



**PRIMONIAL**  
REIM

L'immobilier de conviction





# PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

**P**rimonial Real Estate Investment Management est une société de gestion de SCPI.

L'équipe de Primonial REIM est composée d'experts aguerris des métiers immobiliers, disposant de plus de 30 ans d'expérience et tout autant de succès. Veille et analyse concurrentielle des principaux marchés, recherche et sélection des actifs immobiliers, gestion de véhicules collectifs et des biens, transactions, commercialisation, sont les domaines d'expertise de la société.

Primonial REIM conçoit et gère des fonds d'investissement immobilier qui traduisent les convictions fortes des équipes sur les marchés, en termes de secteurs d'investissement, de nature d'actifs, de structuration et d'innovations produits, ou encore en matière d'opportunités fiscales.

Une conviction forte est à l'origine de la création de Primonial REIM : rendre l'immobilier d'entreprise accessible au plus grand nombre et renforcer cette classe d'actifs, sous-représentée, dans le patrimoine des Français. Les SCPI constituent le seul produit qui permet d'acquérir de l'immobilier pour des montants d'investissement limités et adaptés à la situation personnelle de chaque investisseur. Ce support apporte en outre une distribution régulière de revenus, tout en contribuant efficacement à la nécessaire diversification des patrimoines des investisseurs.



ANDRÉ CAMO  
PRÉSIDENT

—  
« PRIMONIAL REIM  
A L'AMBITION DE  
RENDRE L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE ACCESSIBLE  
À TOUS ET DE RENFORCER  
CETTE CLASSE D'ACTIFS,  
AUJOURD'HUI  
SOUS-REPRÉSENTÉE. »



## L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL : UN INVESTISSEMENT VERTUEUX, UNE AFFAIRE DE SPECIALISTES

- ▶ L'investissement immobilier est un placement vertueux par nature, qui possède de solides atouts reconnus par tous : un investissement réel et concret dans la pierre, valeur refuge par excellence, un potentiel de valorisation des biens, la perception de revenus immédiats ou futurs...
  
- ▶ Une acquisition immobilière relève de compétences de spécialistes. L'investisseur doit en effet pouvoir appréhender une multitude de critères : nature du bien, emplacement, financement, marché locatif, gestion des locataires... autant de technicités difficilement accessibles aux particuliers.



## L'IMMOBILIER COLLECTIF : DES ATOUS SUPPLEMENTAIRES

*La « pierre papier » permet aux investisseurs de surmonter la complexité d'une acquisition immobilière. Les véhicules immobiliers collectifs (SCPI, OPCI, SCI) présentent de nombreux atouts, et permettent notamment aux investisseurs de confier à des experts tous les aspects de la gestion des biens immobiliers, de la façon la plus efficace qui soit, de par leur expérience du marché.*

Une Société Civile de Placement Immobilier permet en outre aux investisseurs de bénéficier :

- ▶ d'un **accès à l'immobilier d'entreprise**, habituellement réservé à des investisseurs institutionnels en raison des montants d'acquisition,
- ▶ de **montants d'investissements sur-mesure** : chacun détermine librement, en fonction de ses capacités d'épargne, le montant qu'il souhaite investir puisque la plupart des SCPI sont accessibles pour quelques centaines d'euros,
- ▶ d'une **mutualisation des risques géographiques et locatifs** : par la diversité des biens, sélectionnés et acquis par la SCPI, et par la diversité des locataires,
- ▶ de **revenus réguliers**, issus des loyers versés par les locataires, généralement trimestriels,
- ▶ d'une **gouvernance forte** : les véhicules immobiliers collectifs sont très encadrés par les autorités de tutelle, qui exigent de nombreux contrôles et une information régulière et précise des porteurs de parts.

### A savoir

- ▶ Horizon de placement recommandé : de 8 à 10 ans,
- ▶ la société de gestion ne garantit pas le rachat des parts,
- ▶ la société de gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité ni protection du capital investi.

### IMMOBILIER COLLECTIF : UN RÉGIME FISCAL TRÈS FAVORABLE

L'investissement en SCPI est considéré fiscalement comme un investissement immobilier, ce qui lui confère des avantages complémentaires :

- > les dividendes versés, issus des loyers, sont traités comme des revenus fonciers,
- > les intérêts d'emprunt sont déductibles en cas d'acquisition à crédit,
- > et les plus-values éventuelles à la revente sont exonérées au delà de 15 ans.
- > le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et il est susceptible d'être modifié ultérieurement.



## UNE GAMME D'OPPORTUNITÉS IMMOBILIÈRES

*Primonial REIM propose trois types de véhicules immobiliers collectifs au sein de sa gamme de solutions, disponibles à la souscription en direct, ou référencés au sein de contrats d'assurance vie.*

### SCPI D'HABITATION

Les SCPI d'habitation investissent dans des biens immobiliers résidentiels destinés à la location privée.

Ces SCPI permettent de cumuler les atouts des SCPI aux avantages particulièrement attractifs des dispositifs fiscaux déterminés par le législateur.

### SCPI DE RENDEMENT

Les SCPI de rendement sont investies en immeubles dont l'usage est destiné à des entreprises, bureaux, commerces, entrepôts, centres commerciaux ou encore locaux d'activités.

Ces SCPI offrent donc aux investisseurs privés un accès à l'immobilier d'entreprise, habituellement réservé à des investisseurs professionnels.

### SCI MULTIGESTIONNAIRES

Unité de compte au sein d'un contrat d'assurance vie, une Société Civile Immobilière investit, de façon opportuniste, sur des actifs à prépondérance immobilière, sélectionnés auprès des plus grandes sociétés de gestion du marché.



## UN PROCESS DE GESTION RIGOUREUX

### VEILLE ET ANALYSE DES MARCHÉS

C'est par une surveillance active des différents marchés immobiliers et par l'analyse continue de ses évolutions que Primonial REIM est à même de suivre et d'anticiper les grandes tendances des marchés.

Les choix stratégiques des experts de Primonial REIM ont déjà porté leurs fruits dans des contextes de marché particulièrement variés.

### RECHERCHE ET SELECTION DES ACTIFS

La présélection des biens immobiliers se réalise dans le strict respect d'éléments garants de la qualité et de la pérennité des investissements : expertises immobilière, technique et environnementale, étude des baux et des risques locatifs, validation des différentes hypothèses de revalorisation des actifs et de perception de revenus.

Les dossiers complets sont ensuite instruits afin de valider ou non le bien ainsi que les conditions de l'investissement. L'actif est ensuite définitivement sélectionné pour être affecté à l'un des véhicules collectifs de la société selon une méthodologie respectueuse des intérêts des investisseurs de l'ensemble de ces véhicules.

### GESTION DES VÉHICULES COLLECTIFS

Primonial REIM définit la politique d'investissement immobilière de chaque fonds, ainsi que l'orientation en matière de gestion de trésorerie. La société exerce une surveillance attentive des différents ratios financiers, du taux d'endettement des véhicules, réalise les arrêtés trimestriels et annuels des comptes, ainsi que les prévisions de résultats.

Son activité comprend notamment la distribution des revenus issus de la location des biens aux associés et la diffusion des informations légales.



## UNE GOUVERNANCE FORTE

*Primonial REIM est une société anonyme à Conseil d'administration.*

### COMITÉ OPÉRATIONNEL

---

Le Comité Opérationnel est en charge du suivi de la gestion administrative et de la gestion des associés des véhicules gérés par PRIMONIAL REIM.

### COMITÉ DE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

---

Le Comité de Stratégie Immobilière a pour objet de superviser la politique de gestion appliquée aux véhicules collectifs et donne les orientations relatives aux acquisitions et aux cessions immobilières.

### COMITÉ DE GESTION DES RISQUES

---

Le Comité de Gestion des Risques met en place un contrôle particulièrement rigoureux du respect de la politique de gestion et des risques chez Primonial REIM, notamment en matière de contrôle interne.

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

**Titulaire :**

Société Deloitte et Associés  
185, av. Charles de Gaulle  
92200 Neuilly sur Seine

**Suppléant :**

Société BEAS  
7-9, Villa Houssay  
92524 Neuilly-sur-Seine cedex

## L'ÉQUIPE DIRIGEANTE DE PRIMONIAL REIM

---



**ANDRÉ CAMO**  
PRÉSIDENT DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION

---

André Camo est, depuis plus de 30 ans, un expert parmi les plus reconnus du marché immobilier français.

André Camo met son expertise au service des investisseurs, tout particulièrement en matière de gestion collective. Après avoir mené une société de gestion immobilière à la position de leader du marché, il rejoint le Groupe Primonial en 2007, puis conduit la création de Primonial REIM.



**GRÉGORY FRAPET**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL

---

Grégory Frapet bénéficie d'une expérience de plus de 15 ans en matière d'immobilier collectif et résidentiel.

Grégory Frapet dispose notamment d'un savoir-faire éprouvé sur tous les aspects liés aux véhicules immobiliers collectifs tant dans la création de fonds que dans la gestion de SCPI. Il participe à la création de Primonial REIM en 2011, dont il assure la Direction Générale.



**STÉPHANIE LACROIX**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

---

Depuis 15 ans, Stéphanie Lacroix exerce ses activités dans le domaine de la gestion de patrimoine et de la commercialisation d'actifs immobiliers.

Dès 2007, elle établit les premiers partenariats grands comptes et institutionnels de Primonial, principalement en matière d'immobilier collectif. En 2011, elle participe à la création de Primonial REIM. Stéphanie Lacroix est Directeur Général Délégué de Primonial REIM, en charge du développement.



## PRIMONIAL REIM, UNE SOCIÉTÉ DU GROUPE PRIMONIAL

En deux décennies, le Groupe Primonial s'est imposé comme un acteur incontournable de la gestion de patrimoine.

Grâce à un éventail large et moderne de solutions financières, en matière d'immobilier, d'assurance et de valeurs mobilières, en partenariat avec les meilleures signatures institutionnelles, le Groupe est à même de répondre à la quasi totalité des problématiques de gestion de patrimoine.

Son indépendance d'esprit, concrétisée par une indépendance capitalis-  
tique, permet de sélectionner avec la plus grande liberté les meilleurs talents financiers.

### CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010

**PLUS DE 2,5 MILLIARDS D'EUROS  
D'ACTIFS CONSEILLERS**

**650 MILLIONS D'EUROS  
DE COLLECTE**

**25 000 CLIENTS PARTICULIERS  
CONSEILLÉS**

**800 PARTENAIRES INSTITUTION-  
NELS ET INDÉPENDANTS**

**250 COLLABORATEURS**





Primonial Real Estate Investment Management -  
Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital social de 500 000 euros.  
Siège social : 15/19 avenue de Suffren - 75007 Paris. 531 231 124 R.C.S Paris.  
Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de Sociétés Civiles de Placement Immobilier le 8 avril 2011  
sous le numéro GS 11 000001.

•  
SIÈGE SOCIAL

15/19 avenue de Suffren | 75007 Paris  
Téléphone : 01 44 21 70 00 | Télécopie : 01 44 21 71 23  
[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)