L'ESSENTIEL

Juillet 2022

PRIMOFAMILY

Une nouvelle façon de vivre l'immobilier

PRIMONIAL REIM FRANCE

Document à caractère publicitaire

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,
UNE NOUVELLE FAÇON DE VIVRE L'IMMOBILIER

Primofamily, la SCPI du quotidien de Primonial REIM France

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 France 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.

CHIFFRES CLÉS[1]

PATRIMOINE IMMOBILIER

35,8 % Résidentiel
29,3 % Mixte Résidentiel/Commerce
18,1 % Hôtel
16,8 % Commerce

214,2 M€
CAPITALISATION

89,7 %[2]
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

1 762
ASSOCIÉS

633
NOMBRE DE LOTS

■ Locaux occupés
■ Locaux vacants en recherche de locataire

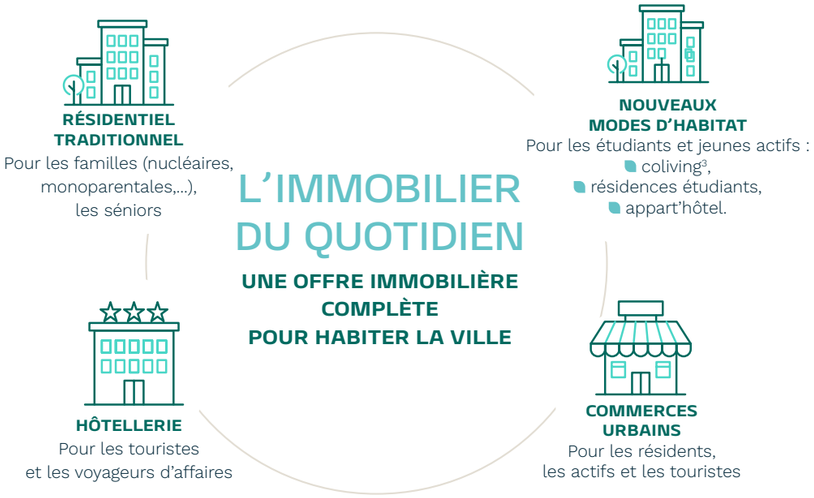
* Société Civile de Placement Immobilier.

** 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 France au 31/12/2021. 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*** 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.

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	2020	2021
Revenu net distribué en €	7,64	7,76	6,80	**5,96**
Prix de souscription en €	191	194	197	**200**
TDVM[4] en % (2017-2020)	4,00	4,03	3,50	
TD[5] en % (2021)				**3,03**

Source : Primonial REIM France - données au 31 décembre 2021.
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.

A compter du 1er janvier 2022, de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières ont été définies par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. Le calcul du TOF (taux d'occupation financier) est également modifié.

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

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

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. 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 DE DURABILITÉ

Un risque en matière de durabilité constitue un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement. Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible. La prise en compte de ces risques est détaillée en annexe de la note d'information.

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.

La SCPI peut également engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière) et de VEFA qui sont susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- Risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales etc.,

- Risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SCPI supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

DEVENIR ASSOCIÉ DE LA SCPI PRIMOFAMILY

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 01/07/2022

Prix de souscription : 204 euros.

Valeur de retrait : 185,64 euros.

Minimum de souscription initiale : 10 parts.

Entrée en jouissance : 1er jour du 4ème mois qui suit la souscription.

Horizon de placement minimal recommandé : 10 ans.

L'associé s'acquitte 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 % HT (exonérée de TVA) 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 maximum du montant des produits locatifs et des produits accessoires hors taxes encaissés par la société, et à 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts) des produits financiers nets. Elle rémunère la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires (préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités et intérêts de retard, impôts et taxes récupérés auprès des locataires...), 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 (exonérée de TVA) du prix de cession net vendeur.

Commission d'acquisition : 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

Pour plus d'information sur le produit, veuillez vous référer aux statuts, Note d'Information et DIC disponibles, en français, sur notre site internet : www.primonialreim.fr.

Par ailleurs, toute société de gestion de portefeuille française qui commercialise en France, auprès de clients professionnels, des parts ou actions de FIA établis dans un Etat membre de l'Union européenne, peut retirer le dossier de notification transmis à l'Autorité des marchés financiers en application de l'alinéa précédent. Les conditions de ce retrait sont fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : serviceclients@primonialreim.com ou bien : Primonial REIM France, Service Associés, 36 rue de Naples, 75008 Paris,
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

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, microappartements...

Des biens axés sur les services « **all inclusive** » et l'usage plus que sur la propriété.

Florence ROCHE
Responsable transaction et asset management résidentiel de Primonial REIM France

L'IMMOBILIER DU **QUOTIDIEN**

Les équipes d'investissement de Primonial REIM France 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*.

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'ACCENTUERA* DANS LES ANNÉES À VENIR*.

80,6 %

DE LA POPULATION FRANÇAISE EST URBAINE EN 2020*.

Ce phénomène de métropolisation crée une forte demande sur l'immobilier du quotidien en Europe*.

* Sources : Primonial REIM France Recherche & Stratégie d'après Oxford Economics, La Banque Mondiale

Investissement déjà réalisé :
Hégésippe Moreau, 75018 Paris**

Investissement déjà réalisé :
Hôtel B&B, Sant Cugat (Espagne)**

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

Investissement déjà réalisé :
3 actifs de Coliving Bruxelles (Belgique)**

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, UN **ACTEUR INCONTOURNABLE** DE LA GESTION D'ACTIFS EN EUROPE

Primonial REIM réunit plus de 400 collaborateurs en France, Allemagne, au Luxembourg et en Italie et met ses valeurs de conviction et d'engagement ainsi que ses expertises à l'échelle européenne pour concevoir et gérer des fonds immobiliers au service de ses clients nationaux et internationaux, qu'ils soient particuliers ou institutionnels.

Primonial REIM détient 32 milliards d'euros d'encours sous gestion. Son allocation de conviction se décompose en : 47 % bureaux, 31 % santé/éducation, 8 % commerce, 9 % résidentiel, 5 % hôtellerie. Sa plateforme paneuropéenne gère 61 fonds et réunit plus de 80 000 clients investisseurs, dont 54 % particuliers et 46 % institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de plus de 1 400 immeubles (bureaux, santé/éducation, commerce, résidentiel, hôtels) localisés dans 10 pays européens.

CHIFFRES CLÉS[6] AU 31 DÉCEMBRE 2021

32,4 Mds €
D'ENCOURS SOUS GESTION

82 470
ASSOCIÉS

1 445
IMMEUBLES

61
FONDS D'INVESTISSEMENT

10 PRÉSENCE DANS PAYS EUROPÉENS

7 000
LOCATAIRES

54 %
D'INVESTISSEURS PARTICULIERS

46 %
D'INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

6. Source : Primonial REIM

La SCPI Primofamily est un fonds géré par Primonial REIM France. Primonial REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Elle crée, structure et gère des placements collectifs immobiliers de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels.

PRIMONIAL
REIM FRANCE

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer à la note d'information de la SCPI, et au document d'informations clés pour l'investisseur avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-001.

Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris –
Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23
Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris

www.primonialreim.fr

Réf. : Brochure L'essentiel - Primofamily - DC03191 - **072022** - Crédits photos : Shutterstock, Philippe Matsas, Michel Caumes. Document à caractère promotionnel.