10 951 220,05
Arganda del Rey (Espagne)	SCI Arganda	99,999 %	22/10/2019	4 568	2 049 990,00			2 049 990,00
Sant Cugat (Espagne)	SCI Sant Cugat	99,96 %	27/04/2021	5 174	2 689 000,00			2 689 000,00
		TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)		**26 516**	**20 709 300,05**	**-**	**-**	**20 709 300,05**

.../...

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEURS COMPTABLES
	SCI Anvers Plantin	99,999 %			6 678 749,99			6 678 749,99
	SCI Arganda	99,999 %			1 232 546,32			1 232 546,32
	SCI Sant Cugat	99,96 %			3 432 326,97			3 432 326,97
	SCI Coliving BXL	99,95 %			86 118,50			86 118,50
			TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)		**11 429 741,78**	**-**	**-**	**11 429 741,78**
			TOTAL GÉNÉRAL	**56 482**	**167 054 114,75**	**6 947 499,30**	**7 740 361,41**	**167 846 976,86**

Titres, parts et actions des **entités contrôlées**

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI Anvers Plantin	3 199 990,00	987 729,61	320 000,00	(54 855,97)	(215 973,48)	100,00 %
SCI PREIM Hospitality	10 951 220,05	10 739 154,48	24 883 720,00	3 504 412,40	184 900 065,94	4,44 %
SCI Arganda	2 049 990,00	1 778 775,02	205 000,00	(75 187,65)	1 314 771,38	100,00 %
SCI Faregion	100,00	97,12	1 120 000,00	(1 142 955,92)	7 528 929,18	0,001 %
SCI Sant Cugat	2 689 000,00	2 568 625,54	269 000,00	(395 847,69)	2 253 802,31	99,96 %
SCI Coliving BXL	1 819 000,00	1 532 539,65	182 000,00	(555 234,77)	1 264 765,23	99,95 %
TOTAL	**20 709 300,05**	**17 606 921,42**				
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Anvers Plantin	6 678 749,99	6 678 749,99				
SCI Arganda	1 232 546,32	1 232 546,32				
SCI Sant Cugat	3 432 326,97	3 432 326,97				
SCI Coliving BXL	86 118,50	86 118,50				
TOTAL	**11 429 741,78**	**11 429 741,78**				

Variation des immobilisations entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2021

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2021	**85 079 086,32**
Cessions de l'exercice	
Comptabilisations de l'exercice	
Colombes – 19-25, avenue de Stalingrad	28 015,00
Acquisitions de l'exercice	
Rouen – 66, rue des Carmes	5 000 000,00
Nice – Aéroport Arénas – 102-108, boulevard René Cassin	14 400 000,00
Livraison d'immobilisations en cours	
Reims – 34, boulevard Henry Vasnier	13 789 461,72
Villeneuve-d'Ascq – 220, rue Jean Jaurès	9 639 245,08
Renouvellements d'immobilisations	
Paris 18e – 10, rue Hégéssipe Moreau	34 694,00
Paris 8e – 3, rue Berryer	6 743,58
Paris 20e – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	137 239,84
Boulogne-Billancourt – 54, av. André Morizet	49 937,59
Levallois-Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	13 346,80
Chilly-Mazarin – 26-28, rue d'Athis	14 119,12
Sortie d'immobilisations (renouvellements)	**(393 826,00)**
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2021	**127 798 063,05**

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2021	**11 302 037,89**
Comptabilisations de l'exercice	
Levallois-Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	(15 998,66)
Chilly-Mazarin – 26-28, rue d'Athis	113 057,07
Cormeilles-en-Parisis – VEFA ZAC « Les Bois de Rochefort»	6 171 646,00
Livraison d'immobilisations en cours	
Villeneuve-d'Ascq – 220, rue Jean Jaurès	(5 299 385,71)
Reims – 34, boulevard Henry Vasnier	(5 930 200,02)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2021	**6 341 156,57**

.../...

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

.../...

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2021	**589 723,12**
Cessions de l'exercice	
Comptabilisations de l'exercice	
Paris 8e – 3, rue Berryer	23 346,77
Paris 18e – 10, rue Hégéssipe Moreau	30 037,68
Paris 20e – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	15 306,50
Rueil-Malmaison – La Chataigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	65 701,90
Boulogne-Billancourt – 54, av. André Morizet	34 465,27
Levallois-Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	87 169,54
Chilly-Mazarin – 26-28, rue d'Athis	387 579,97
Chilly-Mazarin – Résidence le Sévigné	10 780,00
Chilly-Mazarin – 10, rue d'Athis	54 950,00
Chilly-Mazarin – 5, rue des Jacinthes	14 190,00
Chilly-Mazarin – 27, rue Pierre Mendes France	19 976,40
Chilly-Mazarin – 67, rue Pierre Mendes France	30 454,60
Colombes – 19-25, avenue de Stalingrad	11 000,00
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2021	**1 374 681,75**

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2021	**(122 819,73)**
Comptabilisations de l'exercice	
Paris 8e – 3, rue Berryer	(11 294,27)
Paris 18e – 10, rue Hégéssipe Moreau	(2 253,31)
Paris 20e – Belleville Pyrénées – 96, rue de Belleville	(19 524,59)
Rueil-Malmaison – La Chataigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	(15 039,88)
Boulogne-Billancourt – 54, av. André Morizet	(12 674,02)
Levallois-Perret – Louise Michel – 3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	(16 536,79)
Chilly-Mazarin – 26-28, rue d'Athis	(71 301,58)
Chilly-Mazarin – Résidence le Sévigné	(2 795,94)
Chilly-Mazarin – 10, rue d'Athis	(12 705,05)
Chilly-Mazarin – 5, rue des Jacinthes	(1 788,36)
Chilly-Mazarin – 27, rue Pierre Mendès France	(5 420,01)
Chilly-Mazarin – 67, rue Pierre Mendès France	(3 169,63)
Colombes – 19-25, avenue de Stalingrad	(1 290,89)
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2021	**(298 614,05)**

DROITS RÉELS	
Solde au 01/01/2021	**504 000,00**
Comptabilisations de l'exercice	
SOLDE DES DROITS RÉELS AU 31/12/2021	**504 000,00**

AMORTISSEMENTS DES DROITS RÉELS	
Solde au 01/01/2021	**(6 261,89)**
Comptabilisations de l'exercice	
Villeneuve-d'Ascq – 220, rue Jean Jaurès	(5 090,40)
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES DROITS RÉELS AU 31/12/2021	**(11 352,29)**

TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2021	**135 707 935,03**

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2021	**16 201 300,05**
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Sant Cugat	2 689 000,00
SCI Coliving BXL	1 819 000,00
Cessions de l'exercice	
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2021	**20 709 300,05**

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2021	**7 942 583,38**
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Anvers Plantin	88 886,61
SCI Arganda	(120 173,68)
SCI Sant Cugat	3 432 326,97
SCI Coliving BXL	86 118,50
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2021	**11 429 741,78**

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2021	**13 786,90**
Fonds de roulements versés aux syndics	793,31
Fonds de roulement restitués par les syndics	(250,38)
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2021	**14 329,83**

Relevé des **provisions**

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2020	DOTATIONS 2021	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2021
Pour gros entretien	58 400,00	13 000,00	(17 320,21)	54 079,79
Pour créances douteuses	739 160,65	198 094,81	(47 885,12)	889 370,34
Pour risques et charges	0,00	105 524,00	0,00	105 524,00
TOTAL	**797 560,65**	**316 618,81**	**(65 205,33)**	**1 048 974,13**

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Relevé des **amortissements**

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2021	DOTATION 2021	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2021
Agencements, aménagements Installations	6 ans	122 819,73	175 794,32	298 614,05
Droits réels (bail emphytéotique)	99 ans	6 261,89	5 090,40	11 352,29
	TOTAL	**129 081,62**	**180 884,72**	**309 966,34**

Détail des **créances locataires**

Locataires	281 690,63
Locataires : factures à établir	133 845,74
Locataires : créances douteuses	1 128 634,16
TOTAL	**1 544 170,53**

Charges constatées d'avance

Il n'y a pas de charges constatées d'avance au 31 décembre 2021.

Produits constatés d'avance

Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
Décathlon City	6 904,11
Loyers constatés d'avance	
Hégéssipe Moreau	3 114,93
TOTAL	**10 019,04**

Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	565 403,85
Locataires – avoirs à établir	92 709,47
État – charges à payer	11 882,00
Charges d'intérêts sur emprunt	41 471,89
Intérêts à payer (agios)	26 461,32
TOTAL	**737 928,53**

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	133 845,74
Fournisseurs – avoirs à recevoir	500 000,00
État – produits à recevoir	1 138,05
Produits à recevoir	362 010,13
Intérêts courus sur comptes courants	340 627,48
TOTAL	**1 337 621,40**

Détail des **charges refacturées**

Appels provisions syndics	0,00
Entretien et réparations	6 685,32
Primes d'assurances	6 393,67
Frais actes et contentieux	3 026,65
Taxes bureaux	3 533,00
Taxes foncières	104 367,58
Taxes ordures ménagères	(2 500,14)
Autres taxes immobilières	(3 404,59)
Honoraires de gestion	16 221,18
TOTAL	**134 322,67**

Détail des **charges non refacturées**

Charges locatives	90 786,01
Assurances	7 808,08
Décret Tertiaire (Mission DEEPKI)	144,00
Salaires NR	744,80
Frais d'actes et contentieux	88 607,84
Taxes foncières et TOM non refacturables	162 781,17
Autres taxes immobilières	9 302,00
Honoraires d'expertises	20 136,05
Honoraires d'avocats	5 042,20
Honoraires relocation	76 969,27
Honoraires de gestion	226 803,11
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	**689 124,53**

Commission de gestion

Commission de gestion SCPI	440 566,11
Commission de gestion par transparence (filiales)	74 841,35
Commission de gestion HT	**515 407,46**
Commission de gestion soumise à TVA*	**288 720,44**
Prorata TVA NR 62,54 %	36 113,15
Commission de gestion exonérée de TVA	**226 687,02**
Abandon partiel exo de TVA de la commission de gestion	(500 000,00)
TOTAL	**51 520,61**

* Depuis le 1er janvier 2020, la commission de gestion est soumise à TVA à hauteur des refacturations de *commission property*.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Détail des **diverses charges d'exploitation**

Honoraires des commissaires aux comptes	26 275,96
Honoraires des dépositaires	2 379,76
Frais d'actes	17 762,91
Information des associés (BT, rapport annuel)	32 498,23
Publications et Annonces légales	4 031,83
Cotisation AMF	1 160,72
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	62 315,38
Frais bancaires	46 255,88
Diverses charges d'exploitations (écarts provisions)	7,59
Pertes sur créances irrécouvrables	5 578,11
Irrécouvrables COVID-19	24 974,40
TOTAL	**223 240,77**

Charges financières

Intérêts d'emprunts	270 270,63
Intérêts bancaires	104 467,34
TOTAL	**374 737,97**

Produits financiers

Intérêts des comptes courants	391 266,85
Autres produits financiers (rémunération VEFA)	351 382,88
TOTAL	**742 649,73**

Produits des **participations contrôlées**

Dividendes perçus SCI Anvers Plantin	393 598,77
Dividendes perçus SCI PREIM Hospitality	697 526,33
Dividendes perçus SCI Arganda	38 949,81
Dividendes perçus SCI Sant Cugat	40 335,00
TOTAL	**1 170 409,91**

Charges exceptionnelles

Pénalité et amendes	335,00
TOTAL	**335,00**

Produits exceptionnels

Il n'y a pas eu de produits exceptionnels sur l'année 2021.

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 21 770 125,52 euros au 31 décembre 2021.

Les disponiblités 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 2021 est de 26 461,32 euros.

Emprunts

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2021 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Crédit Foncier de France	13/07/2017	16 300 000,00	16 300 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
Banque Palatine	30/03/2018	6 366 000,00	6 366 000,00	Fixe	In Fine	7 ans
Crédit Agricole d'Île-de-France	29/03/2021	20 000 000,00		Marge + Euribor 3 mois	In Fine	2 ans
Banque Palatine	22/12/2021	5 800 000,00	5 800 000,00	Fixe	In Fine	7 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	01/01/2021	5 000 000,00				1 an (tacite reconduction)
	TOTAL	**53 466 000,00**	**28 466 000,00**			

Affectation du résultat de l'**exercice 2020**

Résultat 2020	3 113 116,65
Report à nouveau antérieur	553 641,02
TOTAL DISTRIBUABLE	**3 666 757,67**
Distribution 2020	3 376 383,03
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	**3 376 383,03**
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**290 374,64**

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS REÇUS

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

Les calculs des ratios bancaires ont été réalisés, il n'y a pas d'indice de non respect de ceux-ci au 31 décembre 2021.

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

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 consenti 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 la Banque Palatine

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

Ratios corporate

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

Le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à deux cent pour cent (200 %).

Privilège de prêteur de deniers

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

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

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

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

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

Engagements financiers

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

Ratios corporate

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

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

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

4. Pour l'emprunt de 5 800 000 euros avec la Banque Palatine

Engagements financiers

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

Ratios corporate

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

Privilège de prêteur de deniers

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

- de la somme en principal de cinq millions huit cent mille euros (5 800 000 euros) ;
- des intérêts dont la loi conserve le rang et qui seront portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 7 % du capital, soit quatre cent six mille euros (406 000 euros).

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour leur montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un (1) an à partir de la date d'échéance finale du prêt, soit le 22 décembre 2029.

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

ACQUISITIONS EN VEFA

- Le 11/05/2021 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif situé ZAC « Les bois de Rochefort » à Cormeilles-en-Parisis (95), pour un montant total de 12 626 611,20 euros TTC.

  Au 31/12/2021, 7 405 975,20 euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 5 220 636,00 euros à verser.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

CHAUSSÉE D'ALSEMBERG 64 – COLIVING – BRUXELLES (BELGIQUE)
Droits photo : Jakub Mazur

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale annuelle

Mesdames, Messieurs,

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

1. Au cours de cet exercice de la SCPI, clos le 31 décembre 2021, Primofamily a émis 352 307 parts nouvelles et a satisfait 1 355 demandes de retrait soit une collecte nette de 69 514 140 euros.

2. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 5,83 euros par part au 31 décembre 2021. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 5,96 euros par part en pleine jouissance au titre de l'exercice.

3. Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM France pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément au chapitre 3 de la note d'information, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs encaissés par la SCPI, augmenté de 5 % hors taxes des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

4. Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions, visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

5. Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la règlementation relative aux SCPI.

6. Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de permettre à la Société de Gestion, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), aux cessions et mutations de parts de la SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujetties à la TVA.

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

Le Conseil de Surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2021

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Primofamily relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance,

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris – La Défense, le 2 juin 2022
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Conventions conclues avec la Société de Gestion Primonial REIM France

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

1. La commission de gestion pour l'exercice 2021 de la SCPI est fixée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité :
  - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management,* et
  - le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management ;*
- 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management ;*
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées ;

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2021 s'élève à 51 520,61 euros HT dont 500 000 euros HT d'abandon. Sans cet abandon la commission de gestion aurait été de 551 520,61 euros HT.

2. Une commission de souscription versée par la SCPI à Primonial REIM France est fixée à 9,00 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25 % HT (commission exonérée de TVA) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA).

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2021 s'élève à 6 280 511,66 euros HT.

3. Une commission d'acquisition ou de cession qui correspond à :

- 1,25 % HT (à majorer de la TVA aux taux en vigueur) du prix de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers, ou de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres, dans le cas de la cession d'une participation ;
- 1,25 % HT (à majorer de la TVA aux 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 ;

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2021.

4. **Commission de suivi et de pilotage** de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier qui correspond à un montant de 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés, au titre de la mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2021.

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

Au titre de l'exercice 2021, le montant de cette refacturation s'élève à 288 720,44 euros HT.

Paris – La Défense, le 2 juin 2022
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

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

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

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

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Ordre du jour

Assemblée générale ordinaire

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, 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 2021, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
6. Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value.
7. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
8. Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
9. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
10. Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

11. Prise en compte du nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.
12. Pouvoirs pour formalités.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Projets de résolutions pour **l'assemblée générale ordinaire**

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 143 354 850,00 euros, soit une augmentation de 52 642 800,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion.

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Troisième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Quatrième résolution

Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.

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

Cinquième résolution

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	4 107 933,32
Report à nouveau antérieur	290 374,64
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	**4 398 307,96**

Affectation	
Distribution de dividendes	4 151 330,33
Dont acomptes déjà versés	4 151 330,33
Report à nouveau du solde disponible	246 977,63
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	120 463,18
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	**367 440,81**

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

Sixième résolution

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

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

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Septième résolution

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

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	161 085 272,54	168,55
Valeur de réalisation	181 349 038,67	189,76
Valeur de reconstitution	208 852 071,14	218,53

Huitième résolution

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

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, autorise la Société de Gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Neuvième résolution

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

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 40 % 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 2022.

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

Dixième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

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

Projets de résolutions pour **l'assemblée générale extraordinaire**

Onzième résolution

Prise en compte du nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, prend acte que la Société de Gestion se laisse le choix, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), aux cessions et mutations de parts de la SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujetties à la TVA.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article XXI des statuts, « Rémunération de la Société de Gestion », paragraphe 2., sous-paragraphe a), premier alinéa du sous-paragraphe b), premier alinéa du sous-paragraphe c), et sous-paragraphes d) et e) comme suit :

Formulation initiale :

« a) Commission de souscription

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

La commission de souscription rémunère :

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

b) Commission de gestion

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

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI dont, par ordre de priorité ;
  - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management,* et
  - le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management ;*
- 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées étant exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management ;*
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

[...]

c) Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75,00 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200,00 euros HT (soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par héritier ne pouvant dépasser 10,00 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75,00 euros HT (soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

[...]

d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

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 ;
  - des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
  - de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- 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.

e) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3,00 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. »

Formulation modifiée :

« a) Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 9,00 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix de souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts).

b) Commission de gestion

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

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI dont, par ordre de priorité ;
  - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management,* et
  - le solde, facturé HT (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management ;*
- 5 % HT maximum (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées étant exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management ;*
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

[...]

c) Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75,00 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession (à majorer de la TVA au taux en vigueur), assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200,00 euros HT (soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par héritier ne pouvant dépasser 10,00 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75,00 euros HT (soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

[...]

d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

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 (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix de cession net vendeur ;
  - des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
  - de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) 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.

e) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3,00 % HT maximum (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. »

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

Douzième résolution

Pouvoirs pour formalités.

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

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

Glossaire

AGRÉMENT

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

AIFM

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

AMF

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

ESG

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

ISR

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

MARCHÉ DES PARTS

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

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

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

- **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

Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

TAUX D'OCCUPATION

- **Financier :** exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.
- **Physique :** surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR NOMINALE

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE

- **Valeur vénale :** valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.
- **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué) :** valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.
- **Valeur de reconstitution :** valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

3, PLACE DU MARÉCHAL DE LATTRE DE TASSIGNY – LEVALLOIS-PERRET (92)
Droits photos : Philippe Matsas

Julien et fils
BOUCHERIE BETH DIN DE PARIS

La SCPI Primofamily
FranceSCPI.com

PRIMONIAL
REIM FRANCE

www.primonialreim.fr

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

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément *AIFM* en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-001.

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

La Note d'information de la SCPI Primofamily a reçu le visa SCPI n° 19-05 en date du 23 avril 2019 délivré par l'AMF et a été actualisée en septembre 2021.

Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet www.primonialreim.fr.

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

052022 – Primonial REIM France – SCPI PRIMOFAMILY – Rapport annuel 2021