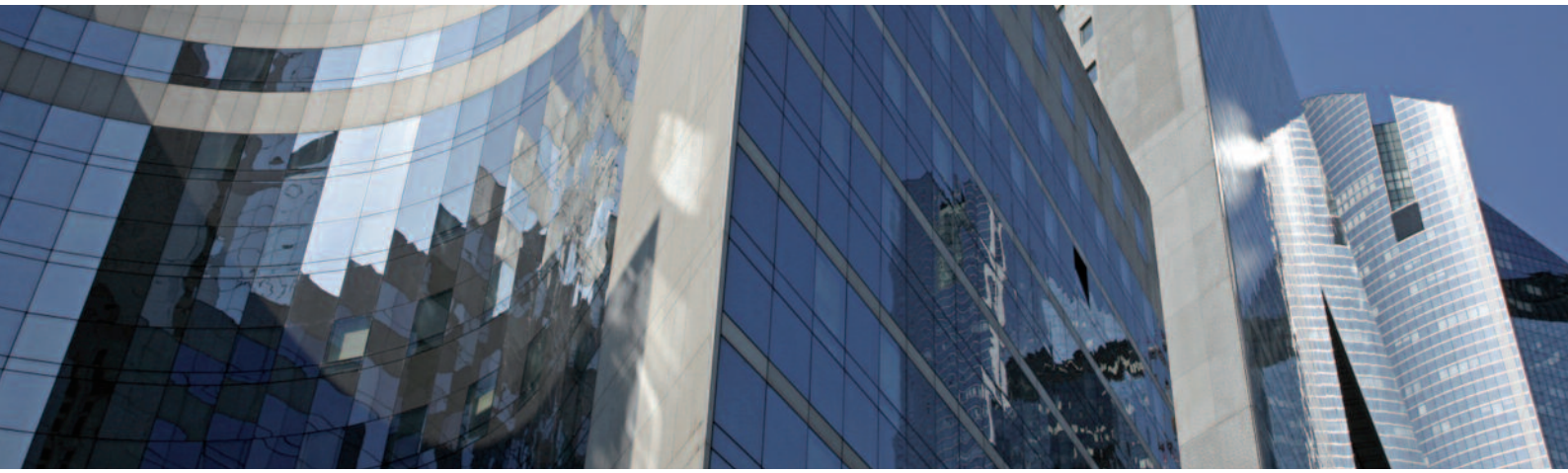
Primonial Capimmo

Société Civile Immobilière

PRIMONIAL CAPIMMO
LES PERFORMANCES DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Primonial Capimmo est une Société Civile Immobilière dont l'objectif est de constituer, de gérer et de valoriser un patrimoine immobilier diversifié multisupports et multigérants. Les investissements sont réalisés de manière opportuniste sur des actifs à prépondérance immobilière. **Unité de compte innovante au sein de votre contrat d'assurance vie,** elle offre les performances attractives de l'immobilier d'entreprise.



Composition et fonctionnement

Composée majoritairement d'immobilier collectif non coté, et plus spécifiquement de Sociétés Civiles de Placement Immobilier, Primonial Capimmo permet d'accéder aux opportunités du marché de l'immobilier d'entreprise et de bénéficier de sa performance.

La SCI Primonial Capimmo peut également détenir des actifs immobiliers de toute nature en rapport avec le secteur de l'immobilier qu'il s'agisse d'immobilier collectif coté (foncières, OPCVM) ou d'actifs en direct (immeubles physiques, bureaux, commerces).

Les autres lignes d'investissements sont constituées de produits de trésorerie, éléments complémentaires de stabilité, permettant de disposer de liquidités pour saisir toute opportunité d'investissement sur le marché.

L'objectif de Primonial Capimmo est d'atteindre une performance proche de l'indice IPD* sur 8 ans, indice de référence en matière d'investissement immobilier.

Un assemblage unique sur le marché...

Grâce à son assemblage unique sur le marché, la SCI vous permet de conjuguer plusieurs objectifs à la fois, diversification, régularité, stabilité, performance et autonomie face à l'évolution des marchés boursiers.

... exclusivement accessible sous forme d'unité de compte

Primonial Capimmo est accessible uniquement sous forme d'unité de compte spécialement conçue pour les contrats d'assurance vie.

Elle bénéficie ainsi d'une grande souplesse d'utilisation, d'une liquidité immédiate et d'une fiscalité particulièrement attractive pour l'investisseur dans le cadre de l'assurance vie.

***INDICE IPD :**
publié annuellement par International Property Databank, l'indice IPD de l'immobilier d'investissement en France mesure la performance des investissements immobiliers directs de placement (sans effet de levier) obtenue à partir de deux expertises consécutives.
Source : www.ipd.com

La recherche du meilleur de la multigestion immobilière

Convaincu des avantages d'une approche multigestionnaire, le gérant de Primonial Capimmo sélectionne ses investissements en toute indépendance et sans contrainte, dans le but de réaliser la meilleure performance possible.

Cette stratégie a pour objectif d'accéder aux meilleurs gestionnaires du marché tout en bénéficiant de conditions réservées aux institutionnels.

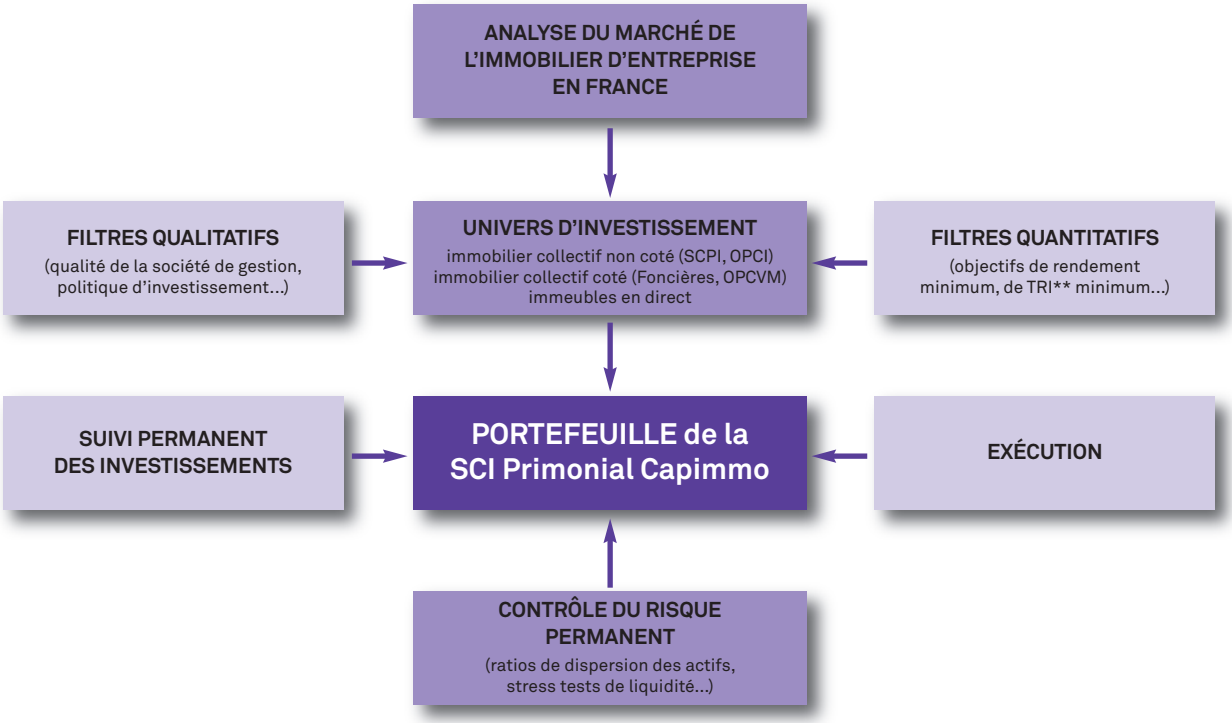
Un processus de gestion et de pilotage rigoureux

Avant de sélectionner les produits d'investissement, qu'ils soient cotés ou non cotés, le gérant procède à une analyse approfondie du marché. Il filtre les différents supports sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs afin d'identifier des supports dont la gestion et la politique d'investissement, tout comme les objectifs de rendement, correspondent à ses critères de sélection.

Une fois les investissements intégrés au portefeuille, le gérant en assure un suivi rigoureux. Il étudie les sociétés de gestion et leur politique d'investissement ainsi que leur capacité à gérer leurs biens immobiliers. Il rencontre chacun des gérants et analyse attentivement leurs rapports de gestion.
Enfin, dans un souci permanent de contrôle du risque, il applique les règles de dispersion et de mutualisation définies pour la SCI ainsi que des stress tests sur la liquidité.

GRÉGORY FRAPET,
GÉRANT DE LA SCI
PRIMONIAL CAPIMMO

Grégory Frapet bénéficie d'une expérience de plus de 15 ans en matière d'immobilier collectif et résidentiel et dispose notamment d'un savoir-faire éprouvé sur tous les aspects financiers liés aux véhicules immobiliers collectifs.
En 2007, au sein du groupe Primonial, il a pris en charge l'organisation et la stratégie de la Direction Immobilière.
Depuis avril 2011, il assure la Direction Générale de la société de gestion Primonial REIM. Il est le gérant de véhicules immobiliers collectifs, notamment la SCI Primonial Capimmo.



**** 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.

LES ATOUTS DE PRIMONIAL CAPIMMO AU SEIN DE VOTRE CONTRAT D'ASSURANCE VIE

Diversification et mutualisation des risques

- **Diversifier son patrimoine :** multiplicité des supports d'investissement (SCPI de bureaux, de commerces...) et des actifs immobiliers.
- Accéder ainsi à un véhicule immobilier qui **mutualise les risques** grâce à la diversification géographique et locative des biens.

Transparence

- Bénéficier d'une **indépendance totale** (choix et valorisation des supports par un professionnel indépendant, comptes validés par un commissaire aux comptes).
- Disposer d'une **information transparente** : la valeur liquidative intègre tous les frais. Editée chaque semaine, elle permet d'apprécier au plus juste la valeur de marché de la part et contribue à la visibilité du support.

Optimisation

- Profiter du **cadre fiscal avantageux de l'assurance vie.**
- Détenir un **support liquide pour une grande souplesse dans la gestion de votre contrat.** La valorisation hebdomadaire alliée à la constitution d'un fonds de remboursement contribue à la liquidité du support.
- Bénéficier du **réinvestissement automatique des revenus** : la performance globale de chaque SCPI est en effet réintégrée dans la valeur de la part de la SCI.

À SAVOIR

- Horizon de placement recommandé : 8 ans dans le cadre de l'assurance vie.
- Les remboursements au titre des demandes de retrait peuvent être suspendus provisoirement par le gérant dès lors que les circonstances exceptionnelles l'exigent ou si l'intérêt des associés le commande.

MÉTHODE DE VALORISATION DES INVESTISSEMENTS DE LA SCI	
ACTIFS IMMOBILERS **SCPI** **OPCI, SCI, SICAV immobilière, OPCVM** **Immobilier côté** **Immeubles détenus en direct**	**MODE DE VALORISATION** • Valeur de réalisation. • Valeur liquidative. • Valeur de cotation. • Valeur d'expertise.
La méthode de valorisation de la SCI est conforme au Code des Assurances.	

Caractéristiques de Primonial Capimmo

Forme	Société Civile Immobilière à capital variable
Date de création	26 juillet 2007
Société de gestion	Primonial REIM
Prix d'émission	Valeur liquidative (VL) + frais d'entrée
Prix d'émission initial	150 euros
Période de souscription	En continu
Périodicité de la VL	Hebdomadaire (calculée le vendredi, diffusée le lundi)
Revenus	Capitalisés
Frais d'entrée*	2 % acquis à la SCI
Frais de gestion*	1,60 % HT de l'actif brut réévalué (inclus dans la VL)
Frais de délégation du valorisateur	0,04 % HT maximum de la valeur brute réévaluée des actifs de la SCI
Frais de commissariat aux comptes	Révisés annuellement, estimés à 10 000 euros HT/an
Frais de gestion indirects	La SCI investit dans des SCPI dont les frais de gestion sont de l'ordre de 10 % des recettes locatives
Limites d'investissement	• Immobilier : 90 % maximum • Liquidités : 10 % minimum (fonds de remboursement)

* Frais réellement appliqués par la gérance. Hors frais liés au contrat d'assurance.

PRIMONIAL
REIM

PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
SOCIÉTÉ DE GESTION
Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital social de 750 000 euros.
531 231 124 R.C.S Paris.
Agréée par l'AMF en qualité de société de portefeuille le 16 décembre 2011
sous le numéro GP 11 000043.

SIÈGE SOCIAL
15 - 19 avenue de Suffren - 75007 Paris
Téléphone : 01 44 21 71 09 | Télécopie : 01 44 21 71 23
www.primonialreim.com

ADRESSE POSTALE
19 avenue de Suffren - CS 90741
75345 Paris Cedex 07

Legal & General

LEGAL & GENERAL
DISTRIBUTEUR
Legal & General (France) | SA au capital de 15 144 874 € | RCS Paris 338 746 464
Entreprise régie par le Code des Assurances.

SIÈGE SOCIAL
58 rue de la Victoire
75440 Paris Cedex 09

Réf. : Primonial REIM - Legal & General - SCI PRIMONIAL CAPIMMO -01052012 - Photos : Fotolia - P. Matsas. DC00364

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 REIM. Il est rappelé par ailleurs, que la performance passée ne préjuge pas 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. La SCI est destinée à être commercialisée auprès de compagnies d'assurances (pour compte propre ou en unités de compte au travers de l'assurance vie).

Ce support, constitué sous la forme d'une Société Civile Immobilière à capital variable, ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréé par l'AMF.

Mai 2012