

# Primofamily

Immobilier résidentiel France et zone Euro

Créée en 2017, la SCPI Primofamily a vocation à constituer un patrimoine immobilier composé majoritairement d'immeubles résidentiels en France et en zone euro. Sont privilégiées par les équipes d'investissements, les zones considérées pour leur dynamique démographique et économique.

## Pourquoi investir dans Primofamily ?

### 1. Une solution d'épargne avec un double moteur de performance potentielle

- Le premier moteur de performance est constitué par l'évolution de la valeur de l'immobilier résidentiel.
- La poche de diversification sur l'immobilier géré (hôtellerie, résidences étudiants...) est davantage génératrice de rendements locatifs potentiels (dividendes).

### 2. Une recherche d'investissements ciblée sur des biens localisés dans des zones locatives tendues

- Des investissements en zone euro dans des métropoles bénéficiant d'une forte demande locative et portées par des facteurs démographiques et sociologiques favorables. (Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.)
- La sélection de ces territoires d'investissement s'effectue sur la base du modèle « Euro City Ranking » réalisé par le département Recherche & Stratégie de Praemia REIM.

### 3. Une stratégie innovante sur l'immobilier du quotidien

- La SCPI cible à la fois des biens résidentiels traditionnels et des nouveaux formats d'habitats qui répondent aux besoins des étudiants, jeunes actifs, travailleurs nomades et des familles (co-living, résidences étudiants, appart'hôtels...).

## Performances et distribution

TRI Sur 5 ans (2019-2023) **3,00 %**

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

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Dividende annuel brut en euros</b>	7,76	6,82	5,98	5,99	7,39
<b>Évolution du prix de la part</b>	+1,57%	+1,55%	+1,52%	+2,00%	Inchangé
<b>Taux de distribution</b>	4,61%	3,51%	3,03%	3,00%	3,62%
<b>Pourcentage de revenus non récurrents*</b>	0,00%	8,36%	2,53%	3,72%	0,00%

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

**Le taux de distribution de la SCPI** est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

\*Le revenu non récurrent est composé des distributions de plus-values, de reset fiscal et de la fiscalité étrangère

## Chiffres clés au 30/09/2024



**96,6%** Locaux occupés  
**0,0%** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire  
**3,4%** Locaux vacants en recherche de locataires

**Le taux d'occupation financier (TOF)** se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

## Caractéristiques

**Date de création :** 27/06/2017

**Indicateur de risque (SRI) :** 3/7

**Durée minimale de placement recommandée :** 10 ans

**Forme juridique :** SCPI à capital variable

**Prix de souscription :** 204 €

**Mode de détention :** achat en direct ou comme unité de compte en assurance vie.

**Délai de jouissance :** au 1er jour du mois qui suit la souscription

**Frais de souscription :** 9,00 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription prime d'émission incluse.

**Frais de gestion annuels :** 10 % HT maximum du montant des produits locatifs encaissés par la société et 5 % HT max (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets.

**Valeur de retrait :** 185,64 €

**Frais de cession de part :**

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

**Frais d'acquisition d'actifs :** 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.

**Frais de cession d'actifs :** 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix de cession net vendeur.

**Commission de suivi et de pilotage des travaux :** 3 % HT max (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Ceci est une communication publicitaire destinée aux clients non professionnels au sens de la Directive MIF. Avant toute décision d'investissement, veuillez vous référer à la documentation de la SCPI : note d'information, statuts, bulletins trimestriels d'information, dernier rapport annuel et Document d'Informations Clés (DIC) disponibles gratuitement et en français sur simple demande ou sur notre site internet : [www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)

La Société de Gestion dispose du droit d'arrêter la commercialisation du fonds. Pour consulter la politique de réclamation de Praemia REIM France : <https://www.praemiareim.fr/fr/informations-reglementaires>

## Répartition du patrimoine

au 30/09/2024

### Répartition géographique



<b>35,0%</b>	Province
<b>23,3%</b>	Région Parisienne
<b>15,3%</b>	Irlande
<b>11,4%</b>	Paris
<b>8,2%</b>	Grèce
<b>3,6%</b>	Espagne
<b>3,0%</b>	Belgique
<b>0,2%</b>	Italie

### Répartition sectorielle



<b>50,8%</b>	Hôtel
<b>21,5%</b>	Résidentiel
<b>17,5%</b>	Mixte Résidentiel / Commerce
<b>10,2%</b>	Commerce

La répartition passée du patrimoine ne préjuge pas de la répartition future.

## Facteurs de risque

**Risque de perte en capital :** La SCPI comporte un risque de perte en capital. Les revenus potentiels ainsi que les valeurs des parts de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse. Ils dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives). Les parts achetées en nue-propriété ne donnent droit à aucun revenu.

**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 liquidité :** Les modalités de retrait des parts de la SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société de Gestion de Portefeuille (SGP) ne garantissant pas la liquidité des parts. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit s'envisager sur le long terme, dans une optique de diversification du patrimoine.

**Risque lié à l'endettement :** La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 30 % 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.

Pour plus de détails, se reporter à la rubrique Principaux facteurs de risque pour les investisseurs de la Note d'information.

## Praemia REIM France est une filiale de Praemia REIM. À propos de Praemia REIM (données au 31/12/2023) :

Praemia REIM réunit plus de 450 collaborateurs en France, Allemagne, au Luxembourg, en Italie, à Singapour, au Royaume-Uni et en Espagne. La société 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.

Praemia REIM détient plus de **38 milliards d'euros d'encours sous gestion**. Son allocation de conviction se décompose en : 48 % santé/éducation, 33 % bureau, 8 % résidentiel, 5 % commerce, 5 % hôtellerie et 1 % logistique. Sa plateforme paneuropéenne gère **61 fonds** et réunit environ **80 000 clients investisseurs**, dont 45 % particuliers et 55 % institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de 1 625 immeubles répartis entre les principales catégories d'actifs et localisés dans **10 pays européens**.

Praemia REIM France : 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. 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 Ile-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris.