



## L'ESSENTIEL

Décembre 2020

**PRIMOFAMILY,**  
une nouvelle façon  
de vivre l'immobilier

 **PRIMONIAL**  
REIM



## AVERTISSEMENT

La société civile de placement immobilier (SCPI) détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente implique des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

Les SCPI comportent un risque de perte en capital.

La liquidité des parts de SCPI n'est pas garantie par la société de gestion. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique de long terme.

Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

La durée du placement recommandée est de dix ans.



## “ Primofamily, une nouvelle façon de vivre l'immobilier.

Grâce à **Primofamily**, nous voulons offrir à nos investisseurs la possibilité d'accéder à un immobilier qui leur ressemble.

**Un immobilier du quotidien** qui intègre majoritairement des logements résidentiels traditionnels auxquels peuvent s'ajouter des modes d'habitat innovants, axés sur les usages et les nouvelles façons d'habiter les villes, ainsi que des hôtels et accessoirement des commerces urbains.

En fonction de ses convictions de marché, notre équipe d'investissement sélectionne des biens de qualité situés dans des métropoles, capitales, villes ou quartiers parmi les plus dynamiques d'Europe, en contrepartie de frais payés à la société de gestion.

Un immobilier attractif pour les étudiants, les jeunes actifs, les familles qui recherchent une vitalité économique, sociale et culturelle.

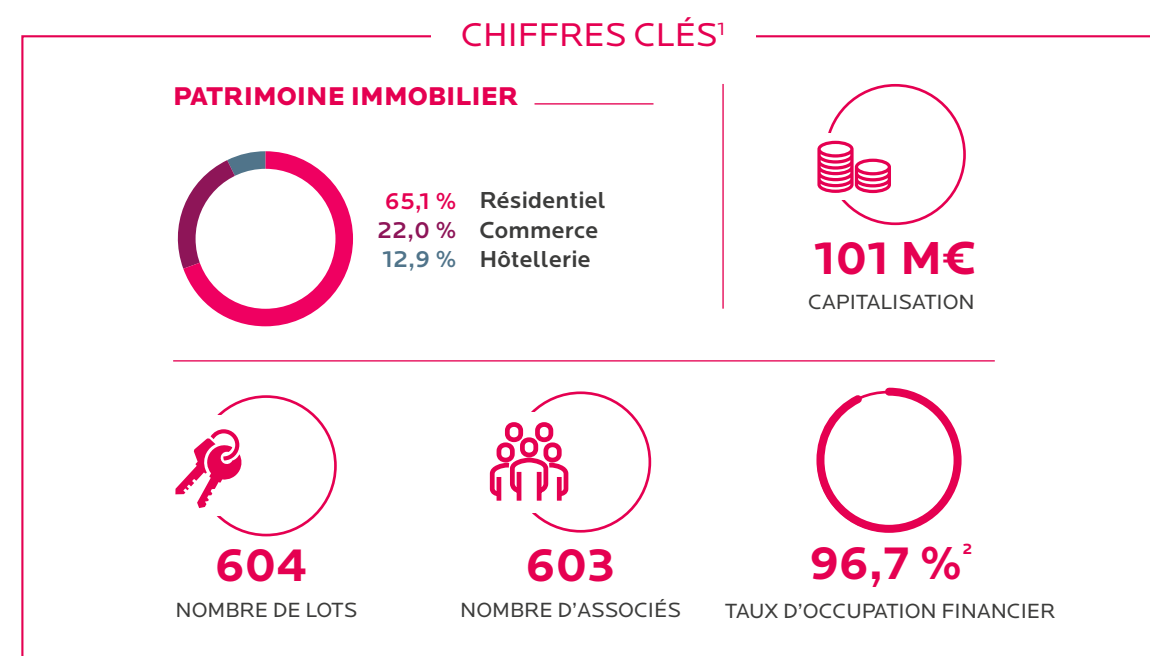
Un immobilier en adéquation avec les attentes des habitants et les évolutions de la société, qui accompagne chacun dans ses besoins spécifiques et son style de vie. ”



# PRIMOFAMILY, LA NOUVELLE SCPI DE PRIMONIAL REIM

## Primofamily, la SCPI du quotidien de Primonial REIM

Créée en 2017, Primofamily est une SCPI\* donnant accès à l'immobilier du quotidien en zone euro. La SCPI Primofamily\*\* a pour objectif d'offrir aux clients investisseurs des revenus potentiels, en contrepartie de frais payés à la société de gestion, en restituant la performance immobilière des biens situés sur des territoires pour lesquels les équipes de Primonial REIM ont de fortes convictions. La durée de placement recommandée est de 10 ans. La SCPI Primofamily investit majoritairement dans des biens résidentiels en France et en Europe.



\* Société Civile de Placement Immobilier.

\*\* Risque de marché. Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

1. Source : Primonial REIM au 30/06/2020. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

2. Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

# AVEC PRIMOFAMILY, INVESTISSEZ DANS UN IMMOBILIER QUI VOUS RESSEMBLE

Avec Primofamily, accompagnez les évolutions sociologiques et démographiques de la société en investissant dans L'IMMOBILIER DU QUOTIDIEN.



## VOUS POURREZ BÉNÉFICIER :

- de perspectives de plus-value<sup>\*\*\*</sup> potentielle portées en partie par la dynamique des métropoles européennes qui crée une forte demande sur l'immobilier du quotidien,
- d'un rendement immobilier potentiel<sup>\*\*\*</sup>, grâce à des biens immobiliers mutualisés sur le plan locatif et géographique.

3. Le Coliving est un nouveau concept qui s'adresse aux jeunes actifs et offre la possibilité de vivre en communauté dans des espaces mixtes et partagés tout en bénéficiant d'un loyer moins élevé pour un engagement moins contraignant.

\*\*\* Risque de marché. Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière. L'investissement dans le fonds comporte des risques dont le risque de perte en capital.

## PERFORMANCES

	2018	2019
<b>Revenu net distribué en €</b>	7,64	<b>7,76</b>
<b>Prix de souscription en €</b>	191	<b>194</b>
<b>TDVM* en %</b>	4,00	<b>4,03</b>

Source : Primonial REIM - données au 31/12/19.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

L'investissement dans le fonds comporte des risques dont le risque de perte en capital.

\*TDVM : le Taux de Distribution sur Valeur de Marché mesure le niveau de distribution en divisant le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année.

## POURQUOI INVESTIR DANS UNE SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI) ?

### DES REVENUS TRIMESTRIELS POTENTIELS

L'immobilier collectif permet de restituer aux investisseurs un revenu foncier trimestriel issu des loyers versés par les locataires du patrimoine de la SCPI.

### UN PATRIMOINE ACCESSIBLE À PARTIR D'UNE MISE DE FONDS LIMITÉE

L'immobilier collectif permet à l'investisseur de s'exposer, à travers l'achat de parts pour un montant qui peut être de quelques milliers d'euros, à une portion d'un patrimoine de plusieurs millions d'euros.

### UN OBJECTIF DE MUTUALISATION DES RISQUES

La SCPI cherche à investir dans un patrimoine étendu loué à un grand nombre de locataires, avec pour objectif de diversifier le risque locatif et le risque géographique.

### UNE GESTION IMMOBILIÈRE PROFESSIONNELLE ET PATRIMONIALE

La gestion du patrimoine de la SCPI est entièrement dévolue à la société de gestion. L'objet social de la SCPI est la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, à l'exclusion des activités de construction-vente ou de marchands de biens. Cette gestion est effectuée en contrepartie de frais dont des commissions de gestion.

### DES OBLIGATIONS DE GOUVERNANCE ET DE TRANSPARENCE

Les organes de gouvernance de la SCPI comprennent un Conseil de Surveillance où siègent des associés. Les associés se prononcent en assemblée générale sur les résolutions proposées par la société de gestion. Ils reçoivent un bulletin d'information trimestriel et un rapport annuel complet sur la SCPI.

## FACTEURS DE RISQUES

### RISQUE EN REVENU ET EN CAPITAL

Les revenus potentiels de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse, ainsi que la valeur de retrait de la part. Les SCPI comportent un risque de perte en capital. Les parts achetées en nue-propiété ne donnent droit à aucun revenu.

### RISQUE DE LIQUIDITÉ

La liquidité des parts de SCPI n'est pas garantie par la société de gestion. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique de long terme. En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées, voire inexistantes. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.

### RISQUE DE MARCHÉ

Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

### RISQUE LIÉ À L'ENDETTEMENT

La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur de ses actifs immobiliers. Le montant perçu en cas de retrait est alors subordonné au remboursement de l'emprunt par la SCPI.

### RISQUE LIÉ À L'ACHAT À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

### RISQUES LIÉS À DES INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

Les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles, tout comme l'évolution du marché locatif (risque de vacance locative ou d'impayés) ainsi que le niveau de prestation technique des immeubles.

## DEVENIR ASSOCIÉ DE LA SCPI PRIMOFAMILY

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 01/12/2020

**Prix de souscription :** 197 euros.

**Valeur de retrait :** 179,27 euros.

**Minimum de souscription :** 10 parts.

**Entrée en jouissance :** 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription.

**Horizon de placement minimal recommandé :** 10 ans.

L'associé s'acquiesce d'une commission de souscription lors de l'achat de ses parts, puis d'une commission de gestion annuelle. La commission de souscription est incluse dans le prix de souscription et la commission de gestion est déduite des loyers perçus avant le versement des revenus trimestriels.

### Commission de souscription

La commission de souscription est fixée à 9,00 % TTI du prix de souscription prime d'émission incluse.

### Elle rémunère :

- les frais de collecte, notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs,
- les frais d'étude et l'exécution des programmes d'investissements.

### Commission de gestion annuelle

La commission de gestion est fixée à 10 % HT (12 % TTC) du montant des produits locatifs et des produits accessoires hors taxes encaissés par la société, et à 5 % HT (6 % TTC) des produits financiers nets. Elle rémunère la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

### Commission de cession (y compris de mutation)

Cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur : 75 € HT / 90 € TTC par dossier.

Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : commission assise sur le montant de la transaction (taux fixé par l'Assemblée Générale).

Mutation de parts : 200 € HT / 240 € TTC par héritier ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès ou 75 € HT / 90 € TTC par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit.

### Commission d'acquisition ou de cession d'actifs

Commission de cession : 1,25 % HT / 1,50 % TTC du prix de cession net vendeur.

Commission d'acquisition : 1,25 % HT / 1,50 % TTC du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.







**FLORENCE ROCHE**  
RESPONSABLE TRANSACTION ET ASSET MANAGEMENT  
RÉSIDENTIEL DE PRIMONIAL REIM

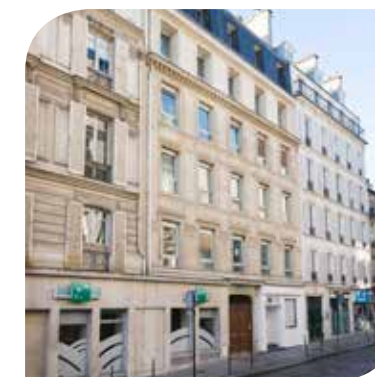
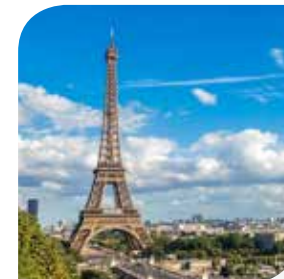
“ L’essor de l’économie des usages et du collaboratif (co-working, co-voiturage...) génère une nouvelle offre locative. Dans les grandes métropoles, si le résidentiel traditionnel reste la norme, des nouveaux types d’offres locatives émergent : le co-living, micro-appartements... Des biens axés sur les services « all inclusive » et l’usage plus que sur la propriété. ”



Investissement déjà réalisé :  
Hégésippe Moreau, 75018 Paris\*\*



Investissement déjà réalisé :  
Hôtel B&B, Mulhouse\*\*



Investissement déjà réalisé :  
Immeuble Berryer, 75008 Paris\*\*



\*\* Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.  
Primofamily peut réaliser des acquisitions localisées en France ou dans les autres pays de la zone euro.

## L'IMMOBILIER DU QUOTIDIEN

Les équipes d’investissement de Primonial REIM ont de fortes convictions de marché. Elles recherchent en priorité des biens localisés dans des territoires qui se caractérisent par :

- une croissance démographique, naturelle et migratoire, synonyme de **vitalité économique**,
- une forte présence de **services publics et éducatifs**, recherchée par les familles,
- une **rareté du foncier**, en regard de la demande locative, qui joue en faveur d’une évolution favorable des loyers.

### LE PHÉNOMÈNE DE MÉTROPOLISATION S'ACCÉLÈRE À L'ÉCHELLE EUROPÉENNE

**77,2%**  
de la population en zone euro est urbaine en 2019<sup>1</sup>.

Les variables démographiques sont clés pour mesurer les besoins potentiels de logements présents et futurs.

Toutes les études de la Banque Mondiale et de l'OCDE suggèrent que ce phénomène de concentration urbaine s'accroîtra dans les années à venir.

**80,3%**  
de la population française est urbaine en 2019<sup>2</sup>.

“ Ce phénomène de métropolisation crée une forte demande sur l’immobilier du quotidien en Europe. ”

1. & 2. Sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après Oxford Economics, La Banque Mondiale





## PRIMONIAL REIM, ACTEUR MAJEUR DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Primonial REIM est une société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle crée, structure et gère des placements immobiliers collectifs de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels.

**Avec plus de 22 Mds €<sup>1</sup> d'encours sous gestion, 70 170 associés et 45 fonds, Primonial REIM s'affirme comme un acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière<sup>1</sup> en France.**

CHIFFRES CLÉS<sup>1</sup> AU 30 JUIN 2020

70 170  
associés

22 Mds €  
d'encours sous gestion

1 178  
immeubles

45  
fonds d'investissement

Présence dans  
7  
pays européens

4 392 387 m<sup>2</sup>  
loués

7 000  
locataires

61 %  
d'investisseurs  
particuliers

39 %  
d'investisseurs  
institutionnels

<sup>1</sup>. Source : Primonial REIM



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

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

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

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions «Gestion Immobilière» et «Transactions sur immeubles et fonds de commerce» numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 52-54 rue de la Victoire, 75009 Paris.

#### **SIÈGE SOCIAL**

36 rue de Naples 75008 Paris - Téléphone : 01 44 21 70 00 - Fax : 01 44 21 71 23.

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