

SCI PRIMONIAL CAPIMMO

La régularité de l'immobilier au service de l'assurance vie

*P*rimonial 



## SCI Primonial Capimmo : les performances de l'immobilier d'entreprise

La SCI Primonial Capimmo est une société civile immobilière multigestionnaire. Support de capitalisation, elle permet de profiter des rendements attractifs offerts par l'immobilier d'entreprise, l'un des marchés financiers les plus réguliers des 10 dernières années.

### Composition et fonctionnement

Le propre de la SCI Primonial Capimmo est d'être un support composé à 90% d'immobilier collectif et, plus spécifiquement, de Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

La SCI bénéficie ainsi de rendements élevés issus de l'immobilier d'entreprise, qui contribuent à sa stabilité.

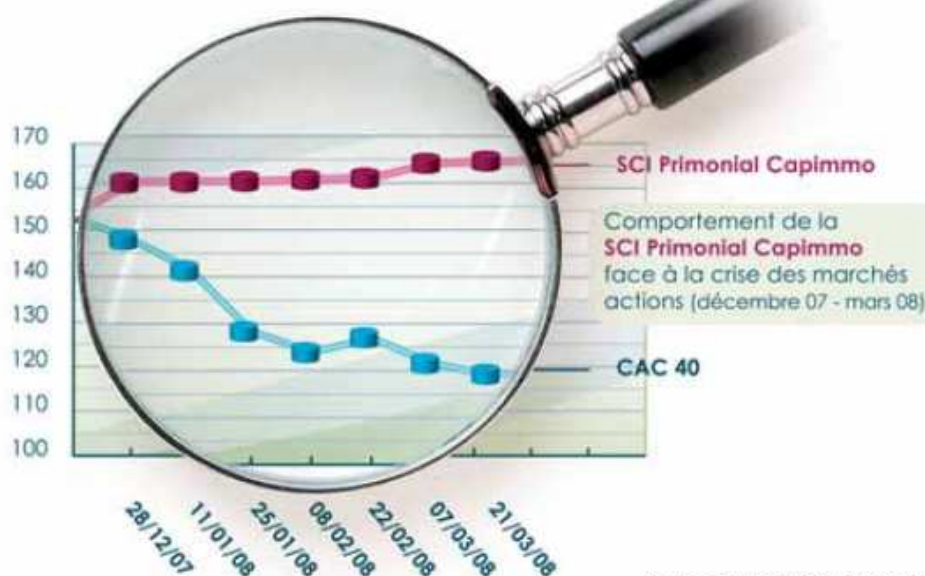
Les autres lignes d'investissement qui la composent sont des produits de trésorerie, éléments sécuritaires complémentaires.

SCI Primonial Capimmo, de l'immobilier dans votre

### Une sélection des supports parmi les meilleurs du marché

La SCI Primonial Capimmo, c'est l'assurance et l'opportunité d'accéder aux investissements performants du marché immobilier d'entreprise, sélectionnés pour vous par une équipe de gérants indépendante et reconnue pour son expertise.

La composition de la SCI vous permet, grâce à son assemblage unique sur le marché, de conjuguer à la fois, **diversification, régularité, stabilité, performance et autonomie face à l'évolution des marchés boursiers**. La SCI Primonial Capimmo est exclusivement accessible sous la forme d'unité de compte au sein de contrats d'assurance vie, ce qui lui confère une grande souplesse d'utilisation, la sécurité **d'une liquidité immédiate et une fiscalité particulièrement attractive pour un support immobilier**.



## Une équipe de gestion renommée : 30 ans d'expertise

Les gérants de la SCI Primonial Capimmo bénéficient d'une expérience de 30 ans sur le marché de l'immobilier.

Son comité d'investissement est présidé par **ANDRE CAMO**, qui a créé et géré la plus importante société française de gestion de SCPI.



contrat d'assurance vie

### SCPI : un classement performant face aux autres types de placements

	1 an (2006-2007)	5 ans (2002-2007)	7 ans (2000-2007)	10 ans (1997-2007)	20 ans (1987-2007)
<b>SCPI</b>	<b>12,85 %</b> 1 <sup>er</sup>	<b>11,79 %</b> 2 <sup>ème</sup>	<b>11,93 %</b> 1 <sup>er</sup>	<b>11,42 %</b> 1 <sup>er</sup>	<b>6,80 %</b> 2 <sup>ème</sup>
Actions françaises (SBF 250)	3,07 % 2 <sup>ème</sup>	17,46 % 1 <sup>er</sup>	2,91 % 3 <sup>ème</sup>	10,20 % 2 <sup>ème</sup>	10,19 % 1 <sup>er</sup>
Sicav obligataires	1,86 % 4 <sup>ème</sup>	2,60 % 3 <sup>ème</sup>	3,52 % 2 <sup>ème</sup>	3,57 % 3 <sup>ème</sup>	5,76 % 3 <sup>ème</sup>
Livret A	2,83 % 3 <sup>ème</sup>	2,45 % 4 <sup>ème</sup>	2,61 % 4 <sup>ème</sup>	2,69 % 4 <sup>ème</sup>	3,67 % 4 <sup>ème</sup>

Source : IEIF, d'après IEIF Euronext, Fininfo, Banque de France, INSEE.

## Une indépendance au service du meilleur de la multigestion

La SCI Primonial Capimmo sélectionne ses investissements en toute indépendance parmi toutes les SCPI du marché, sans contrainte, dans le but de réaliser la meilleure performance possible. Le gérant offre ainsi le meilleur de la **multigestion immobilière** :

- analyse approfondie du marché de l'immobilier collectif,
- sélection de SCPI parmi les **meilleures sur le marché**.

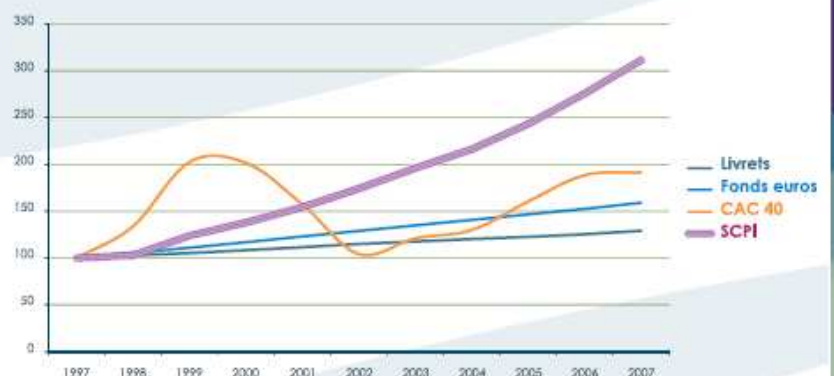
Les performances des SCPI se situent au 1<sup>er</sup> ou 2<sup>ème</sup> rang des classements, quelle que soit la période considérée.

Avec une rentabilité moyenne de **6,80 %** sur les 20 dernières années, les SCPI se sont affirmées comme l'un des placements les plus robustes.

## Une performance 2007 excellente

La SCI Primonial Capimmo présente d'excellents résultats puisqu'elle affiche une **performance de 8,91 %**, nets de frais de gestion, sur l'année 2007.

Performances comparées SCPI / CAC 40 / Fonds euros / Livrets sur 10 ans



Source : IEIF, PMA Gestion, FFA



## Marché de l'immobilier d'entreprise : un retour aux fondamentaux

Au niveau macro-économique, l'année 2007 restera marquée par la crise des 'subprimes' américains puis de la crise financière généralisée qui a suivie.

Les conditions d'obtention des crédits se sont durcies, notamment en France, ce qui a contribué à raréfier le nombre des investisseurs et ainsi entraîné **une remontée des taux de rendement de l'immobilier**.

Cette tendance devrait se poursuivre sur le marché en 2008, accompagnée **d'un retour aux fondamentaux**. Dans ce domaine, il sera nécessaire de s'entourer de gestionnaires avertis et experts pour réaliser une analyse fine des particularités de chaque marché et de chaque bien immobilier.

Les professionnels de l'immobilier se sont réunis lors du MIPIM\* 2008 et ont confirmé leur confiance dans ces fondamentaux, ainsi que la bonne santé des entreprises locataires.

- Les taux d'occupation financiers sont en légère progression grâce à l'adéquation de l'offre locative à la demande.
- Les loyers poursuivent leur tendance à la hausse entamée en 2005.
- Même si un ralentissement des transactions a été ressenti au quatrième trimestre sous l'effet de la crise des 'subprimes', un nouveau record de transactions a été établi en 2007.

\* Marché International des Professionnels de l'Immobilier

## SCPI, investir dans l'immobilier en toute sérénité

Les SCPI de rendement sont des sociétés civiles de placement immobilier. Elles ont pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier qu'elles valorisent au profit des détenteurs de parts. Elles permettent de bénéficier d'un ticket d'entrée très bas, de sécurité dans la perception de revenu, d'absence de soucis de gestion... **Diversifier leur patrimoine permet aux investisseurs de mieux équilibrer leurs placements.**

« Primonial, c'est la rencontre :

- d'une équipe de professionnels, experts dans la conception et la distribution de produits immobiliers non cotés,
- et de BNP Paribas REIM, la société de gestion immobilière de l'un des plus importants groupes bancaires européens. Primonial s'est vu confier l'exclusivité de la distribution des produits immobiliers gérés par BNP Paribas REIM, à destination des professionnels de la gestion de patrimoine, et propose une gamme de produits étendue allant de l'immobilier collectif à l'immobilier direct.

Grâce à leur expertise de plus de 30 ans, les gérants de Primonial réalisent en toute autonomie la sélection et la gestion de leurs investissements immobiliers.

Primonial a mis à disposition des investisseurs particuliers une gamme de produits immobiliers, disponibles dans le cadre de l'assurance vie.

La SCI Primonial Capimmo est au cœur de cette gamme qui a pour objectif une diversification optimale du patrimoine de ses clients.»

## **Primonial**

21 rue de la Banque

75002 Paris

Téléphone : 02 99 79 39 91

Télécopie : 08 20 48 21 76

Primonial est une marque de Patrimoine Management & Associés.

Patrimoine Management & Associés

Société de Conseil en Gestion de Patrimoine.

Société de Courtage d'Assurances n° ORIAS : 07 023 148.

Transactions sur immeubles et fonds de commerces : carte professionnelle n° T11651

déivrée par la Préfecture de Paris.

Société par Actions Simplifiée au capital de 41 790 euros

RCS 484 304 696 Paris

Numéro d'enregistrement Banque de France : 2061657042VB

Filiale de BNP Paribas Assurance

Courtier de BNP Paribas REIM

Date de création SCI Primonial Capimmo : 26 juillet 2007

## **CABINET SPONTINI-KERFLEC'H**

**6, rue de Rohan 35000 Rennes**

**Tel: 33 2 99 79 39 91**

**Secrétariat: 33 2 98 96 33 77**

**E-fax: 33 8 20 48 21 76**

**Gsm: 33 6 60 09 64 90**

**[www.spontini-kerflech.com](http://www.spontini-kerflech.com)**

Les opérations de souscription, rachat, ou revente de SCI ne peuvent être effectuées que sur la base des statuts en vigueur disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de PRIMONIAL. Il est rappelé par ailleurs que la performance passée n'est pas une garantie de la performance future, et que la valeur d'un investissement en SCI peut varier à la hausse comme à la baisse selon l'évolution des marchés et des cours de change comme les revenus qui y sont attachés.

JUIN 2008