



## L'ESSENTIEL

Janvier 2019

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

 **PRIMONIAL**  
REIM





“ **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 résidentiel, de commerces de proximité et de services, situé dans des métropoles, capitales, villes ou quartiers parmi les plus dynamiques d'Europe.

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

Un immobilier en adéquation avec les attentes des habitants, qui permet d'accompagner 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\* de type « immobilier résidentiel » donnant accès à l'immobilier du quotidien en zone euro. Elle s'adresse à tout profil d'investisseur souhaitant **investir majoritairement dans des biens résidentiels et accessoirement dans des commerces et services de proximité en France et en Europe**. La SCPI Primofamily\*\* a pour objectif d'offrir aux clients investisseurs des revenus potentiels, 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.

### CHIFFRES CLÉS<sup>1</sup>

#### PATRIMOINE IMMOBILIER

79 % Résidentiel 21 % Commerce



**65 M€**

CAPITALISATION



**376**

NOMBRE DE LOTS



**178**

NOMBRE  
D'ASSOCIÉS



**95,9 %<sup>2</sup>**

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER

\* 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 31/12/2018. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future. // 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, vous pourrez tirer avantage de la dynamique croissante de métropolisation à l'échelle européenne.



Vous diversifiez votre portefeuille d'actifs en investissant dans l'IMMOBILIER DU QUOTIDIEN, un portefeuille constitué :

- essentiellement d'IMMEUBLES RÉSIDENTIELS,
- accessoirement de COMMERCES.



Vous pourrez bénéficier :

- de perspectives de plus-value\* 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, grâce à des biens immobiliers mutualisés sur le plan locatif et géographique.

\* 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'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

**73 %**  
de la population européenne est urbaine<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%**  
de la population française est urbaine<sup>2</sup>.

“ Ce phénomène de métropolisation crée une forte demande sur l'immobilier du quotidien en Europe : logements et commerces de proximité. ”

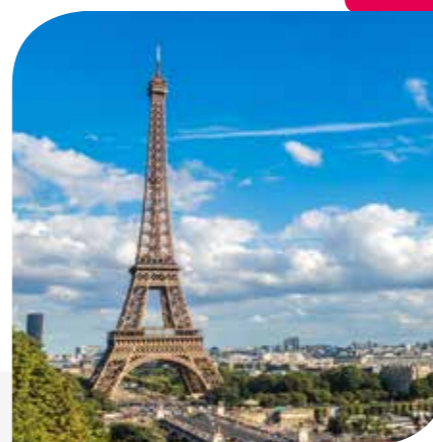
1. Source : Primonial Recherche d'après Eurostat, 2017  
2. Source : Primonial Recherche d'après Oxford Economics, 2018



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



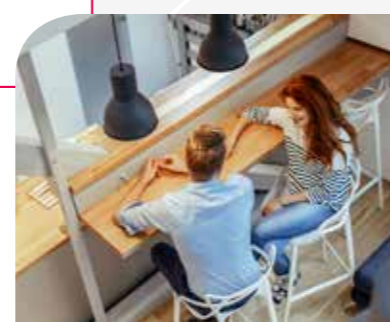
Investissement déjà réalisé : Belleville Pyrénées, 75020 Paris\*\*



Investissement déjà réalisé : Louise Michel, 92300 Levallois Perret\*\*



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.





## 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.

L'approche de Primonial REIM se fonde sur les convictions des gérants dans les différents secteurs immobiliers. C'est pourquoi, Primonial REIM s'est dotée d'une équipe dédiée, possédant une forte expertise en gestion d'actifs résidentiels, tout en s'appuyant sur des structures locales pour la partie Property Management.

**Avec plus de 17 Mds € d'encours sous gestion, plus de 58 000 associés et 43 fonds, Primonial REIM s'affirme comme un acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière.**

CHIFFRES CLÉS\* AU 31 DÉCEMBRE 2017

58 920  
associés

17,2 Mds €  
d'encours sous gestion

940  
immeubles

43  
fonds d'investissement

Présence dans  
6  
pays européens

3 817 380 m<sup>2</sup>  
loués

7 000  
locataires

52 %  
d'investisseurs  
particuliers

48 %  
d'investisseurs  
institutionnels

\* Source : Primonial REIM



## 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-propriété 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.

## DEVENIR ASSOCIÉ DE LA SCPI PRIMOFAMILY

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 01/01/2019

**Prix de souscription :** 191 euros.

**Valeur de retrait :** 173,52 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 9,15 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) 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.

**Primofamily :** Société Civile de Placement Immobilier - 830 554 986 RCS Paris - Siège social : 36, rue de Naples - 75008 PARIS - La Note d'information de la SCPI Primofamily a reçu le visa SCPI n°17-24 en date du 27 juin 2017 délivré par l'AMF. La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires 3 juillet 2017.





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

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

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

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

et «Transactions sur immeubles et fonds de commerce» numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.

#### **SIÈGE SOCIAL**

36 rue de Naples 75008 Paris - Téléphone : 01 44 21 70 00 - Fax : 01 44 21 71 11.

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