



SCPI PRIMOFAMILY

— Rapport annuel 2024 —





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 Praemia REIM France	8
• L'article 8 SFDR pour la SCPI Primofamily	11



■ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	16
---	-----------



■ LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2024	30
--	-----------



■ ANNEXE FINANCIÈRE	34
----------------------------	-----------



■ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	46
---	-----------



■ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	50
--	-----------



■ PROJETS DE RÉSOLUTIONS	56
---------------------------------	-----------



■ GLOSSAIRE	66
--------------------	-----------



Madame, Monsieur,
Chers associés,

L'année 2024 aura été encore délicate pour l'immobilier, dans un contexte de croissance économique molle en zone euro avec des taux encore élevés. Leur hausse historique initiée en juillet 2022 par les banques centrales a profondément bouleversé les équilibres du secteur, impactant durablement les valeurs immobilières.

En outre, une forte incertitude liée à la guerre en Ukraine, aux tensions au Moyen-Orient, à l'élection présidentielle américaine ainsi qu'à l'instabilité politique et budgétaire en France a maintenu les investisseurs dans l'attente, malgré les premières baisses de taux directeurs de la Banque Centrale Européenne dès le mois de juin et une légère amélioration des conditions de financement.

Dans ce contexte, les SCPI de Praemia REIM France ont évolué de manière différenciée en 2024, répliquant la fragmentation des marchés immobiliers et infléchies dans leur trajectoire selon qu'elles comportent de l'immobilier de bureau ou non. L'immobilier porté par des tendances démographiques et sociétales de long terme, nécessitant des investissements massifs en infrastructures, a davantage résisté. C'est le cas de l'immobilier de santé, qui a démontré sa résilience avec des baisses de valeurs contenues entre -5 % et -8 % sur les deux dernières années. En revanche, l'immobilier plus exposé aux cycles économiques comme le bureau continue à être très impacté depuis deux ans, en valeur comme en revenu.

Au cours de l'année 2024, votre SCPI Primofamily a bénéficié de la résilience des actifs d'hôtellerie détenus en portefeuille. Ceux-ci étant désormais majoritaires dans la composition du patrimoine de la SCPI, le prix de part n'a pas été affecté par les baisses enregistrées par ailleurs sur les actifs d'immobilier résidentiel et de commerce.

La distribution au titre de l'exercice 2024 est très légèrement supérieure à celle de 2023, à 7,41 euros net par part.

Pour 2025 et les années à venir, le principal objectif de la gestion est de renforcer la part d'hôtellerie dans le patrimoine de la SCPI. Cette classe d'actifs porte en effet une dynamique de rendement supérieure à celle des actifs de commerce et de résidentiel. Il est vraisemblable que ce soit sur ce pilier rendement, plus que sur le pilier de l'évolution des valeurs immobilières, que s'appuiera davantage la performance globale de la SCPI Primofamily dans les prochaines années.

Ce rapport annuel détaille les éléments financiers et immobiliers relatifs à la SCPI dont vous êtes associés. Il présente également les transactions, l'activité locative et les travaux significatifs réalisés sur le patrimoine immobilier. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

Marc Bertrand

Président du Directoire de Praemia 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 : Praemia REIM France.

PRÉSENTATION



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



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion Praemia REIM France

Praemia 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.

Praemia 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, Praemia REIM France a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

DIRECTOIRE (AU 31/12/2024)

Marc Bertrand, Président
Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2024)

Laurent Fléchet, Président
Guy Charlot
Laurent Mogno
Jean-Luc Neez

SCPI Primofamily

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

Le gérant de Primofamily est la Société de Gestion Praemia 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
HWF

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés

EXPERT IMMOBILIER

CBRE Valuation

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas SA

PROPERTY MANAGER

SEFAL PROPERTY*
OIKO Gestion*
Terranae
THE SYNDIC CAPITAL SAS (WHITE BIRD)

* Sociétés liées au Groupe Praemia.



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.

	31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'associés	2 130	2 114
Nombre de parts au capital	1 237 661	1 237 661
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	0	44 159
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	230 102 230,60	250 859 183,00
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	303 373 721,53	319 141 536,04
Valeur comptable	206 295 363,96	209 963 054,65
Valeur de réalisation	215 968 158,29	222 726 103,23
Valeur de reconstitution	255 089 331,54	263 836 294,02
Capitalisation	252 482 844,00	252 482 844,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	7,44	6,99
Résultat par part ⁽¹⁾	7,17	7,39
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	7,41	7,12
Revenus non récurrents ⁽³⁾	0,24	0,00
Fiscalité étrangère	0,05	0,27
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	0,19	0,44
Surface en m ²	92 854	98 789
Nombre d'actifs (par transparence)	119	124
Prix de souscription ⁽²⁾	204,00	204,00
Valeur de retrait (prix net vendeur)	185,64	185,64
Nombre de parts en attente de cession	109 078	105 868

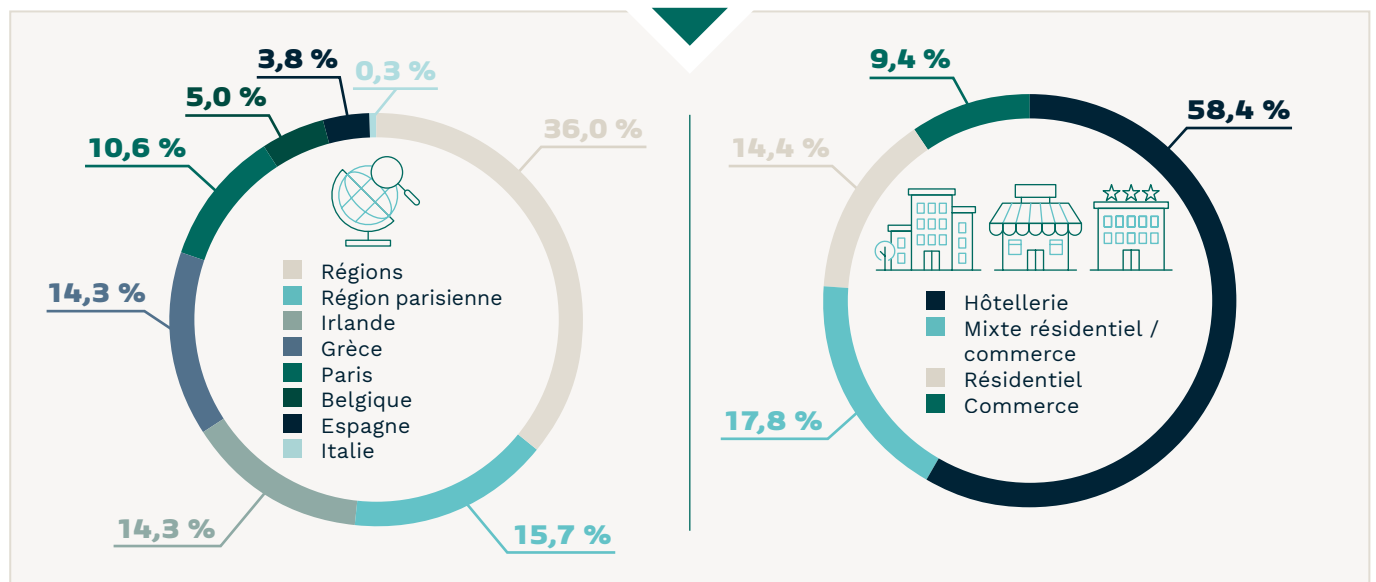
(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(2) À compter du 1^{er} juillet 2022.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024⁽¹⁾



(1) En % de la valeur vénale.



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

POINTS SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

Environnement économique

Les prévisions de la croissance mondiale ressortent actuellement à +3,3 % pour 2025, en légère amélioration par rapport à 2024 (+3,2 %). Si l'activité des États-Unis sera déterminée par les décisions de politique économique que prendra Donald Trump, celles-ci auront, dans le même temps, des répercussions mondiales. De même, la Chine aura probablement besoin de renforcer son soutien budgétaire pour dynamiser son activité. Enfin, si les perspectives se sont améliorées pour la zone euro, les possibles tensions commerciales avec les États-Unis, le manque de gains de productivité et les conflits régionaux sont autant de risques qui pèsent sur les perspectives économiques.

Pour l'heure, la croissance du PIB de la zone euro s'est positionnée à +0,8 % en 2024, et nous anticipons un rebond (+1,2 %) de l'activité économique en 2025. L'économie de la zone euro est attendue en hausse en raison de l'atténuation progressive des effets restrictifs de la politique monétaire de la BCE. Ainsi, le PIB de l'Espagne ressort à +3,0 % en 2024 et devrait évoluer à +2,4 % en 2025, suivi par la France (+1,1 % et +0,8 %), la Belgique (+1,0 % et +1,2 %), les Pays-Bas (+1,0 % et +1,3 %), l'Italie (+0,5 % et +0,8 %), et l'Allemagne (-0,2 % et +0,5 %).

La Banque Centrale Européenne a une nouvelle fois réduit son taux de dépôt d'un quart de point en décembre 2024, à 3 % bien que l'inflation ait repris un peu de vigueur en fin d'année à 2,4 % sur un an. Alors qu'en septembre le manque d'indications caractérisait l'orientation des prochains choix stratégiques de l'institut de Francfort, certains indicateurs nous ont confortés dans l'idée que la BCE était dorénavant prête à faire le nécessaire pour soutenir l'économie face à une conjoncture incertaine.

Les incertitudes politiques et les questions budgétaires des États représentent toujours un risque. Des réponses devront être trouvées afin de réduire les pressions exercées sur les obligations souveraines de certains pays européens.

Marché de l'immobilier résidentiel en Europe

Les volumes d'investissements en résidentiel « en bloc » en Europe sont en légère progression sur un an. Le marché a totalisé 38 milliards d'euros pour l'ensemble de l'année 2024, contre 34 milliards d'euros en 2023. En zone euro, l'Allemagne a affiché un rebond de son marché et a totalisé environ 9,3 milliards d'euros d'investissements (comparativement aux 8 milliards d'euros de 2023), les Pays-Bas plus de 4 milliards d'euros, la France près de 4 milliards d'euros, l'Espagne 2 milliards d'euros et l'Autriche un peu plus d'un milliard d'euros d'investissements. Hors zone euro, c'est le Royaume-Uni qui a été le plus actif avec plus de 9 milliards d'euros d'investissements, suivi par la Suède avec plus de 3 milliards d'euros et le Danemark avec plus d'un milliard d'euros.

Les prix des logements en zone euro sont en hausse au dernier trimestre 2024 par rapport au précédent. Après plusieurs trimestres de révision de valeur, la tendance positive s'est enclenchée pour l'ensemble des principaux marchés de la zone euro. Au quatrième trimestre 2024, les prix ont progressé aux Pays-Bas (+2,6 %), en Irlande (+1,4 %), en Espagne (+1,1 %), au Portugal (+1,0 %), en Belgique (+0,8 %), en Finlande (+0,6 %), en Allemagne (+0,3 %), en Autriche (+0,3 %), en France (+0,3 %) et en Italie (+0,2 %).

La détente sur les taux d'emprunt, l'offre limitée, la résilience du marché du travail, le niveau élevé de taux d'épargne et la dynamique des salaires ont contribué au rebond des prix. Toutefois, sur l'ensemble de l'année, certains marchés affichent encore une évolution négative par rapport à 2023 (Autriche, Finlande, France).

Les rendements « prime » du secteur résidentiel ont été fortement impactés par la remontée des taux directeurs de la BCE puisque quasiment l'ensemble des marchés analysés ont connu des décompressions comprises entre 5 et 160 points de base entre 2022 et 2024. La tendance s'est inversée depuis un an avec trois grands blocs assez bien répartis avec d'un côté un tiers des marchés qui connaissent toujours des corrections, un deuxième tiers stable, et un troisième tiers qui connaît des compressions sur un an.

L'Indice des Prix à la Consommation (IPC) au sein de la zone euro était à 2,2 % à la fin du quatrième trimestre 2024.

Le secteur de la construction de logements en Europe a enregistré une très forte baisse entre 2019 et 2024, de plus de 20 points de base de l'indice. Entre 2023 et 2024, la tendance est toujours à la baisse dans de nombreux pays européens.

Marché de l'hôtellerie en Europe

Le marché européen de l'immobilier hôtelier a totalisé 21 milliards d'euros en 2024, contre 13 milliards d'euros en 2023. Les capitaux se sont concentrés sur trois grands marchés : le Royaume-Uni avec près de 8 milliards d'euros d'engagements, suivi par l'Espagne et la France avec 3 milliards d'euros d'investissements sur chacun de ces deux marchés. L'Allemagne et l'Italie ont connu un flux d'investissements compris entre 1,3 et 2 milliards d'euros chacun.

Sur la période 2022-2024, les rendements « prime » du secteur hôtelier se sont divisés en trois grands pôles : 50 % des hôtels qui ont connu une décompression entre 10 et 150 points de base, 30 % des hôtels qui ont connu un rendement « prime » stable sur la période, et 20 % qui ont à nouveau enregistré des compressions. Entre fin 2024 et fin 2023, la tendance est majoritairement à la stabilité, un tiers des marchés ont connu des compressions alors que les marchés qui corrigent encore sont devenus largement minoritaires. Les taux de rendement « prime » des hôtels en contrat-bail, basés sur la rentabilité locative, sont restés majoritairement stables avec de plus en plus de marchés qui connaissent des compressions. Les rendements « prime » sont dorénavant positionnés entre 4,5 % et 8,5 %. Londres, Milan, Madrid ou encore Paris offrent des rendements « prime » compris entre 4,5 % et 5,5 %. Les taux de rendement « prime » des hôtels en contrat de *management*, permettant aux propriétaires de l'hôtel de capter à la fois la valeur du fonds de commerce et la valeur de l'actif immobilier, offrent des rendements « prime » en Europe compris entre 5,75 % et 8,75 %. Les rendements sont restés majoritairement stables dans cette catégorie, avec de plus en plus de marchés qui connaissent à nouveau des compressions de leur taux.

Le nombre de chambres en hôtellerie, vendues ou louées en Europe, était orienté à la hausse en 2024 (+2,4 % sur un an) et les revenus également (+6,6 %). Ces bons chiffres s'expliquent par les arrivées de touristes en augmentation en 2024 en Europe, alors que la tendance était encore négative en 2023. L'Europe du Nord et de l'Ouest ont bien



profités de cette dynamique alors que l'Europe centrale a été impactée par le conflit en Ukraine. Les indicateurs hôteliers ont été orientés à la hausse lors du quatrième trimestre 2024. En progression, le taux d'occupation de l'hôtellerie en Europe se positionne à plus de 70 % à la fin du quatrième trimestre 2024. Le prix moyen est également orienté à la hausse pour atteindre plus de 161 euros sur un an, contre 155 euros sur la même période en 2023. Le RevPAR s'est positionné à 113 euros, contre 107 euros un an auparavant. Par catégorie, seule l'hôtellerie économique bénéficie d'un taux d'occupation d'environ 74 %. Les autres catégories se situaient entre 62 % et 70 %.

Marché des SCPI

Comme en 2023, les fonds immobiliers non cotés, et plus particulièrement les SCPI, ont connu une année 2024 contrastée, avec un marché à deux vitesses. Une dichotomie très nette est apparue entre les SCPI historiques et les nouvelles SCPI, tant en termes de collecte nette que de taux de distribution.

En 2024, la collecte nette des 219 SCPI (123 SCPI Immobilier d'entreprise et 96 SCPI Immobilier résidentiel) est en repli de -38 % (3,5 milliards d'euros) par rapport à 2023 (5,7 milliards d'euros) et -65 % par rapport au pic de 2022 (10,2 milliards d'euros). La majorité de la collecte nette de 2024 s'est concentrée sur les 45 SCPI diversifiées (2,8 milliards d'euros, soit 82 % du montant collecté par les SCPI immobilier d'entreprise en 2024), bien qu'elles ne représentent que 23 % de la capitalisation totale. Le reste de la collecte nette de 2024 s'est réparti entre deux autres catégories : les

13 SCPI spécialisées en santé et éducation (234,8 millions d'euros, soit 6,8 %) et les 3 SCPI spécialisées en logistique et locaux d'activité (227,8 millions d'euros, soit 6,6 %).

Les SCPI historiques ont connu une décollecte (-113,5 millions d'euros), alors que les Néo SCPI ont enregistré une collecte positive.

En ce qui concerne les performances, le taux de distribution moyen, calculé en excluant les SCPI créées au cours de l'année, a augmenté (4,72 % en 2024 contre 4,52 % en 2023). Cependant, cette amélioration est trompeuse : le prix moyen par part, pondéré par la capitalisation, a chuté de 4,9 % en 2024, tandis que le dividende brut moyen a diminué de 3 %. Cette baisse plus importante du prix par part a mécaniquement fait augmenter le taux de distribution.

Enfin, en raison du climat politique et budgétaire, les investissements des SCPI restent faibles : ils ont atteint 3,5 milliards d'euros en 2024, contre 5,5 milliards d'euros en 2023 et 10,7 milliards d'euros en 2022. En revanche, les ventes des SCPI ont presque doublé en 2024 (1,8 milliard d'euros) par rapport à 2023 (1 milliard d'euros). Cette forte hausse s'explique par le besoin de financer le fonds de remboursement des SCPI en décollecte, afin de répondre aux demandes de retrait des associés.

Source des données chiffrées : ASPIM, IEIF, Immostat, CBRE, Savills, Colliers International, BNP PRE, JLL, Knight Frank, MSCI, Oxford Economics, Eurostat, OCDE, FMI, Statbel, NSI, CZSO, DST, Destatis, Stat, CSO, Statistics, INE, INSEE, DZS, ISTAT, CSB, Statistics Lithuania, Statec, KSH, CBS, Statistik Austria, Stat Poland, INE, INSEE, Statistics Finlande, SCB, SSB, BFS, ONS, STR, Opérateurs, OMT, associations nationales du e-commerce, Statista.

LA DÉMARCHE RSE ET ISR DE PRAEMIA REIM FRANCE

Responsabilité Sociale de Praemia REIM France

Dès sa création en 2011, Praemia 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. Praemia REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Éducation » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance Impact).

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Praemia REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (ISR). Depuis juillet 2019, Praemia 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. Praemia REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Au dernier trimestre 2024, Praemia REIM France a initié des travaux pour élaborer la matrice de double matérialité de

l'entreprise, en vue notamment, de se conformer à la directive *Corporate Social Responsibility Disclosure* (CSRD). Des entretiens et questionnaires ont été menés afin d'identifier les enjeux extra-financiers principaux auxquels l'entreprise est confrontée en termes d'impacts et de risques financiers.

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Praemia REIM France est disponible sur notre site internet : <https://www.praemiareim.fr/fr/isr-investir-responsable>.

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 Praemia REIM France :

- les investissements sont systématiquement évalués du point de vue :
 - de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Praemia REIM France ;
 - de leur empreinte carbone, notamment au regard de leur positionnement sur la trajectoire 1,5 °C telle que définie par le CRREM⁽¹⁾ ;

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



- de leur vulnérabilité aux risques physiques et de transition, en fonction du scénario SSP 2.5⁽²⁾ projeté jusqu'à 2100 par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat).
- les nouveaux baux ou renouvellements de baux font l'objet d'une annexe ESG. Elle comprend, entre autres, des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs à l'ESG ;
- les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Praemia REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.).

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

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

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

Praemia REIM France s'est dotée des outils qui permettent de positionner les actifs gérés par Praemia REIM France sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire) et internationales (trajectoire 1,5 °C). L'empreinte carbone de Praemia 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

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

Prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance dans la gestion des risques

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

Les risques de durabilité sont spécifiquement adressés via une politique dédiée. Conformément au règlement (EU) 2019/2088 (« *Disclosure* » ou « *SFDR* »), cette politique repose sur le principe de double matérialité :

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

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

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

(2) SSP 2.5 : un nouvel ensemble de scénarios climatiques a été développé dans le cadre du sixième rapport du GIEC (IPCC AR6), les « *Shared Socioeconomic Pathways* » (SSP Trajectoires Socio-économiques communes). Par rapport aux RCP utilisés précédemment, les nouveaux scénarios SSP illustrent différents développements socio-économiques en lien avec les différentes trajectoires des concentrations de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. En tant que mise à jour du scénario RCP 4.5, le SSP 2.5, avec un forçage radiatif supplémentaire de 4,5 W/m² d'ici 2100, représente la trajectoire moyenne des émissions futures de gaz à effet de serre. Ce scénario suppose que des mesures de protection du climat sont prises.



Principaux risques environnementaux (changement climatique)

E/S/G	CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	PÉRIMÈTRE	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	PROBABILITÉ	COTATION	IMPACT	COTATION	RISQUE NET
E	Risque physique	Vague de chaleur	Réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO ₂ , dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle.	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	Une cartographie des risques climatiques a été créée sur la plateforme <i>Deepki</i> en s'appuyant sur des cartes européennes issues des rapports du GIEC (scénario retenu : le plus probable 4.5), qui projettent les risques climatiques au moins à 2050 : précipitations, vagues de chaleur, submersions côtières, crues, feux de forêts, glissements de terrain, séismes, sécheresse. - En fonction des 3 facteurs d'expositions (la fréquence, l'intensité et la durée des épisodes), une échelle de risque de 1 à 5 permet d'identifier ce qu'on appelle le « risque climatique avéré » = 5/5. - À l'acquisition, Praemia REIM France exclut tout actif présentant un risque climatique avéré pour s'assurer que l'actif est résilient à ce risque. - En gestion, si l'actif présente un risque avéré et qu'il n'est pas résilient à ce risque, alors des CapEx sont mis en œuvre pour adapter le bâtiment au changement climatique (pompes de relevage, système de récupération des eaux de pluies, climatisation à air/eau etc.).	Modérée	3	Faible	1	
E	Risque physique	Sécheresse				Modérée	3	Faible	1	
E	Risque physique	Précipitation				Modérée	3	Modéré	2	
E	Risque physique	Glissement de terrain				Modérée	3	Modéré	2	
E	Risque physique	Inondation				Modérée	3	Élevé	3	
E	Risque physique	Feu de forêt				Modérée	3	Élevé	3	
E	Risque physique	Élévation du niveau de la mer				Modérée	3	Élevé	3	
E	Risque physique	Séisme				Faible	2	Élevé	3	

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

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	PÉRIMÈTRE	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	PROBABILITÉ	IMPACT	RISQUE NET
S	Risque social	Santé des usagers des immeubles	- Présence de substances dangereuses (amiante, plomb, etc.) dégradées ou non. - Qualité de l'air intérieur.	Intégralité du patrimoine géré (pour les fonds labellisés ISR)	- Identification des facteurs de risques « substances réglementées » par l'équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif. - Plans d'actions mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles. - Plans d'actions mis en œuvre pour améliorer la qualité de l'air intérieur (sondes CO₂, filtrations antimicrobiennes, etc.).	Faible	Élevé	
G	Risque de gouvernance	Cybersécurité	- Malveillance des prestataires utilisant les données privées de PREIM France. - Piratage des infrastructures PREIM France ou de ses prestataires.	Entité	- Identification des facteurs de risques « cybersécurité » par l'équipe informatique du Groupe Praemia. - Établissement d'une stratégie anti-piratage et déploiement des plans d'actions matériels et immatériels pour gérer ce risque.	Modérée	Élevé	
G	Risque de gouvernance	Réglementaire	Perte d'autorisation d'exploitation des établissements de santé.	Intégralité du patrimoine de santé géré	- Veille active de l'équipe ESG PREIM France sur toute perte possible d'autorisation d'exploitation d'un établissement de santé. - Par anticipation, échanges et soutien aux opérateurs qui pourraient perdre leur autorisation d'exploitation.	Faible	Élevé	



E/S/G	CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	PÉRIMÈTRE	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	PROBABILITÉ	IMPACT	RISQUE NET
G	Risque de gouvernance	Controverse	Locataire sujet à controverse réputationnelle ou juridique.	Toutes acquisitions réalisées Intégralité du patrimoine géré Entité	- Veille active de l'équipe ESG PREIM France sur tout locataire pouvant être sujet à controverse réputationnelle ou juridique. - Par anticipation, échanges avec les locataires afin d'identifier les faiblesses et de les soutenir dans une démarche de progrès suivi. - À l'acquisition, étude approfondie sur le sujet de la controverse, afin de ne faire entrer en patrimoine que des actifs gérés par des opérateurs de premier plan.	Faible	Modéré	
G	Risque de gouvernance	Directoire	- Absence de sensibilisation de l'équipe dirigeante aux enjeux ESG. - Absence de contre-pouvoirs au sein du conseil d'administration ne permettant pas de défendre les enjeux extra-financiers face aux intérêts financiers.	Entité	- Présentation récurrente par l'équipe ESG PREIM France des enjeux ESG auxquels doivent faire face les activités de la Société, à l'équipe dirigeante. - Formation des dirigeants aux problématiques liées au dérèglement climatique et de la stratégie ESG déployée. - Mise en place d'un comité extra-financier, en miroir du conseil d'administration.	Faible	Modéré	

L'ARTICLE 8 SFDR POUR LA SCPI PRIMOFAMILY

La SCPI Primofamily se déclare « Article 8 » au sens du règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*) dans l'état actuel des définitions de place. Les informations relatives à la classification article 8 du fonds sont disponibles dans le rapport périodique SFDR ci-dessous.

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

Nom du produit : SCPI Primofamily

LEI : 9695006WKWBWE9VGSF54

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL EU UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : _____ % ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.	☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de _____ % d'investissements durables : ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; ☐ ayant un objectif social.
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : _____ %	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables .

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

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

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



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

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

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

Les caractéristiques environnementales et sociales présentées ci-dessus ont été atteintes dans la mesure où l'ensemble des indicateurs ont été suivis et respectés. L'opérateur B&B Hotels est effectivement engagé dans une démarche d'amélioration environnementale et sociale. La stratégie RSE de B&B s'améliore avec l'intégration du scénario 1,5 °C comme indicateur d'ici à 2030. L'intégration du standard SBTi visant à réduire l'emprunte carbone des hôtels est en cours de réalisation. Les performances au regard des indicateurs ville du quart d'heure et mobilité pourront s'améliorer via les acquisitions futures.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

THÈME	INDICATEUR DE DURABILITÉ	RÉSULTATS 2024
Mobilité	Score mobilité (indicateur composite note/5) de chaque actif	1,8/5
Ville du ¼ d'heure	Score ville du quart d'heure (indicateur composite note/5) (habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir)	1,8/5
Hôtellerie	Suivi de l'engagement de l'opérateur B&B Hotels via l'analyse de ses politiques RSE et rapports extra-financiers	B&B s'est engagé en 2024 sur le scénario 1,5 °C, afin de réduire d'ici à 2030 les émissions de CO ₂ , et est en cours de vérification par SBTi.
	Intensité carbone en kg CO ₂ eq/m ²	16,65

* Taux de couverture : 70 % des actifs en surface.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

THÈME	INDICATEUR DE DURABILITÉ	RÉSULTATS 2024	RÉSULTATS 2023
Mobilité	Score mobilité (indicateur composite note/5) de chaque actif	1,8/5	1,9/5
Ville du ¼ d'heure	Score ville du quart d'heure (indicateur composite note/5) (habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir)	1,8/5	1,7/5
Hôtellerie	Suivi de l'engagement de l'opérateur B&B Hotels via l'analyse de ses politiques RSE et rapports extra-financiers	B&B s'est engagé en 2024 sur le scénario 1,5 °C, afin de réduire d'ici à 2030 les émissions de CO ₂ , et est en cours de vérification par SBTi.	Première chaîne d'hôtels certifiée durable avec la certification Socotec, adaptée au secteur hôtelier.
	Intensité carbone en kg CO ₂ eq/m ²	16,65	14,6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



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

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

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements qui **constituent la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2024 au 31/12/2024.

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Club Med Gregolimano	Hôtellerie	14	Grèce
Staycity Dublin	Hôtellerie	14	Irlande
MMV La Plagne	Hôtellerie	10	France
VEFA Reims	Résidentiel	5	France

B&B Nice	Hôtellerie	5	France
B&B Lille Lillenum	Hôtellerie	5	France
Résidence Ring	Mixte Résidentiel/ Commerce	4	Belgique
Villeneuve-d'Ascq – La Maillerie	Résidentiel	4	France
Louise Michel	Mixte Résidentiel/ Commerce	3	France
Cormeilles-en-Parisis	Commerce	3	France

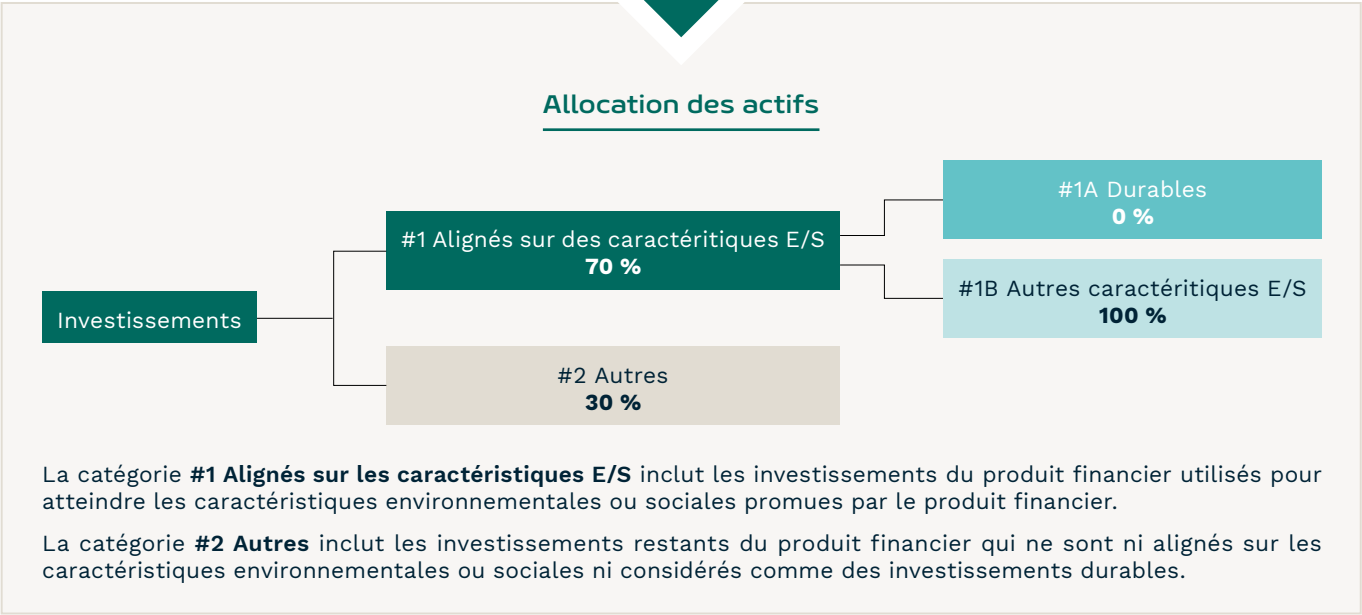
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La Société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2024.

Quelle était l'allocation des actifs ?

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

(Voir schéma ci-dessous.)



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

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

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

Sans objet. La Société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2024.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

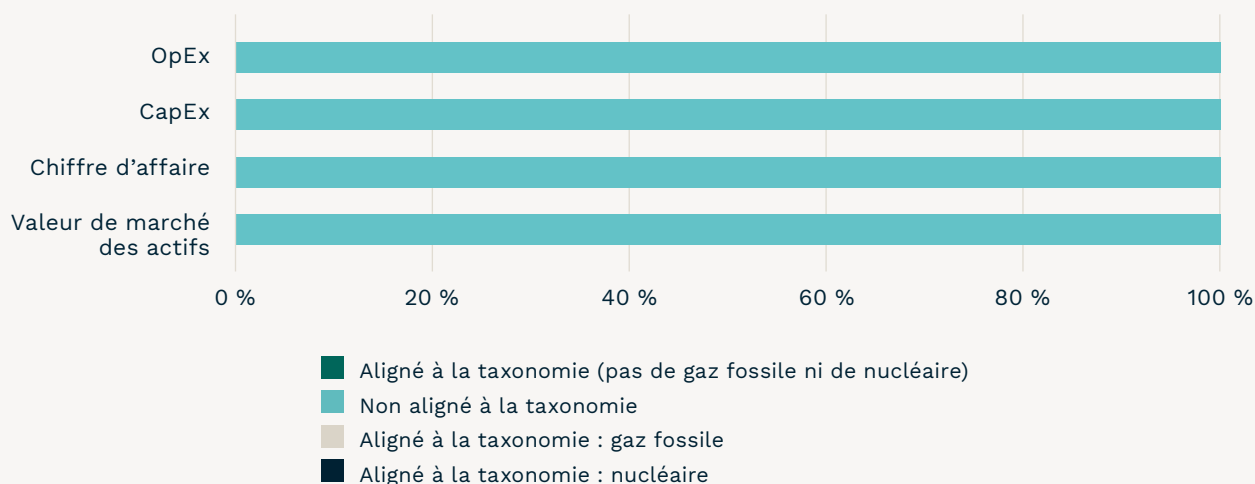
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissements (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition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

Pour se conformer à la taxonomie de l'UE, les critères relatifs au gaz fossile comprennent la limitation des émissions et le passage à l'énergie renouvelable ou aux combustibles à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. Pour l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sécurité et de gestion des déchets.



Alignement des investissements à la taxonomie de l'UE

pas d'investissements dans des obligations souveraines



Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?

- ☐ Oui
☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
☒ Non

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

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

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

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

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

Le fonds déclare un alignement taxonomie de 0 % en 2023 et 2024.

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

Sans objet. La Société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2024.

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

Sans objet. La Société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2024.

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

Les investissements immobiliers directs et indirects inclus dans la catégorie #2 Autres (30 % des investissements immobiliers en surface) sont principalement des actifs résidentiels ou des surfaces commerciales de moins de 1 000 m². Si ces actifs cherchent à répondre aux besoins des étudiants, jeunes actifs et familles, les caractéristiques d'ancrages territoriales et carbone ne sont pas suivies. Il n'existe pas de garanties environnementales ou sociales minimales mais tout actif en acquisition fait l'objet d'une *due diligence* ESG.

Le solde de l'actif (2 % non immobilier en valeur du portefeuille) est constitué de liquidités en attente d'investissement ou de paiement (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.



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

En 2024, le fonds n'a pas connu d'acquisition et les scores mobilité et ville du quart d'heure restent donc stables par rapport à l'année dernière.

En 2024, la Société a signé son premier prêt à impact avec la banque CADIF : le crédit trajectoire décarbonation a permis de réaliser le bilan carbone du fonds avec le prestataire Carbometrix et de fixer, dans le cadre de la contractualisation avec les banques, des objectifs annuels de décarbonation sur les scopes 1, 2 et 3.

Les efforts en vue de la réduction des consommations énergétiques continuent sur les actifs hôteliers en France. Après la réalisation d'audits énergétiques sur une partie du portefeuille, l'opérateur B&B travaille sur un plan d'action qui sera partagé aux équipes d'*Asset Management* afin de prévoir les travaux nécessaires à mener.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



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



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

Au 31 décembre 2024, la capitalisation de Primofamily est de 252 482 844 euros et 109 078 parts sont en attente de cession.

Au cours de l'année 2024, la SCPI Primofamily a réalisé la cession d'un portefeuille portant sur 6 actifs résidentiels situés à Chilly-Mazarin pour un montant de 15,1 millions d'euros hors droits et net des frais. Parmi ces actifs, 3 lots ont été conservés sur l'un d'entre eux et l'intégralité des lots ont été cédés pour les 5 autres.

Au 31 décembre 2024, le patrimoine immobilier de Primofamily compte 119 actifs (détenus directement et indirectement) dont 37,8 % de la valeur est située en zone euro (hors France). Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ de Primofamily s'élève à 98,7 %.

Primofamily termine l'année 2024 avec un résultat de 7,17 euros par part en jouissance au 31 décembre. La distribution proposée à l'assemblée générale annuelle s'élève à 7,41 euros par part au titre de l'exercice et 0,05 euro par part de fiscalité étrangère. La distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée correspond à un taux de distribution⁽¹⁾ pour l'année 2024 de 3,66 %.

Concernant les décisions qui sont soumises à l'assemblée, la Société de Gestion sollicite de l'assemblée l'autorisation de créer un fonds de remboursement assorti d'une autorisation de dotation renouvelable ainsi que la fixation des critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement en précisant notamment que le fonds de remboursement est proposé à tous les porteurs inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre de retraits, quoique dans la limite de la dotation du fonds de remboursement et sous réserve de leur rang dans le carnet d'ordre, et qu'un retrayant ne pourra pas bénéficier en tout ni même en partie du fonds de remboursement sans y avoir été invité par la Société de Gestion. La note d'information et les statuts de la SCPI seront modifiés en conséquence, les statuts renvoyant à la note d'information pour y fixer les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et les conditions d'exercice du droit de retrait.

La Société de Gestion souhaite également préciser dans les statuts les formes et modalités de transmission des ordres de retrait par un renvoi à la note d'information ; il s'agira essentiellement d'inciter les associés à utiliser les formulaires fournis par la Société de Gestion. Une proposition de modification statutaire vous est présentée en conséquence.

Il vous est également proposé d'étendre l'objet social de la SCPI et de modifier en conséquence les statuts suite à l'adoption de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs.

Celle-ci a ainsi modifié l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier en permettant aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, à titre accessoire, de détenir des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Par ailleurs, nous vous proposons de procéder à une réduction de capital à réaliser par la baisse de la valeur nominale unitaire des parts de notre SCPI pour la ramener de 150 euros à 1 euro. Le produit de la réduction de capital ne serait pas payé aux associés mais affecté au compte de prime d'émission. Le prix de souscription restera inchangé, mais le rétablissement d'un niveau de prime d'émission suffisant permettra aux futurs souscripteurs de régler leur part de commissions de souscription et contribuer normalement à la reconstitution du report à nouveau.

En outre, il vous est soumis une proposition de modification des statuts afin de supprimer l'obligation de faire approuver les valeurs représentatives du patrimoine de la SCPI par l'assemblée générale, conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier issue de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.

Il vous est également proposé d'effectuer diverses modifications des statuts afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif sur les points suivants :

- modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance (entre 3 et 12) ;
- suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote ;
- instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication ;
- suppression du quorum nécessaire aux décisions des associés quelle que soit leur forme (en assemblée générale ou par consultation écrite) ou leur nature (ordinaire ou extraordinaire).

Ces mesures ont pour objectif de simplifier l'administration de la SCPI et d'en réduire le coût, et d'améliorer la participation aux assemblées et les interactions des associés avec la Société de Gestion. La suppression du quorum, notamment, permettrait de tenir toutes les assemblées générales en une seule lecture, ce qui économiserait les frais de convocation d'une seconde lecture jusqu'alors assez fréquente. La dématérialisation des assemblées permettrait aux associés qui ne peuvent pas se déplacer ou qui résident loin du siège de la SCPI, d'y assister. Enfin, la possibilité de se constituer en Conseil de surveillance avec un nombre moindre de membre est aussi une amélioration lorsque les appels à candidature ne connaissent pas le succès escompté : l'organe ainsi doté *a minima* est alors rétabli dans ses fonctions et prérogatives, offrant un interlocuteur nécessaire à la Société de Gestion pour sa perception des intérêts des associés.

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



.../...

La Société de Gestion précise que l'ordonnance n° 2025-230 a besoin d'être ratifiée pour que ses effets perdurent. À défaut de dépôt d'une loi de ratification en temps utile, l'ordonnance deviendrait caduque et les modifications statutaires qui en sont issues ne seraient pas soumises au vote de l'assemblée générale.

Enfin, la Société de Gestion souhaite préciser dans les statuts les formes et modalités de transmission des ordres de retrait et d'y préciser que le taux de la commission de souscription est exprimé comme un maximum, étant précisé que ce taux reste inchangé. Une proposition de modification statutaire vous est présentée en conséquence.

Au cours de l'assemblée générale, nous procéderons à l'élection de cinq membres du Conseil de Surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et pour l'engagement, en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de Gestion.

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

La Société de Gestion

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.**

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primofamily détient au 31 décembre 2024 un patrimoine immobilier composé de 119 actifs (détenus directement et indirectement) représentant 473 unités locatives. L'ensemble des actifs de Primofamily représente une surface de 92 854 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 31/12/2024)

	RÉSIDENTIEL	MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE	HÔTELLERIE	COMMERCE	TOTAL
Paris	0,0 %	8,8 %	0,2 %	1,6 %	10,6 %
Région parisienne	4,7 %	5,0 %	0,9 %	5,1 %	15,7 %
Régions	8,7 %	0,0 %	24,6 %	2,7 %	36,0 %
Belgique	1,0 %	4,0 %	0,0 %	0,0 %	5,0 %
Espagne	0,0 %	0,0 %	3,8 %	0,0 %	3,8 %
Italie	0,0 %	0,0 %	0,3 %	0,0 %	0,3 %
Grèce	0,0 %	0,0 %	14,3 %	0,0 %	14,3 %
Irlande	0,0 %	0,0 %	14,3 %	0,0 %	14,3 %
TOTAL	14,4 %	17,8 %	58,4 %	9,4 %	100,0 %

Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale des actifs détenus en direct et les actifs nets réévalués des participations) de Primofamily s'élève au 31 décembre 2024 à 230 102 231 euros. À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2024 et acquis depuis la création de la SCPI jusqu'en 2023, la valeur vénale globale du patrimoine immobilier est en hausse de 1,11 %. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation CBRE Valuation et mises en concurrence par les équipes de Praemia REIM France.

Situation locative

Primofamily compte 473 lots au 31 décembre 2024 dont 20 locaux commerciaux essentiellement situés en pied d'immeuble.

En termes de surfaces, sur les 92 854 m² du patrimoine immobilier de Primofamily, 1 472 m² étaient vacants au 31 décembre 2024, soit un taux d'occupation physique de 98,4 %⁽¹⁾. La vacance porte principalement sur des lots résidentiels et est répartie sur 7 actifs.

(1) Les modalités de calcul du Taux d'Occupation Physique (TOP) sont spécifiques à chaque Société de Gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.



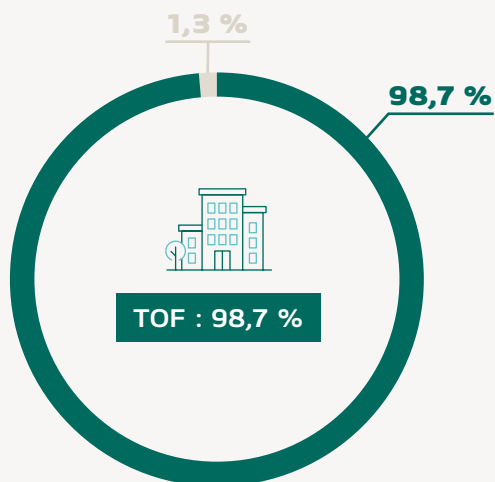
Surfaces vacantes au 31/12/2024

VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	NB DE LOTS VACANTS FIN 2023	SURFACE VACANTE FIN 2023 (EN M²)	% SURFACE TOTALE FIN 2023	SURFACE LIBÉRÉE EN 2024	SURFACE RELOUÉE EN 2024	SURFACE VACANTE CEDÉE EN 2024	NB DE LOTS VACANTS FIN 2024	SURFACE VACANTE FIN 2024 (EN M²)	% SURFACE TOTALE FIN 2024
Anvers (Belgique)	Résidence Ring – 111, Plantin en Moretuslei	Mixte Résidentiel / Commerce	1	379	0,4 %	-	-	-	1	379	0,4 %
Reims (51)	34, boulevard Henry Vasnier	Résidentiel	9	543	0,5 %	819	1 012	-	6	350	0,4 %
Paris (75)	96, rue de Belleville	Mixte Résidentiel / Commerce	2	91	0,1 %	317	203	-	2	205	0,2 %
Villeneuve- d'Ascq (59)	220, rue Jean Jaurès	Résidentiel	1	59	0,1 %	659	530	-	3	187	0,2 %
Levallois- Perret (92)	3, place du Maréchal-de- Lattre-de- Tassigny	Mixte Résidentiel / Commerce	-	-	0,0 %	138	-	-	2	138	0,1 %
Chilly- Mazarin (91)	26-28, rue d'Athis	Résidentiel	32	1 213	1,2 %	384	143	1 317	-	137	0,1 %
Rueil- Malmaison (92)	25, rue du Commandant Nismes	Résidentiel	2	140	0,1 %	77	140	-	1	77	0,1 %
Chilly- Mazarin (91)	10, rue d'Athis	Résidentiel	13	330	0,3 %	84	-	414	-	-	0,0 %
Chilly- Mazarin (91)	67, rue Pierre Mendès France	Résidentiel	4	179	0,2 %	36	46	169	-	-	0,0 %
Chilly- Mazarin (91)	5, rue des Jacinthes	Résidentiel	3	143	0,1 %	95	95	143	-	-	0,0 %
Chilly- Mazarin (91)	41-43, avenue Charles de Gaulle	Résidentiel	2	84	0,1 %	60	-	144	-	-	0,0 %
Chilly- Mazarin (91)	27, rue Pierre Mendès France	Résidentiel	4	84	0,1 %	19	-	103	-	-	0,0 %
Colombes (92)	19-25, avenue de Stalingrad	Résidentiel	1	47	0,0 %	145	192	-	-	-	0,0 %
Boulogne- Billancourt (92)	54, avenue André Morizet	Mixte Résidentiel / Commerce	1	40	0,0 %	174	214	-	-	-	0,0 %
Paris (75)	3, rue Berryer	Mixte Résidentiel / Commerce	1	38	0,0 %	-	38	-	-	-	0,0 %
Paris (75)	10, rue Hégéssipe Moreau	Mixte Résidentiel / Commerce	1	20	0,0 %	-	20	-	-	-	0,0 %
TOTAL			77	3 389	3,4 %	3 006	2 633	2 289	15	1 472	1,6 %

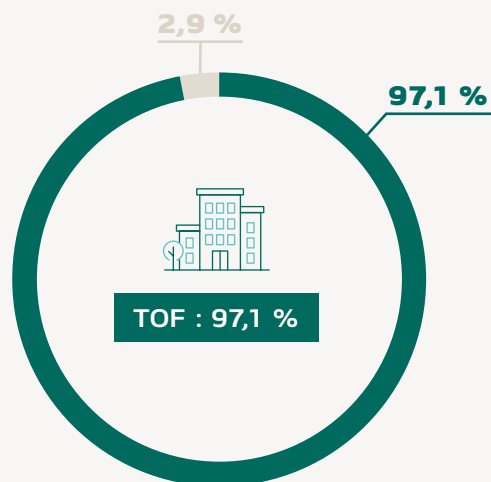
Le taux d’occupation financier* s’élève à 98,7 % au 31 décembre 2024. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l’ASPIM. Le taux d’occupation financier moyen pour l’année 2024 selon cette méthode est de 97,1 %.



Taux d'Occupation Financier* (TOF) au 4^e trimestre 2024



Taux d'Occupation Financier* (TOF) annuel moyen 2024



- Locaux vacants en recherche de locataire
- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

Taux d'Occupation
Financier* (TOF)

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

Acquisition de l'année

Il n'y a pas eu d'acquisition en 2024.

Cessions de l'année

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	QUOTE- PART DE DÉTENTION	NOMBRE DE LOTS CÉDÉS	SURFACE EN M ² *	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS*
29/11/2024	30/03/2018	Chilly-Mazarin (91)	26-28, rue d'Athis	Résidentiel	100,00 %	90	3 333	8 598 459
29/11/2024	30/03/2018	Chilly-Mazarin (91)	10, rue d'Athis	Résidentiel	100,00 %	33	855	1 944 784
29/11/2024	30/03/2018	Chilly-Mazarin (91)	41-43, av. Charles de Gaulle	Résidentiel	100,00 %	15	797	2 215 659
29/11/2024	30/03/2018	Chilly-Mazarin (91)	27, rue Pierre Mendès France	Résidentiel	100,00 %	10	204	467 284
29/11/2024	30/03/2018	Chilly-Mazarin (91)	67, rue Pierre Mendès France	Résidentiel	100,00 %	9	382	925 309
29/11/2024	30/03/2018	Chilly-Mazarin (91)	5, rue des Jacinthes	Résidentiel	100,00 %	7	333	984 409
TOTAL						164	5 904	15 135 904

* Par transparence et en quote-part de détention.

La mairie de Chilly-Mazarin via l'Établissement Public Foncier d'Île de France a porté une préemption sur la totalité du portefeuille à l'exception de 3 lots situés au 26-28, rue d'Athis et conservés par la SCPI Primofamily.

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.



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 2024.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	1 812 350,44
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2024	165 000,00

Sur l'exercice 2024, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

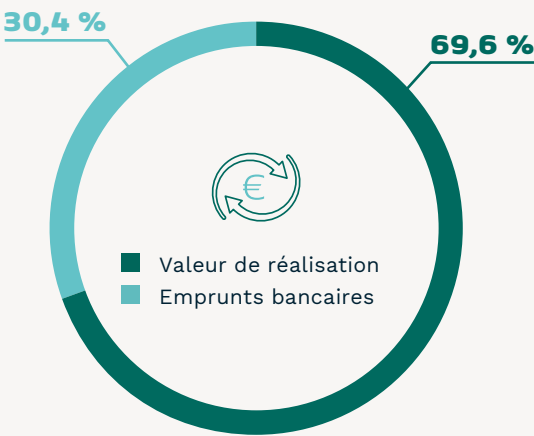
GROS TRAVAUX	
28, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	706 180,41
Belleville – Paris 20° (75)	260 702,41
10, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	243 980,75
27, Rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	131 661,37
Hégéssipe Moreau – Paris 18° (75)	123 363,75
Berryer – Paris 8° (75)	56 820,08
Louise Michel – Levallois-Perret (92)	49 636,63
5, rue des Jacinthes – Chilly-Mazarin (91)	44 611,38
67, rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	44 228,95
La Châtaigneraie – Reuil-Malmaison (92)	43 551,48
Boulogne Morizet – Boulogne-Billancourt (92)	32 045,38
VA La Maillerie – Villeneuve-d'Ascq (59)	27 137,93
VEFA Reims – Reims (51)	21 297,15
TOTAL	1 785 217,67

Ratio d'endettement
au 31 décembre 2024

RATIO D'ENDETTEMENT	
Ratio d'endettement maximal statutaire	40 %
Valeur d'expertise au 31/12/2024*	303 373 722
Dette au 31/12/2024**	94 257 645
Ratio d'endettement 2024	31,07 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,5

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

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



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS : 30,4 %



RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Le TRI⁽¹⁾ (Taux de Rendement Interne) sur 5 ans (2020-2024) ressort à 2,61 %. Primofamily a terminé l'exercice 2024 avec un résultat, par part en jouissance, de 7,17 euros. Le dividende annuel brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, est pour l'année 2024 de 7,46 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution⁽¹⁾ de 3,66 %.

TRI⁽¹⁾ 5 ans

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2020-2024)	2,61 %
--------------------------------------	--------

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

Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	194,00	197,00	200,00	204,00	204,00
Résultat ⁽³⁾	6,25	5,83	5,79	7,39	7,17
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽³⁾	6,82	5,98	6,02	7,39	7,46
Dont pourcentage de revenus non récurrents	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	3,22 %
Dont pourcentage de fiscalité étrangère	8,36 %	2,53 %	3,72 %	3,64 %	0,71 %
Taux de distribution ^{(1) (2) (3)}	3,51 %	3,03 %	3,00 %	3,62 %	3,66 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	0,58	0,52	0,20	0,44	0,19

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

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

(3) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas garanties.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primofamily compte 2 130 associés au 31 décembre 2024. Au cours de l'exercice, 4 234 nouvelles parts ont été souscrites, dont 4 234 parts ont permis de compenser des retraits. Au 31 décembre 2024, 109 078 parts sont en attente de cession soit 8,81 % du nombre total de parts.

Avec 1 237 661 parts au 31 décembre 2024, la capitalisation de Primofamily s'élève à 252 482 844 euros.

Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE) ⁽¹⁾	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽²⁾
2020	90 712 050,00	23 064 340,00	604 747	866	2 095 546,82	197,00
2021	143 354 850,00	69 514 140,00	955 699	1 602	6 280 511,66	200,00
2022	179 025 300,00	47 770 160,00	1 193 502	1 977	4 328 992,08	204,00
2023	185 649 150,00	9 008 436,00	1 237 661	2 114	1 014 463,44	204,00
2024	185 649 150,00	0,00	1 237 661	2 130	77 736,24	204,00

(1) Commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté. En effet, depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription peuvent être assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

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

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 (206,11 euros fin 2024).



ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2024	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2020	1 125	0,23%	0	1 mois	0
2021	1 355	0,22%	0	1 mois	0
2022	1 640	0,17%	0	1 mois	0
2023	11 095	0,93%	105 868	2 mois	0
2024	4 234	0,34%	109 078	12 mois	0

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2020		2021		2022		2023		2024	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	7,06	63,26 %	5,76	63,24 %	5,92	64,03 %	6,99	60,54 %	7,44	61,47 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,37	12,30 %	1,05	11,56 %	0,78	8,40 %	1,71	14,78 %	1,77	14,61 %
Produits divers	2,73	24,43 %	2,30	25,20 %	2,55	27,57 %	2,85	24,67 %	2,89	23,92 %
TOTAL DES REVENUS	11,16	100,00 %	9,11	100,00 %	9,25	100,00 %	11,55	100,00 %	12,10	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	0,76	6,85 %	0,07	0,80 %	0,16	1,78 %	0,42	3,63 %	0,80	6,63 %
Autres frais de gestion*	1,12	10,06 %	0,99	10,83 %	1,21	13,05 %	2,32	20,11 %	2,28	18,87 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,15	10,27 %	0,77	8,47 %	0,48	5,24 %	0,39	3,38 %	0,48	3,97 %
Charges immobilières non récupérées	1,00	8,97 %	0,84	9,22 %	1,21	13,03 %	0,76	6,60 %	0,86	7,12 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	4,03	36,14 %	2,67	29,32 %	3,06	33,10 %	3,89	33,71 %	4,43	36,59 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,23	2,09 %	0,26	2,82 %	0,24	2,57 %	0,26	2,27 %	0,32	2,64 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien ⁽¹⁾	(0,15)	(1,38 %)	(0,01)	(0,07 %)	0,05	0,58 %	0,03	0,28 %	0,01	0,11 %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,80	7,16 %	0,36	3,98 %	0,10	1,11 %	(0,03)	(0,23 %)	0,17	1,41 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	0,88	7,87 %	0,61	6,73 %	0,39	4,26 %	0,27	2,32 %	0,50	4,16 %
TOTAL DES CHARGES	4,91	44,01 %	3,28	36,05 %	3,45	37,36 %	4,16	36,03 %	4,93	40,75 %
RÉSULTAT	6,25	55,99 %	5,83	63,95 %	5,79	62,64 %	7,39	63,97 %	7,17	59,25 %
Report à nouveau	0,58	5,22 %	0,52	5,72 %	0,20	2,12 %	0,44	3,85 %	0,19	1,60 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	6,80	60,95 %	5,96	65,43 %	5,99	64,77 %	7,12	61,63 %	7,41	61,23 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	6,39	57,27 %	5,67	62,25 %	5,69	61,54 %	6,32	54,72 %	6,62	54,70 %

* 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 12,10 euros par part en pleine jouissance dont 7,44 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 4,93 euros par part, soit 40,75 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 7,17 euros par part. La distribution au titre de l'année 2024 est de 7,41 euros par part et le niveau de report à nouveau est de 0,19 euros par part en pleine jouissance sur l'année.



VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2024

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 :

	TOTAL	PAR PART	EN % DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur immobilisée des acquisitions	164 466 567,64		
Participations financières	56 127 868,63		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(14 299 072,31)		
Valeur comptable	206 295 363,96	166,68	
Valeur des immeubles « actuelle »	171 029 000,00		
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	59 073 230,60		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(14 134 072,31)		
Valeur de réalisation	215 968 158,29	174,50	
Valeur de réalisation	215 968 158,29	174,50	84,66 %
Droits d'enregistrements des immeubles et des participations contrôlées	10 987 661,53	8,88	4,31 %
Frais d'acquisition des immeubles ⁽¹⁾	5 175 471,88	4,18	2,03 %
Commissions de souscription ⁽²⁾	22 958 039,84	18,55	9,00 %
Valeur de reconstitution	255 089 331,54	206,11	100,00 %

(1) Depuis 2023, la valeur de reconstitution est augmentée du taux moyen de frais d'acquisitions (autres que les droits d'enregistrements et frais de notaire) constatés depuis l'origine sur l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Au 31 décembre 2024, celui-ci ressort à 2,0922 %.

(2) Commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté. En effet, depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription peuvent être assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

EMPLOI DES FONDs

	TOTAL AU 31/12/2023*	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	242 330 115,00		242 330 115,00
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles		(3 754 851,27)	(3 754 851,27)
Moins-values renouvellements immobilisations	(1 012 633,68)	384 198,67	(628 435,01)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(239 119 326,65)	17 915 652,88	(221 203 673,77)
Comptes courants	(37 252 787,49)		(37 252 787,49)
Indemnités d'immobilisations versées			
Frais d'acquisition des immobilisations	(9 597 970,82)		(9 597 970,82)
Commissions de souscription	(21 861 893,02)		(21 861 893,02)
Reconstitution du report à nouveau	(431 677,11)		(431 677,11)
Emprunts	72 166 000,00	(17 366 000,00)	54 800 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	5 219 826,23	(2 820 999,72)	2 398 826,51

* Depuis l'origine de la Société.



INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2024, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

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

ARTICLE D. 441-6, I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		26 825,31	28 625,76	1 779,53	208 209,89	265 440,49
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,65 %	0,70 %	0,04 %	5,06 %	6,45 %
% 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)			234 838,20		1 613 591,43	1 848 429,63
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			1,49 %		10,25 %	11,74 %
(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					

CHANGEMENT SUBSTANTIEL DU FIA DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Il n'y a pas eu de changement substantiel durant l'exercice 2024.



DONNÉES ESSENTIELLES DE L'ENSEMBLE ÉCONOMIQUE TRANSPARISÉ EN QUOTE-PART DE DÉTENTION (UNIQUEMENT LES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES, DONNÉES EXPRIMÉES EN POURCENTAGE DE DÉTENTION)

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

Transparisation : actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE	RÉSIDENTIEL	COMMERCE	HÔTELLERIE	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	13 683	10 731	9 055	59 385	92 854
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	50 574 173,58	40 239 244,32	32 626 476,00	166 608 836,67	290 048 730,57
Valeurs estimées du patrimoine	53 899 962,19	43 738 546,06	28 430 000,00	177 305 213,28	303 373 721,53

Transparisation : financements mis en place

TYPE D'ACTIFS	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	31 800 000,00	39 457 644,97	71 257 644,97
Emprunts affectés à l'exploitation	23 000 000,00	-	23 000 000,00
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	2024			2023			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT IMMOBILIER	7 292 927,40	7 118 286,71	14 411 214,11	6 984 521,58	6 905 342,32	13 889 863,90	521 350,20
Produits immobiliers	9 276 760,76	7 490 305,83	16 767 066,59	8 584 183,60	7 527 453,15	16 111 636,75	655 429,84
Loyers	9 240 760,76	7 490 305,83	16 731 066,59	8 515 183,60	7 527 453,15	16 042 636,75	688 429,84
Reprises provision pour gros entretien	36 000,00	0,00	36 000,00	69 000,00	0,00	69 000,00	(33 000,00)
Charges immobilières	(1 983 833,36)	(372 019,12)	(2 355 852,48)	(1 599 662,02)	(622 110,82)	(2 221 772,84)	(134 079,64)
Charges non récupérables	(1 337 018,45)	(315 279,02)	(1 652 297,47)	(1 019 902,67)	(577 690,03)	(1 597 592,70)	(54 704,77)
Travaux non récupérables et gros entretien	(594 814,91)	(56 740,10)	(651 555,01)	(471 759,35)	(44 420,79)	(516 180,14)	(135 374,87)
Dotations aux provisions pour gros entretien	(52 000,00)	0,00	(52 000,00)	(108 000,00)	0,00	(108 000,00)	56 000,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(1 257 724,74)	(914 989,87)	(2 172 714,61)	(538 601,55)	(1 136 303,32)	(1 674 904,87)	(497 809,75)
Produits d'exploitation	608 065,56	106 197,71	714 263,27	786 338,74	10 548,90	796 887,64	(82 624,38)
Autres produits d'exploitations	568 910,74	94 452,98	663 363,72	442 543,29	50,51	442 593,80	220 769,92
Reprises de provisions pour créances douteuses	39 154,82	11 744,72	50 899,54	185 914,45	9 743,68	195 658,13	(144 758,59)
Reprises de provisions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	157 881,00	754,71	158 635,71	(158 635,71)
Charges d'exploitation	(1 865 790,30)	(1 021 187,58)	(2 886 977,88)	(1 324 940,29)	(1 146 852,22)	(2 471 792,51)	(415 185,37)
Commission de gestion de la SGP (dont TVA non déductible)	(993 002,14)	(600 379,13)	(1 593 381,27)	(505 549,98)	(530 119,29)	(1 035 669,27)	(557 712,00)
Autres charges d'exploitation	(226 862,32)	(411 310,91)	(638 173,23)	(191 274,22)	(593 427,11)	(784 701,33)	146 528,10
Dotations aux créances douteuses	(250 671,33)	(9 497,54)	(260 168,87)	(311 197,20)	(23 305,81)	(334 503,01)	74 334,15
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotations aux amortissements des immobilisations	(395 254,51)	0,00	(395 254,51)	(316 918,89)	0,00	(316 918,89)	(78 335,62)



.../...

	2024			2023			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT FINANCIER	(2 357 701,31)	(819 017,03)	(3 176 718,34)	(2 537 758,11)	(489 344,34)	(3 027 102,46)	(149 615,89)
Produits financiers	203 426,56	996 648,89	1 200 075,45	(189 037,00)	763 905,54	574 868,53	625 206,91
Intérêts des comptes courants (reçus)	331,60	0,00	331,60	(327 573,99)	0,00	(327 573,99)	327 905,59
Autres produits financiers	203 094,96	996 648,89	1 199 743,85	138 536,99	763 905,54	902 442,53	297 301,32
Reprises de provision des charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges financières	(2 561 127,87)	(1 815 665,92)	(4 376 793,79)	(2 348 721,11)	(1 253 249,88)	(3 601 970,99)	(774 822,80)
Intérêts des emprunts	(2 455 489,91)	(1 814 869,13)	(4 270 359,04)	(2 298 174,19)	(1 253 040,44)	(3 551 214,63)	(719 144,42)
Intérêts des comptes courants (versés)	(105 637,96)	(796,78)	(106 434,74)	(50 546,92)	(209,44)	(50 756,36)	(55 678,38)
Autres charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépréciations des charges financières	0,00	(156,24)	(156,24)	0,00	(67,43)	(67,43)	(88,80)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	17 712,20	(1 108,04)	16 604,16	(137 629,69)	(12 229,50)	(149 859,19)	166 463,35
Produits exceptionnels	17 712,20	4,58	17 716,78	26 074,47	0,84	26 075,31	(8 358,53)
Charges exceptionnelles	0,00	(1 112,62)	(1 112,62)	(163 704,16)	(12 230,34)	(175 934,50)	174 821,88
RÉSULTATS DE L'EXERCICE COMBINÉS	3 695 213,55	5 383 171,77	9 078 385,32	3 770 532,23	5 267 465,17	9 037 997,39	40 387,92
Différentiel cash-flow immobilier / distribution versées à la SCPI (prélevées (+) ou conservées (-) dans les réserves des filiales)			(1 476 825,92)			(1 988 010,16)	511 184,24
Écart relevant des différences de traitements Plans Comptables SCPI/PCG			1 268 773,09			1 871 605,50	(602 832,41)
RÉSULTAT COMPTABLE DE LA SCPI			8 870 332,49			8 921 592,73	(51 260,24)

PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

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

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence.

En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Primofamily est une SCPI pouvant recourir à l'endettement à hauteur de 40 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,5 au 31 décembre 2024. 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 2024, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires ou statutaires. Le profil de risque de la SCPI reflété dans son SRI est resté inchangé, s'établissant à un niveau de 3.



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 2024, 109 078 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primofamily est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissements 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 2024, 38 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.

Praemia 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.



CHAUSSÉE D'ALSEMBERG 34 – COLIVING – BRUXELLES (BELGIQUE)
Droits photos : Jakub Mazur



ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2024

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Praemia REIM France à ses collaborateurs a représenté 20 699 814 euros pour un effectif moyen de 224,33 ETP. Praemia REIM France a consacré un budget de 38 % (61 % en rémunération fixe et 39 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Praemia 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 Praemia REIM France.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2024
Salaires fixes	16 568
% du total des rémunérations	80 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	4 132
% du total des rémunérations	20 %
dont rémunérations variables non différées	3 374
dont rémunérations variables différées	757
TOTAL	20 700
ETP moyen	224,33

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 2024
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	4 798
%	60 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	3 141
%	40 %
TOTAL	7 939
Dont salaires fixes	61 %
Dont rémunération variable	39 %

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

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

de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Praemia 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 Praemia 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 Praemia REIM.

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 Praemia REIM France.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2024



RUE DE BELLEVILLE – PARIS 20 (75)
Droits photos : Philippe Matsas



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

	31/12/2024		31/12/2023	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	164 466 567,64	171 029 000,00	182 117 265,79	192 993 000,00
Terrains et constructions locatives	163 256 013,84	171 029 000,00	180 131 683,69	192 993 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	12 455,12		136 246,29	
Agencements, aménagements, installations	1 303 336,18		2 219 528,04	
Amortissements des aménagements et installations	(582 614,01)		(852 659,14)	
Droits réels (Bail emphytéotique)	504 000,00		504 000,00	
Amortissements droits réels	(26 623,49)		(21 533,09)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(165 000,00)	0,00	(149 000,00)	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(165 000,00)		(149 000,00)	
Titres financiers contrôlés	56 127 868,63	59 073 230,60	56 127 868,63	57 866 183,00
Immobilisations financières contrôlées	56 127 868,63	59 073 230,60	56 127 868,63	57 866 183,00
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	220 429 436,27	230 102 230,60	238 096 134,42	250 859 183,00
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	37 835 410,67	37 835 410,67	37 754 082,48	37 754 082,48
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	37 835 410,67	37 835 410,67	37 754 082,48	37 754 082,48
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	37 835 410,67	37 835 410,67	37 754 082,48	37 754 082,48
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	69 921,13	69 921,13	60 582,71	60 582,71
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	69 921,13	69 921,13	60 582,71	60 582,71
Dépréciation des immobilisations financières autres que des titres de participation				
Créances	3 905 916,98	3 905 916,98	3 626 076,26	3 626 076,26
Locataires et comptes rattachés	2 100 316,20	2 100 316,20	1 863 163,08	1 863 163,08
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(1 280 505,10)	(1 280 505,10)	(1 068 988,59)	(1 068 988,59)
Créances fiscales	49 241,49	49 241,49	107 830,31	107 830,31
Fournisseurs et comptes rattachés	32 779,37	32 779,37	418 850,89	418 850,89
Autres créances	3 004 085,02	3 004 085,02	2 305 220,57	2 305 220,57
Valeurs de placement et disponibilités	6 206 819,70	6 206 819,70	9 079 836,89	9 079 836,89
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	6 206 819,70	6 206 819,70	9 079 836,89	9 079 836,89
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	10 182 657,81	10 182 657,81	12 766 495,86	12 766 495,86
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(62 124 645,42)	(62 124 645,42)	(78 599 107,35)	(78 599 107,35)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(1 139 641,58)	(1 139 641,58)	(1 164 390,15)	(1 164 390,15)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(55 101 016,08)	(55 101 016,08)	(72 531 757,34)	(72 531 757,34)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(706 590,49)	(706 590,49)	(436 274,27)	(436 274,27)
– Locataires et comptes rattachés	(123 858,09)	(123 858,09)	(83 614,37)	(83 614,37)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(400 075,42)	(400 075,42)	(290 335,43)	(290 335,43)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(210 442,00)	(210 442,00)	(210 442,00)	(210 442,00)
– Associés à régulariser	(186 308,72)	(186 308,72)	(105 268,08)	(105 268,08)
– Associés dividendes à payer	(2 387 105,00)	(2 387 105,00)	(2 144 316,73)	(2 144 316,73)
– Autres dettes diverses	(1 869 608,04)	(1 869 608,04)	(1 632 708,98)	(1 632 708,98)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(62 124 645,42)	(62 124 645,42)	(78 599 107,35)	(78 599 107,35)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	(0,00)	(0,00)
Produits constatés d'avance	(27 495,37)	(27 495,37)	(54 550,76)	(54 550,76)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(27 495,37)	(27 495,37)	(54 550,76)	(54 550,76)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	206 295 363,96		209 963 054,65	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		215 968 158,29		222 726 103,23

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



TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{ER} JANVIER 2024 AU 31 DÉCEMBRE 2024

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2024	AFFECTATION 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2024 ⁽¹⁾
Capital	185 649 150,00			185 649 150,00
Capital souscrit	185 649 150,00			185 649 150,00
Primes d'émission et de fusion	24 789 424,05			24 789 424,05
Primes d'émission ou de fusion	56 680 965,00			56 680 965,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(21 861 893,02)			(21 861 893,02)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautiion bancaire				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(9 597 970,82)			(9 597 970,82)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(431 677,11)			(431 677,11)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable				
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	(1 012 633,68)		(3 370 652,60)	(4 383 286,28)
Réserves				
Report à nouveau	210 513,18	326 601,10		537 114,28
Résultat de l'exercice	326 601,10	(326 601,10)	(297 038,09)	(297 038,09)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	8 921 592,73	(8 921 592,73)	8 870 332,49	8 870 332,49
Acomptes sur distribution	(8 594 991,63)	8 594 991,63	(9 167 370,58)	(9 167 370,58)
TOTAL GÉNÉRAL	209 963 054,65	-	(3 667 690,69)	206 295 363,96

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024

	31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	9 203 533,72	8 443 238,67
Charges facturées	346 143,72	388 515,29
Produits des participations contrôlées	3 191 571,12	2 900 432,01
Produits annexes	372 036,93	505 077,43
Reprises de provisions pour gros entretien	36 000,00	69 000,00
Transferts de charges immobilières	234 096,00	
TOTAL I : Produits immobiliers	13 383 381,49	12 306 263,40
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	346 143,72	388 515,29
Travaux de gros entretien	10 000,00	9 306,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	584 814,91	462 453,35
Dotations aux provisions pour gros entretien	52 000,00	108 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 337 018,45	1 019 902,67
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	2 329 977,08	1 988 177,31
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	11 053 404,41	10 318 086,09
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		157 881,00
Transfert de charges d'exploitation	77 736,24	3 304 318,71
Reprises de provisions pour créances douteuses	39 154,82	185 914,45
Autres produits d'exploitation	4,85	9 410,79
TOTAL I : Produits d'exploitation	116 895,91	3 657 524,95
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	993 002,14	505 549,98
Commissions de souscription	77 736,24	1 014 463,44
Charges d'exploitation de la Société		2 289 855,27
Diverses charges d'exploitation	226 862,32	191 274,22
Dotations aux amortissements d'exploitation	395 254,51	316 918,89
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	250 671,33	311 197,20
TOTAL II : Charges d'exploitation	1 943 526,54	4 629 259,00
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(1 826 630,63)	(971 734,05)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	1 983 879,42	1 923 054,50
Autres produits financiers	203 094,96	138 536,99
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	2 186 974,38	2 061 591,49
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	2 455 489,91	2 298 174,19
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	105 637,96	50 546,92
Dépréciations		
Total II : Charges financières	2 561 127,87	2 348 721,11
Résultat financier C = (I - II)	(374 153,49)	(287 129,62)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	17 712,20	26 074,47
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	17 712,20	26 074,47
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		163 704,16
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0,00	163 704,16
Résultat exceptionnel D = (I - II)	17 712,20	(137 629,69)
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	8 870 332,49	8 921 592,73

ANNEXE FINANCIÈRE



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



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

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

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Dérogations

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

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Règles générales d'établissement des comptes

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

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

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

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

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

Agencements, aménagements et installations

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

En 2024, des travaux de cette nature ont été comptabilisés dans la SCPI Primofamily pour un montant de 469 469,95 euros.

Au 31 décembre 2024, Le poste « Installations générales, agencements, aménagements divers » s'élève à 1 303 336,18 euros.

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

Au 31 décembre 2024, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 390 164,11 euros.

Au 31 décembre 2024, le poste « Amortissements des aménagements et installations » s'établit à 582 614,01 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

Selon l'article 131.35 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-values de cessions d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2024, des travaux de cette nature ont été constatés dans la SCPI Primofamily pour un montant de 27 336,51 euros.

Immeubles acquis en VEFA

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

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

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

Les commissions de souscription versées en 2024 s'élèvent à 77 736,24 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Frais d'acquisition

Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Sur l'exercice 2024, aucun frais d'acquisition n'a été comptabilisé.

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 2024, il n'a pas eu de prélèvement sur la prime d'émission.

Valeurs vénale 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 Praemia REIM France.

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

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

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

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

La méthode recommandée est la moyenne entre la capitalisation et la méthode par comparaison pour les actifs de typologie résidentiel, la capitalisation du revenu pour les actifs de typologie commerce en pied d'immeuble et la capitalisation ou l'actualisation des flux futurs pour les actifs de typologie hôtellerie.

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primofamily est de 171 029 000,00 euros hors droits.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2024, la SCPI Primofamily détient des participations dans le capital de sept sociétés civiles immobilières et d'un organisme de placement collectif immobilier pour un montant total de 56 127 868,63 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 59 073 230,60 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.

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. »

Au 31 décembre 2024, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 52 000,00 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2024 pour un montant de 36 000,00 euros.

Au 31 décembre 2024, la provision pour gros entretien s'établit à 165 000,00 euros.

Plus ou moins-values de cessions

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

Les plus-values réalisées par les particuliers sont imposées immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient au notaire, de déposer la déclaration d'impôt sur la plus-value immobilière et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, cet impôt dû par le vendeur.

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

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

Cette distribution correspondra pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers. Le montant de la distribution est prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

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

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



Au cours de l'exercice 2024, un portefeuille de six actifs (Chilly-Mazarin) a été cédé, dégageant une moins-value nette comptable de 3 754 851,27 euros.

Provisions pour dépréciation des créances

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

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

Une dotation complémentaire de 250 671,33 euros a été constituée au 31 décembre 2024. Les reprises se sont élevées à 39 154,82 euros.

Au 31 décembre 2024, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit donc à 1 280 505,10 euros.

Commissions de la Société de Gestion

Commissions de gestion

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

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

À compter du 1^{er} janvier 2024, sont également déduits les honoraires d'expertises comptables de la SCPI et des participations contrôlées.

Au 31 décembre 2024, la commission de gestion s'élève à 993 002,14 euros, elle s'élevait à 505 549,98 euros au 31 décembre 2023.

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.

À compter du 1^{er} janvier 2024, la SCPI refacture à la Société de Gestion les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et aux sociétés dans laquelle elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul, les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2024, la commission refacturée s'élève à 334 809,89 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRAEMIA REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de souscription (HT)	77 736,24
Commissions de gestion (HT)	993 002,14
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	230 496,00
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	334 809,89
Refacturation des rétrocessions sur frais d'acquisition (TTC)	-
SCI Sant Cugat	
Avances en comptes courants	3 320 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	42 008,46
Dividendes	150 328,00
SCI Anvers Plantin	
Avances en comptes courants	6 678 749,99
Intérêts des avances en comptes courants	46 167,32
Dividendes	294 399,08
SCI Preim Hospitality	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	883 238,57
SCI Arganda	
Avances en comptes courants	1 215 693,15
Intérêts des avances en comptes courants	16 807,12
Dividendes	194 749,05
SCI Faregion	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	-
SCI Coliving BXL	
Avances en comptes courants	159 183,65
Intérêts des avances en comptes courants	1 596,90
Dividendes	50 750,10
SCI Preim City Dublin	
Avances en comptes courants	24 705 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	371 357,98
Dividendes	494 369,70
OPCI Preim Evia	
Avances en comptes courants	1 174 160,70
Intérêts des avances en comptes courants	104 685,40
Dividendes	1 123 736,62



Faits significatifs 2024 et événements post clôture

Emprunts

Le 5 mars 2024, l'emprunt de 20 millions d'euros, à échéance au 28 mars 2024, a été refinancé.

Le 29 novembre 2024, suite à la cession du portefeuille de Chilly-Mazarin, l'emprunt de 6 366 000 euros a été entièrement remboursé.

Contexte économique

Économie

Les prévisions de la croissance mondiale ressortent actuellement à +3,2 % en 2024 et devraient être identiques l'année prochaine. Pour l'heure, c'est bien le scénario du « *soft landing* » qui reste le plus probable alors que celui d'une récession globale s'éloigne. Toutefois, un certain nombre de risques perdurent. En effet, le dynamisme du PIB pourrait pâtir d'un manque de gains de productivité dans les années à venir, une escalade des conflits régionaux demeure, et un retour du protectionnisme commercial et industriel continue de planer sur les perspectives de croissance de long terme.

La croissance du PIB de la zone euro ressort à +0,8 % en 2024, et nous anticipons un rebond de l'activité économique (+1,2 %) en 2025.

L'inflation de la zone euro a atteint 1,7 % sur un an en septembre 2024, soit 0,8 point de moins par rapport à juin 2024. L'inflation core était stable à 2,7 % en septembre 2024. C'est dans ce contexte que la BCE a choisi d'abaisser à nouveau ses taux directeurs de 25 points de base lors des réunions de septembre, puis d'octobre, et décembre 2024.

Malgré le manque d'indication des gouverneurs de la banque centrale concernant leurs prochains choix stratégiques, et à condition que l'inflation sous-jacente continue de reculer, nous maintenons notre scénario de nouvelles baisses de taux. Toute nouvelle mesure en faveur d'une politique monétaire moins restrictive est un élément en faveur de l'immobilier, avec pour corollaire un impact positif sur les prix pouvant s'étaler sur plusieurs années, toutes choses égales par ailleurs. En effet, la baisse de 100 points de base, par rapport à juin 2024, des taux directeurs aura déjà permis une détente sur les taux d'emprunt, conduisant à une augmentation du nombre de prêts immobiliers.

Concernant les questions budgétaires et de déficits, des ajustements devront être réalisés afin de baisser la pression exercée sur les obligations souveraines des pays européens.

Investissement

Dans la même lignée que 2023, les volumes d'investissements sont restés en retrait sur l'ensemble de l'année 2024.

Performance

Durant deux trimestres consécutifs (2^e et 3^e trimestres 2024), la performance immobilière confirme son retour en territoire positif, grâce aux baisses successives des taux directeurs de la BCE.

Après avoir été fortement impactée par la remontée brutale des taux d'intérêt depuis huit trimestres, la performance immobilière a progressivement changé de régime et connaît, depuis deux trimestres consécutifs (2^e et 3^e trimestres 2024), une performance moyenne positive. La fin de la remontée des taux directeurs de la BCE en octobre 2023, et les premières baisses en juin, septembre, octobre, et décembre 2024 ont permis un retour progressif de la performance totale en territoire positif grâce à un rendement locatif dynamique. Concernant le rendement en capital, il est toujours légèrement négatif. Cela signifie que le processus de *repricing* devra être totalement purgé pour que l'ensemble des valeurs puissent entrer dans un nouveau cycle d'expansion.

Depuis juin 2024, la performance totale de l'ensemble des classes d'actifs analysées (bureau, commerce, logistique, santé, hôtellerie et résidentiel) en Europe est passée en territoire positif. La performance locative a permis de compenser les derniers réajustements de valeurs. Le bureau connaît toujours des ajustements de valeurs notables.

La performance totale des derniers mois de l'année 2024 sera déterminante pour l'orientation de la performance en capital.

Changement de nom de la Société de Gestion

Par un PV du 24 juillet 2024, le gérant constate le changement de dénomination sociale du dirigeant de la Société de « Primonial REIM France » en « Praemia REIM France » intervenu le 1^{er} juillet 2024 et décide de remplacer l'occurrence de l'ancienne dénomination sociale du dirigeant figurant à l'article XVIII des statuts de la Société par « Praemia REIM France ».

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2024	2023
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	15 704 963,98	18 051 454,31
dont loyers	9 203 533,72	8 443 238,67
Total des charges	6 834 631,49	9 129 861,58
Résultat	8 870 332,49	8 921 592,73
Dividende	9 167 370,58	8 594 991,63
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	185 649 150,00	185 649 150,00
Total des capitaux propres	206 295 363,96	209 963 054,65
Immobilisations locatives	164 466 567,64	182 117 265,79
Titres, parts et actions des entités contrôlées	56 127 868,63	56 127 868,63
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	37 835 410,67	37 754 082,48



.../...

	GLOBAL 2024	PAR PART 2024
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	8 870 332,49	7,17*
Dividende	9 167 370,58	7,41*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	230 102 230,60	185,92
Valeur comptable	206 295 363,96	166,68
Valeur de réalisation	215 968 158,29	174,50
Valeur de reconstitution	255 089 331,54	206,11

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Commerce	32 640 395,86	28 430 000,00	32 626 476,00	29 720 000,00
Résidentiel	37 246 285,42	40 076 000,00	55 012 265,80	60 696 000,00
Mixte résidentiel / commerce	38 773 388,73	41 800 000,00	38 543 144,79	44 060 000,00
Hôtellerie	55 316 666,00	60 219 000,00	55 316 666,00	58 013 000,00
TOTAL	163 976 736,01	170 525 000,00	181 498 552,59	192 489 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Résidentiel	7 543,20		123 391,66	
Mixte résidentiel / commerce	4 911,92		12 854,63	
TOTAL	12 455,12	0,00	136 246,29	0,00
DROITS RÉELS (BAIL EMPHYTÉOTIQUE)				
Résidentiel (valeur nette)	477 376,51	504 000,00	482 466,91	504 000,00
TOTAL	477 376,51	504 000,00	482 466,91	504 000,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI Anvers Plantin	3 199 990,00	573 094,19	3 199 990,00	140 564,64
SCI Preim Hospitality	10 951 220,05	10 615 213,98	10 951 220,05	10 910 311,88
SCI Arganda	2 071 738,99	2 546 762,06	2 071 738,99	1 951 529,99
SCI Faregion	100,00	47,77	100,00	61,82
SCI Sant Cugat	3 268 000,00	3 206 052,10	3 268 000,00	3 130 827,69
SCI Coliving BXL	1 819 000,00	1 405 042,51	1 819 000,00	1 444 009,83
SCI Preim City Dublin	16 478 990,00	19 060 872,56	16 478 990,00	18 873 549,18
OPCI Preim Evia	18 338 829,59	21 666 145,43	18 338 829,59	21 415 327,97
TOTAL	56 127 868,63	59 073 230,60	56 127 868,63	57 866 183,00
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	220 594 436,27	230 102 230,60	238 245 134,42	250 859 183,00
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Anvers Plantin	6 724 917,31	6 724 917,31	6 725 043,79	6 725 043,79
SCI Arganda	1 232 500,27	1 232 500,27	1 232 546,32	1 232 546,32
SCI Sant Cugat	3 362 008,46	3 362 008,46	3 362 008,46	3 362 008,46
SCI Coliving BXL	160 780,55	160 780,55	160 780,55	160 780,55
SCI Preim City Dublin	25 076 357,98	25 076 357,98	25 077 375,42	25 077 375,42
OPCI Preim Evia	1 278 846,10	1 278 846,10	1 196 327,94	1 196 327,94
TOTAL	37 835 410,67	37 835 410,67	37 754 082,48	37 754 082,48
TOTAL GÉNÉRAL	258 429 846,94	267 937 641,27	275 999 216,90	288 613 265,48

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



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEURS COMPTABLES
TYPOLOGIE : MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE								
Paris 8 (75)	3, rue Berryer	100 %	13/07/2017	959	9 308 638,78	462 073,61	99 847,39	8 946 412,56
Paris 18 (75)	10, rue Hégéssipe Moreau	100 %	13/07/2017	839	6 491 520,67	323 360,49	368 176,39	6 536 336,57
Paris 20 (75)	96, rue de Belleville	100 %	13/07/2017	1 205	9 017 699,92	449 766,97	326 754,21	8 894 687,16
Boulogne-Billancourt (92)	54, av. André Morizet	100 %	13/07/2017	699	4 851 020,99	242 744,71	104 382,82	4 712 659,10
Levallois-Perret (92)	3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	100 %	13/07/2017	1 397	10 032 288,21	499 009,05	154 926,10	9 688 205,26
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	83 937,10	4 483 647,31
Chilly-Mazarin (91)	26-28, rue d'Athis	100 %	30/03/2018	137	394 589,62	29 975,00		364 614,62
Colombes (92)	19-25, av. de Stalingrad	100 %	22/02/2019	1 713	8 918 165,48	254 500,48	5 699,76	8 669 364,76
Villeneuve-d'Ascq (59)	220 rue Jean Jaures	100 %	09/10/2019	2 781	9 781 732,30	135 287,22	496 304,90	10 142 749,98
Reims (51)	34, bd. Henry Vasnier	100 %	28/11/2019	4 018	14 230 488,46	159 660,00		14 070 828,46
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	5 354 577,08	354 577,08		5 000 000,00
Corneilles-en-Parisis (95)	VEFA ZAC « Les Bois de Rochefort »	100 %	11/05/2021	3 422	11 221 176,00	544 700,00	13 919,86	10 690 395,86
TYPOLOGIE : HÔTELLERIE								
Nice (06)	Aéroport Arénas – 102-108, boulevard René Cassin	100 %	22/12/2021	3 619	14 742 480,31	342 480,31		14 400 000,00
Lille (59)	306, rue Geneviève Anthonioz de Gaulle	100 %	07/06/2022	5 508	13 960 356,74	460 356,74		13 500 000,00
La Plagne-Tarentaise (73)	Le Biollet-D211	100 %	10/01/2023	9 554	29 548 121,74	2 131 455,74		27 416 666,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				42 546	170 988 053,32	8 175 434,21	1 653 948,53	164 466 567,64

TYPOLOGIE : MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE								
Anvers (Belgique)	SCI ANVERS PLANTIN	99,9997 %	26/06/2018	8 584	3 199 990,00			3 199 990,00
TYPOLOGIE : RÉSIDENTIEL								
SCI Farégion	SCI FAREGION	0,001 %	18/12/2019	0	100,00			100,00
Bruxelles	SCI COLIVING BXL	99,95 %	30/06/2021	1 020	1 819 000,00			1 819 000,00
TYPOLOGIE : HÔTELLERIE								
France, Espagne, Italie	SCI PREIM HOSPITALITY	4,42 %	23/04/2019	7 138	10 951 220,05			10 951 220,05
Arganda del Rey (Espagne)	SCI ARGANDA	99,9995 %	22/10/2019	4 568	2 071 738,99			2 071 738,99
Sant Cugat (Espagne)	SCI SANT CUGAT	99,97 %	27/04/2021	5 174	3 268 000,00			3 268 000,00
Dublin (Irlande)	SCI PREIM CITY DUBLIN	99,99 %	24/08/2022	13 263	16 478 990,00			16 478 990,00
Edipsos (Grèce)	OPCI PREIM EVIA	41,85 %	23/06/2022	10 560	18 338 829,59			18 338 829,59
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)				50 308	56 127 868,63			56 127 868,63



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEURS COMPTABLES
	SCI ANVERS PLANTIN	100 %			6 724 917,31			6 724 917,31
	SCI ARGANDA	100 %			1 232 500,27			1 232 500,27
	SCI SANT CUGAT	99,97 %			3 362 008,46			3 362 008,46
	SCI COLIVING BXL	99,95 %			160 780,55			160 780,55
	SCI PREIM CITY DUBLIN	99,99 %			25 076 357,98			25 076 357,98
	OPCI PREIM EVIA	41,85 %			1 278 846,10			1 278 846,10
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)					37 835 410,67			37 835 410,67
TOTAL GÉNÉRAL				92 854	264 951 332,62	8 175 434,21	1 653 948,53	258 429 846,94

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

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

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI Anvers Plantin	3 199 990,00	573 094,19	320 000,00	(27 211,13)	(1 281 306,36)	100,00 %
SCI Preim Hospitality	10 951 220,05	10 615 213,98	24 993 720,00	6 180 005,31	147 242 127,34	4,42 %
SCI Arganda	2 071 738,99	2 546 762,06	205 000,00	82 177,48	985 611,75	100,00 %
SCI Faregion	100,00	47,77	1 120 000,00	2 287 746,09	5 281 756,10	0,001 %
SCI Sant Cugat	3 268 000,00	3 206 052,10	326 900,00	(142 009,66)	2 008 161,44	99,97 %
SCI Coliving BXL	1 819 000,00	1 405 042,51	182 000,00	17 270,02	1 116 708,10	99,95 %
SCI Preim City Dublin	16 478 990,00	19 060 872,56	1 648 000,00	(385 340,14)	11 051 060,46	99,99 %
OPCI Preim Evia	18 338 829,59	21 666 145,43	51 515 705,53	2 703 954,36	51 775 738,98	41,85 %
TOTAL	56 127 868,63	59 073 230,60				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Anvers Plantin	6 724 917,31	6 724 917,31				
SCI Arganda	1 232 500,27	1 232 500,27				
SCI Sant Cugat	3 362 008,46	3 362 008,46				
SCI Coliving BXL	160 780,55	160 780,55				
SCI Preim City Dublin	25 076 357,98	25 076 357,98				
OPCI Preim Evia	1 278 846,10	1 278 846,10				
TOTAL	37 835 410,67	37 835 410,67				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2024 ET LE 31 DÉCEMBRE 2024

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2024	180 131 683,69
Cessions de l'exercice	
28, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	(8 915 380,38)
Résidence le Sévigné – Chilly-Mazarin (91)	(2 204 385,12)
10, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	(2 844 576,93)
5, rue des Jacinthes – Chilly-Mazarin (91)	(1 011 399,12)
27, rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	(995 406,21)

67, rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	(1 065 515,49)
Comptabilisations de l'exercice	
Berryer – Paris 8 ^e (75)	28 344,42
Hégéssipe Moreau – Paris 18 ^e (75)	94 173,75
Louise Michel – Levallois-Perret (92)	15 536,99
VEFA ZAC « Les Bois de Rochefort » – Cormeilles-en-Parisis (95)	13 919,86



.../...

Renouvellements d'immobilisations	
Berryer – Paris 8° (75)	17 988,71
Belleville – Paris 20° (75)	9 347,80
Sorties d'immobilisations	(18 318,13)
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2024	163 256 013,84

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2024	136 246,29
Cessions de l'exercice	
28, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	(594 723,65)
10, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	(45 856,17)
5, rue des Jacinthes – Chilly-Mazarin (91)	(19 298,61)
27, rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	(50 984,92)
Comptabilisations de l'exercice	
Berryer – Paris 8° (75)	(9 018,38)
Belleville – Paris 20° (75)	(3 836,25)
Boulogne Morizet – Boulogne-Billancourt (92)	4 911,92
La Châtaigneraie – Rueil-Malmaison (92)	7 543,20
28, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	471 331,99
10, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	45 856,17
5, rue des Jacinthes – Chilly-Mazarin (91)	19 298,61
27, rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	50 984,92
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2024	12 455,12

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2024	2 219 528,04
Cessions de l'exercice	
28, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	(772 389,72)
Résidence le Sévigné – Chilly-Mazarin (91)	(73 448,95)
10, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	(274 943,11)
5, rue des Jacinthes – Chilly-Mazarin (91)	(54 413,28)
27, rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	(141 879,78)
67, rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	(68 586,97)
Comptabilisations de l'exercice	
Belleville – Paris 20° (75)	230 740,92
La Châtaigneraie – Rueil-Malmaison (92)	23 133,36
Boulogne Morizet – Boulogne-Billancourt (92)	15 618,34
28, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	1 642,74
10, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	96 194,93
5, rue des Jacinthes – Chilly-Mazarin (91)	22 849,22
27, rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	51 652,52
67, rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	26 197,92
VA – Villeneuve-d'Ascq (59)	1 440,00
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2024	1 303 336,18

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2024	(852 659,14)
Cessions de l'exercice	
28, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	445 252,74
Résidence le Sévigné – Chilly-Mazarin (91)	30 010,01
10, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	91 828,59
5, rue des Jacinthes – Chilly-Mazarin (91)	16 058,68
27, rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	51 343,19
67, rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	25 716,03

Comptabilisations de l'exercice	
Berryer – Paris 8° (75)	(22 197,73)
Hégéssipe Moreau – Paris 18° (75)	(34 527,87)
Belleville – Paris 20° (75)	(62 254,62)
La Châtaigneraie – Rueil-Malmaison (92)	(26 927,34)
Boulogne Morizet – Boulogne-Billancourt (92)	(18 781,44)
Louise Michel – Levallois-Perret (92)	(25 427,20)
28, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	(117 430,87)
Résidence le Sévigné – Chilly-Mazarin (91)	(11 171,41)
10, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	(33 800,23)
5, rue des Jacinthes – Chilly-Mazarin (91)	(8 231,19)
27, rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	(18 190,22)
67, rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	(8 778,34)
Colombes Stalingrad – Colombes (92)	(2 222,04)
Villeneuve-d'Ascq	(223,61)
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2024	(582 614,01)

DROITS RÉELS	
Solde au 01/01/2024	504 000,00
Comptabilisations de l'exercice	
SOLDE DES DROITS RÉELS AU 31/12/2024	504 000,00

AMORTISSEMENTS DES DROITS RÉELS	
Solde au 01/01/2024	(21 533,09)
Comptabilisation de l'exercice	
VA – Villeneuve-d'Ascq (59)	(5 090,40)
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES DROITS RÉELS AU 31/12/2024	(26 623,49)

TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2024	164 466 567,64
--	-----------------------

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2024	56 127 868,63
Comptabilisation de l'exercice	
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2024	56 127 868,63

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2024	37 754 082,48
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Anvers Plantin	(126,48)
SCI Arganda	(46,05)
SCI Preim City Dublin	(1 017,44)
OPCI Preim Evia	82 518,16
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2024	37 835 410,67

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2024	60 582,71
Fonds de roulement versés aux syndicats	9 338,42
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2024	69 921,13



PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS OU DES TITRES DE PARTICIPATIONS

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL PLUS OU MOINS-VALUES COMPTABLES SUR CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte des plus ou moins-values au 01/01/2024					-
26-28, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	30/03/2018	29/11/2024	8 598 459,00	10 152 130,43	(1 553 671,43)
Résidence le Sévigné – Chilly-Mazarin (91)	30/03/2018	29/11/2024	2 215 659,00	2 279 985,56	(64 326,56)
10, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	30/03/2018	29/11/2024	1 944 784,00	3 126 691,42	(1 181 907,42)
5, rue des Jacinthes – Chilly-Mazarin (91)	30/03/2018	29/11/2024	984 409,00	1 069 052,33	(84 643,33)
27, rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	30/03/2018	29/11/2024	467 284,00	1 154 509,10	(687 225,10)
67, rue Pierre Mendes France – Chilly-Mazarin (91)	30/03/2018	29/11/2024	925 309,00	1 108 386,43	(183 077,43)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2024					(3 754 851,27)

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2024	DOTATIONS 2024	CESSIONS ⁽¹⁾ 2024	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2024
Agencements, aménagements et installations	6 ans	852 659,14	390 164,11	(660 209,24)	582 614,01
Droits réels (bail emphytéotique)	99 ans	21 533,09	5 090,40	0,00	26 623,49
TOTAL		874 192,23	395 254,51	(660 209,24)	609 237,50

(1) Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements et installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

RELEVÉ DES PROVISIONS

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2023	DOTATIONS 2024	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2024
Pour gros entretien	149 000,00	52 000,00	(36 000,00)	165 000,00
Pour créances douteuses	1 068 988,59	250 671,33	(39 154,82)	1 280 505,10
Pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	1 217 988,59	302 671,33	(75 154,82)	1 445 505,10



DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	234 838,20
Locataires : factures à établir	251 886,57
Locataires : créances douteuses	1 613 591,43
TOTAL	2 100 316,20

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Il n'y a pas eu de charge constatée d'avance sur l'année 2024.

DÉTAIL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
VEFA ZAC « Les Bois de Rochefort » – Corneilles-en-Parisis (95)	27 495,37
TOTAL	27 495,37

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	505 097,10
Locataires – avoirs à établir	26 034,00
État – charges à payer	1 524,00
Charges d'intérêts sur emprunts	301 016,08
Intérêts à payer	0,00
TOTAL	833 671,18

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	251 886,57
Fournisseurs – avoirs à recevoir	3 055,56
État – produits à recevoir	49,30
Intérêts courus sur comptes courants	582 623,18
Intérêts à recevoir (agios)	46 417,19
TOTAL	884 031,80

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels provisions syndics	0,00
Entretien et réparations	2 597,67
Frais bancaires	1 629,60
Primes d'assurances	25 947,98
Frais d'actes et contentieux	7 607,60
Taxes bureaux	5 281,60
Taxes foncières	226 324,12
Taxes ordures ménagères	50 796,76
Autres taxes immobilières	(6 292,83)
Honoraires de gestion	32 251,22
TOTAL	346 143,72

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	164 003,29
Assurances	28 069,07
Décret Tertiaire (Mission DEEPI)	1 200,00
Frais d'actes et contentieux	126 987,09
Taxes foncières et TOM non refacturables	343 440,13
Autres taxes immobilières	79 647,00
Honoraires d'expertises	(5 597,29)
Honoraires d'avocats	39 910,50
Honoraires divers	0,00
Honoraires relocation	42 222,09
Honoraires de gestion	283 040,57
Honoraires d'arbitrage	234 096,00
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 337 018,45

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion SCPI	924 076,08
Commissions de gestion par transparence (filiales)	43 801,93
Commissions de gestion HT	967 878,01
Commissions de gestion soumises à TVA*	334 809,88
Prorata TVA NR 37,52 %	25 124,13
Commissions de gestion exonérées de TVA	633 068,13
Abandon partiel exonéré de TVA de la commission de gestion	0,00
TOTAL	993 002,14

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

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires des commissaires aux comptes	30 078,09
Honoraires du dépositaire	18 318,62
Honoraires divers	17 110,50
Frais d'actes et contentieux	1 075,04
Information des associés (BT, rapport annuel)	12 706,25
Publications et annonces légales	1 686,33
Frais de conseil	0,00
Cotisation AMF	2 093,63
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	66 719,38
Frais bancaires	4 567,13
Commissions sur emprunts	72 500,00
Diverses charges d'exploitations	7,35
Pertes sur créances irrécouvrables	0,00
Irrécouvrables COVID 2	0,00
TOTAL	226 862,32

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	2 455 489,91
Commissions de non-utilisation	51 844,44
Intérêts bancaires	53 793,52
TOTAL	2 561 127,87



PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	1 983 879,42
Autres produits financiers (rémunérations VEFA)	0,00
Intérêts courus (agios)	203 269,48
Autres produits financiers	(174,52)
TOTAL	2 186 974,38

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCI Anvers Plantin	294 399,08
Dividendes perçus SCI Preim Hospitality	883 238,57
Dividendes perçus SCI Arganda	194 749,05
Dividendes perçus SCI Sant Cugat	150 328,00
Dividendes perçus SCI Coliving BXL	50 750,10
Dividendes perçus SCI Preim City Dublin	494 369,70
Dividendes perçus OPCI Preim Evia	1 123 736,62
TOTAL	3 191 571,12

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Il n'y a pas eu de charge exceptionnelle sur l'année 2024.

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurances	8 963,20
Dégrèvements d'impôts	8 749,00
TOTAL	17 712,20

EMPRUNTS

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	(1 - 5 ANS)	> 5 ANS	TOTAL
Emprunts	3 000 000,00	51 800 000,00	0,00	54 800 000,00
TOTAL	3 000 000,00	51 800 000,00	0,00	54 800 000,00

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautionnements locatifs ont été reçus de certains locataires en substitution de dépôts de garantie pour un montant de 1 650 199,27 euros.

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Pour chaque emprunt signé, la Société s'engage à respecter des ratios financiers LTV et ICR dont les calculs sont réalisés annuellement.

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 6 160 402,51 euros au 31 décembre 2024.

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

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) sur ces placements au 31 décembre 2024 est de 46 417,19 euros.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2023

Résultat 2023	8 921 592,73
Report à nouveau antérieur	210 513,18
TOTAL DISTRIBUABLE	9 132 105,91
Distributions 2023	8 594 991,63
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	8 594 991,63
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	537 114,28

ENGAGEMENTS DONNÉS

TYPE DE PRÊT	NOMINAL	VALEUR DES ACTIFS HYPOTHÉQUÉS
Prêt hypothécaire	31 800 000,00	61 366 000,00
TOTAL	31 800 000,00	61 366 000,00

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Mesdames, Messieurs,

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

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

- 1** Au cours de cet exercice, clos le 31 décembre 2024, Primofamily a émis 4 234 parts nouvelles et a satisfait 4 234 demandes de retrait. Au 31 décembre 2024, 109 078 parts sont en attente de cession.
- 2** Le résultat de votre SCPI s'élève à 7,17 euros par part en jouissance au 31 décembre 2024. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 7,41 euros par part en jouissance au titre de l'exercice 2024 et 0,05 euro par part en jouissance de fiscalité étrangère.
- 3** Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Praemia 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 hors taxes encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier, augmenté de 5 % hors taxes des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier.
- 4** Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions, visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.
- 5** Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
- 6** La Société de Gestion sollicite de l'assemblée l'autorisation de créer un fonds de remboursement assorti d'une autorisation de dotation renouvelable ainsi qu'à la fixation des critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement en précisant notamment que le fonds de remboursement est proposé à tous les porteurs inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre de retraits, quoique dans la limite de la dotation du fonds de remboursement et sous réserve de leur rang dans le carnet d'ordre, et qu'un retrayant ne pourra pas bénéficier en tout ni même en partie du fonds de remboursement sans y avoir été invité par la Société de Gestion. La note d'information et les statuts de la SCPI seront modifiés en conséquence, les statuts renvoyant à la note d'information pour y fixer les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et les conditions d'exercice du droit de retrait. Votre Conseil de Surveillance soutient cette proposition.
- 7** Les membres du Conseil accueillent favorablement la proposition d'étendre l'objet social de la SCPI et de modifier en conséquence les statuts suite à l'adoption de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs.
Celle-ci a ainsi modifié l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier en permettant aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, à titre accessoire, de détenir des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.
- 8** La Société de Gestion propose une réduction de capital à réaliser par la baisse de la valeur nominale unitaire des parts de notre SCPI pour la ramener de 150 euros à 1 euro. Le produit de la réduction de capital ne serait pas payé aux associés mais affecté au compte de prime d'émission. Le prix de souscription restera inchangé, mais le rétablissement d'un niveau de prime d'émission suffisant permettra aux futurs souscripteurs de régler leur part de commissions de souscription et contribuer normalement à la reconstitution du report à nouveau. Votre Conseil de Surveillance soutient donc la proposition de la Société de Gestion de réduire le capital de votre SCPI par une réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 150 euros à 1 euro.
- 9** Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts afin de supprimer l'obligation de faire approuver les valeurs représentatives du patrimoine de la SCPI par l'assemblée générale, conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier issue de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.



- 10** Votre Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de préciser dans les statuts les formes et modalités de transmission des ordres de retrait ainsi que celle visant à y préciser que le taux de la commission de souscription est exprimé comme un maximum, étant précisé que ce taux reste inchangé.
- 11** Enfin, votre Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition d'effectuer diverses modifications des statuts afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif sur les points suivants :
- modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance (entre 3 et 12) ;
 - suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote ;
 - instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication ;
 - suppression du quorum nécessaire aux décisions des associés quelle que soit leur forme (en assemblée générale ou par consultation écrite) ou leur nature (ordinaire ou extraordinaire).

Au cours de l'assemblée générale, nous procéderons à l'élection de cinq membres du Conseil de Surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et pour l'engagement, en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de Gestion.

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

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

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

Le Conseil de Surveillance



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

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



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



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.



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

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

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

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

Paris – La Défense, le 23 mai 2025
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 Praemia REIM France

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

1. Une commission de gestion fixée comme suit :

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

- 5 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées 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.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2024 s'élève à 993 002,14 euros HT.

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

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

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2024 s'élève à 77 736,24 euros HT.

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

- 1,25 % HT du prix de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers, ou de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres, dans le cas de la cession d'une participation;
- 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Le montant imputé sur l'exercice 2024 est de 230 496 euros HT.



4. Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier qui correspond à un montant de 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2024.

- b) Au titre de la refacturation des prestations de *property management*, Primofamily refacture à la Société de Gestion les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et aux sociétés dans laquelle elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de

détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au titre de l'exercice 2024, le montant de cette refacturation s'élève à 334 809,89 euros HT.

Paris – La Défense, le 23 mai 2025
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte



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

PROJETS DE RÉOLUTIONS



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



ORDRE DU JOUR

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2024, 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 2024.
- 6 Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
- 7 Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
- 8 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 9 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 10 Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 11 Non allocation de jetons de présence.
- 12 Création d'un fonds de remboursement, délégation à la Société de Gestion de sa dotation effective et modification corrélative de la note d'information de la Société.
- 13 Fixation des limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement et modification corrélative de la note d'information de la Société.
- 14 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 15 Extension de l'objet social conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 16 Modification des statuts pour y préciser que le taux de la commission de souscription, inchangé, y est exprimé comme un maximum.
- 17 Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 149 euros par part en circulation.
- 18 Modalités de réalisation de la réduction de capital et délégation donnée à la Société de Gestion afin de constater la réalisation définitive de la réduction de capital, d'affecter le montant de cette réduction au compte de prime d'émission et mettre à jour les statuts et la note d'information.
- 19 Modification des statuts afin d'y supprimer l'obligation d'approbation des valeurs de la part de la Société par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.
- 20 Précision des formes et modalités de transmission des ordres de retrait et modification corrélative des statuts et de la note d'information.
- 21 Modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 22 Suppression des quorums requis pour les décisions des associés conformément à la nouvelle rédaction des articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 23 Suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 24 Instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication conformément au nouvel article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 25 Pouvoirs pour les formalités.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2024, 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 2024, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 185 649 150,00 euros, identique 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 Praemia REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 2024.

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 2024.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 comme suit :

Résultat de l'exercice (perte)	8 870 332,49
Report à nouveau antérieur	537 114,28
RÉSULTAT À AFFECTER	9 407 446,77
Affectation	
Distribution de dividendes	9 167 370,58
Dont acomptes déjà versés	9 167 370,58

Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	240 076,19
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00

REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION 240 076,19

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

Sixième résolution

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

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	206 295 363,96	166,68
Valeur de réalisation	215 968 158,29	174,50
Valeur de reconstitution	255 089 331,54	206,11

Septième résolution

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

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, autorise la Société de Gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Huitième résolution

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

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 40 % 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 2025.



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

Neuvième résolution

Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.

L'assemblée générale autorise la Société de Gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou

constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

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 2025.

Dixième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 5 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
BANQUE FRANÇAISE MUTUALISTE représenté(e) par Olivier AIRIAU		- Depuis novembre 2023 : Directeur financier Banque Française Mutualiste - De janvier 2020 à octobre 2023 : Directeur financier SOCRAM Banque	Néant	25 000

Ce candidat est élu pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Onzième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2025, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

Douzième résolution

Création d'un fonds de remboursement et délégation à la Société de Gestion de sa dotation effective et modification corrélative de la note d'information de la Société.

L'assemblée générale ordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de créer le fonds de remboursement de la Société et d'autoriser la Société de Gestion à procéder à la dotation dudit fonds de remboursement, en une ou plusieurs fois et de façon renouvelable, dans la limite maximum cumulée de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) par affectation du produit des cessions d'éléments du patrimoine.

L'assemblée générale ordinaire délègue à la Société de Gestion la mise en œuvre effective de la dotation du fonds de remboursement dès lors qu'elle constate qu'il existe, sur le registre des demandes de retraits, des ordres restant en attente depuis plus de 6 mois ou représentant plus de 1 % des parts en circulation.

L'assemblée générale ordinaire confère tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de modifier la note d'information de la SCPI afin d'y préciser les modalités et conditions de dotation d'un fonds de remboursement.

Treizième résolution

Fixation des limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement et modification corrélative de la note d'information de la Société.

L'assemblée générale ordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance, décide, sous réserve de l'adoption de la précédente résolution, de fixer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement comme suit :

- en fonction de la disponibilité des fonds affectés au fonds de remboursement et dans le respect de l'ordre chronologique d'inscription des demandes de retrait de parts en attente, la Société de Gestion peut adresser aux associés (entendus comme les personnes physiques, ou personnes morales titulaires d'une personnalité juridique propre, détenant des parts sociales de la SCPI) en attente de retrait depuis plus de 12 mois une proposition de remboursement par le fonds de remboursement ;
- les associés concernés recevront un courrier de la Société de Gestion leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
- la demande de remboursement formulée par un associé sur le fonds de remboursement ne pourra excéder deux cents (200) parts ;
- un associé ne peut bénéficier du fonds de remboursement que lorsque la Société de Gestion l'en a avisé. Ainsi :
 - en cas de refus ou d'absence de réponse dans un délai de deux mois suivant la date d'envoi du courrier susmentionné, son ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;
 - dans l'hypothèse où son nombre de parts en attente sur le registre des retraits excède le nombre de parts plafonné mentionné ci-dessus et que son ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits.

Le délai minimal entre deux propositions de remboursement par le fonds de remboursement est de 12 mois.



L'assemblée générale ordinaire autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y faire figurer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Quinzième résolution

Extension de l'objet social de la SCPI conformément à la nouvelle rédaction des articles L. 214-114 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier en permettant aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, à titre accessoire, de détenir des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide d'étendre l'objet social de la SCPI et de modifier l'article II des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« ARTICLE II. OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location.

La Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;*
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation. »*

Quatorzième 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.

Formulation modifiée :

« ARTICLE II. OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location. La Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation.

À titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. »

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 la modification statutaire susmentionnée.

Seizième résolution

Modification des statuts pour y préciser que le taux de la commission de souscription, inchangé, y est exprimé comme un maximum.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve que le taux de la commission de souscription figurant dans les statuts soit



exprimé comme un maximum, et permet à la Société de Gestion de fixer dans la note d'information un taux effectif égal ou inférieur à ce maximum statutaire.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le sous-paragraphe a) du paragraphe « 2. Rémunération de la Société de Gestion » de l'article XXI des statuts « Rémunération de la Société de Gestion », 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 (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 260 B du Code Général des Impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement 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). »

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 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) 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 maximum (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'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT maximum (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). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Dix-septième résolution

Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 149 euros par part en circulation.

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, sous réserve de l'adoption de la résolution suivante, décide de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de la Société de 149 euros pour la ramener de 150 euros à 1 euro.

Compte tenu de la variabilité du capital, l'assemblée générale extraordinaire délègue à la Société de Gestion la détermination du nombre de parts sociales en circulation à la date de l'assemblée statuant en dernière lecture sur la présente résolution, et du montant total de la réduction de capital en découlant, dans un délai compatible avec le traitement opérationnel des souscriptions et des retraits qui pourraient prendre effet à cette même date.

Le tout sous réserve de l'adoption de la résolution suivante.

Dix-huitième résolution

Modalités de réalisation de la réduction de capital et délégation donnée à la Société de Gestion afin de constater la réalisation définitive de la réduction de capital, d'affecter le montant de cette réduction au compte de prime d'émission et mettre à jour les statuts et la note d'information.

L'assemblée générale extraordinaire décide d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 4^e alinéa de l'article VIII des statuts pour y mettre à jour la valeur nominale unitaire et le nombre de parts émissibles comme suit :

« La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de 300 000 000 d'euros, soit 300 000 000 de parts de 1 euro de valeur nominale chacune, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

L'assemblée générale extraordinaire délègue à la Société de Gestion, lorsqu'elle aura arrêté le montant définitif total de la réduction de capital en application de la première résolution, la tâche (i) de constater en conséquence la réalisation définitive de la réduction de capital décidée à la première résolution, (ii) d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission, et (iii) de modifier les statuts en y ajoutant un nouvel alinéa à l'article III Augmentation et réduction du capital du Titre II CAPITAL SOCIAL-PARTS dans les termes suivants :

« Il a été décidé en assemblée générale extraordinaire en date du [•] 2025 de réduire le capital social statutaire d'un montant de [•] euros par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 150 euros à 1 euro ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte de prime d'émission. Le capital social statutaire s'élève, en conséquence, à deux millions (2 000 000) euros, divisé en 2 000 000 parts de 1 euro de valeur nominale chacune. »

en y spécifiant la date d'adoption de la présente résolution en dernière lecture, ainsi que le montant total de la réduction de capital qu'elle aura arrêté.

L'assemblée générale extraordinaire constate que, compte tenu de la modalité de réduction du capital, et le capital maximal statutaire n'étant pas atteint, la répartition du capital social de la Société ne sera pas modifiée du fait de la réduction de capital, et que le nombre de parts possédées par chacun des associés demeurera inchangé.



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

Le tout sous réserve de l'adoption de la résolution précédente.

Dix-neuvième résolution

Modification des statuts afin d'y supprimer l'obligation d'approbation des valeurs de la part de la Société par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier en supprimant l'obligation de soumettre à une assemblée générale l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, décide de mettre les statuts de la Société en conformité avec la loi en y supprimant l'approbation de ces valeurs par l'assemblée générale.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 2^e alinéa du paragraphe « 2. Assemblées Générales Ordinaires » de l'article XXVII « Assemblées Générales » de la manière suivante :

Formulation initiale :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires

[...]

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. »

Formule modifiée :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires

[...]

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Vingtième résolution

Précision des formes et modalités de transmission des ordres de retrait et modification corrélative des statuts et de la note d'information.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de préciser dans les statuts que les formes et modalités de transmission des ordres de retrait effectués par compensation ou via le fonds de remboursement sont détaillées dans la note d'information de la Société, de même que certaines limites à l'exercice du droit de retrait.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 1^{er} et le 2^e alinéa de l'article IX des statuts, « Retrait des associés », comme suit :

Formulation initiale :

« Article IX. Retrait des associés

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article VII ci-dessus.

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par écrit ; il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet. »

Formulation modifiée :

« Article IX. Retrait des associés

*Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article VII ci-dessus et **dans la note d'information.***

*Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par écrit **sous les conditions et dans les formes et modalités précisées dans la note d'information** ; il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin d'y spécifier les formes et modalités de transmission des ordres de retrait.

Vingt-et-unième résolution

Modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier en encadrant le nombre des membres du Conseil de Surveillance entre 3 et 12 membres.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 1^{er} alinéa du paragraphe « 2. Nomination » de l'article XXIII « Conseil de Surveillance » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Ce Conseil est composé d'au moins sept membres et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois exercices.

(...)



Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à sept, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

(...) »

Formulation modifiée :

« Ce Conseil de Surveillance est composé d'au moins **trois** membres et de **douze** au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois exercices.

(...)

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à **trois**, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Vingt-deuxième résolution

Suppression des quorums requis pour les décisions des associés conformément à la nouvelle rédaction des articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié les articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier en supprimant purement et simplement l'exigence de quorums pour toutes les décisions des associés quelle que soit leur forme.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide :

- de supprimer les mots « du quorum, » du 11^e alinéa du paragraphe « 1. Assemblées Générales » de l'article XXVIII des statuts ;
- de modifier le 7^e alinéa du paragraphe « 2. Assemblées Générales Ordinaires » de l'article XXVII « Assemblées Générales » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« (...) »

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué en seconde lecture une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

(...) »

Formulation modifiée :

« (...) »

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. **L'assemblée générale ordinaire délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

(...) »

- de modifier le 5^e et le 6^e alinéa du paragraphe « 3. Assemblées Générales Extraordinaires » de l'article XXVII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« (...) »

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

(...) »

Formulation modifiée :

« (...) »

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Elle adopte ses décisions à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

- de supprimer le 3^e et le 4^e alinéa de la section « 4. Consultation écrite » de l'article XXVII des statuts.

Vingt-troisième résolution

Suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié l'article L. 214-105 du Code monétaire et Financier en supprimant la référence à un délai réglementaire fixant la limite pour la prise en compte des formulaires de vote.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 14^e alinéa du paragraphe « 1. Assemblées Générales » de l'article XXVII des statuts comme suit :

**Formulation initiale :**

« (...) »

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée.

(...) »

Formulation modifiée :

« (...) »

*Pour être pris en compte dans le calcul des votes, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard **dans le délai figurant dans la convocation ou le formulaire.***

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Vingt-quatrième résolution

Instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication conformément au nouvel article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a créé l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier qui rend possible la tenue des assemblées générales des associés par moyen de télécommunication.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 5^e alinéa du paragraphe « 1. Assemblées Générales » de l'article XXVII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« (...) »

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi et aux présents statuts. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre

lieu indiqué dans la convocation. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet et lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture.

(...) »

Formulation modifiée :

« (...) »

*Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi et aux présents statuts. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. **Elles peuvent également être tenues par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.** Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture.*

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Vingt-cinquième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

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



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

GLOSSAIRE

AGRÈMENT

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

AIFM

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

AMF

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

ESG

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

ISR

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

MARCHÉ DES PARTS

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

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

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

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

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSIION)

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

RATIO LTV

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

RATIO ICR

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

REPORT À NOUVEAU

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

RESET FISCAL

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

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

SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de Gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE REVENU

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution pour les SCPI à capital variable 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 par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

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 loué. 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 (3) mois constituant ce trimestre.

• **Physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

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

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

VALEUR DE RETRAIT

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



www.praemiareim.fr

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

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043, Agrément *AIFM* en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-002.

Siège social
36, rue de Naples – 75008 Paris
Téléphone : 01 72 35 04 00
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris
www.praemiareim.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 2024.

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.

