



INVESTIR EN SCPI

LE GUIDE

ÉDITION
2024



Cette communication a caractère commercial n'est pas un document contractuel ou un document d'information requis par une quelconque disposition législative, et n'est pas suffisante pour prendre une décision d'investissement.

INVESTIR EN SCPI LE GUIDE

SOMMAIRE

P4 **1 / Le fonctionnement de la SCPI**

P4 Qu'est-ce qu'une SCPI ?

P5 Pourquoi choisir la SCPI d'immobilier d'entreprise ?

P7 Les chiffres clés du marché des SCPI

P8 Les organismes de contrôle

P9 Le label ISR

P11 **2 / La souscription**

P11 Comment sélectionner mes SCPI ?

P12 Comment acheter mes parts de SCPI ?

P13 Quels sont les frais ?

P14 **3 / La vie du placement**

P14 Où trouver les informations sur mes SCPI ?

P15 Quelle sera mon imposition ?

P18 Comment vendre mes parts ?

P19 **4 / La bonne formule pour investir**

P19 La SCPI au comptant

P20 La SCPI à crédit

P21 Le démembrement temporaire des SCPI

P22 Les SCPI pour défiscaliser

P23 La SCPI dans l'assurance-vie

P24 **5 / Pourquoi choisir Primaliance ?**

P26 **6 / Synthèse**

L'édito Guide SCPI 2023



Jérémie Schorr,
Directeur Commercial Primalliance

Le 08 Juillet 2024, Paris

L'année 2023 a marqué un tournant décisif pour le marché immobilier et les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) en particulier. Après des années de croissance soutenue, le secteur fait face à un changement de paradigme qui redéfinit les règles du jeu pour les investisseurs. La forte hausse des taux d'intérêt observée depuis l'été 2022, les problématiques de liquidité rencontrées par certains véhicules historiques et la rude concurrence imposée par les SCPI les plus récentes proposant aujourd'hui des taux de rendement parfois supérieurs à 7% à leurs associés, rebattent les cartes pour une industrie qui avait connu plus de 10 ans de forte collecte et de surperformance par rapport aux placements monétaires. Cette mutation rapide du marché, bien que source d'incertitudes à court terme, ouvre la voie à de nouvelles opportunités pour ceux qui sauront les saisir.

Un ajustement nécessaire des valorisations

Le choc le plus visible de ce nouveau cycle est sans conteste la baisse significative des prix de parts observée pour de nombreuses SCPI. Avec des corrections allant jusqu'à 20% pour certains fonds, le marché opère un rééquilibrage longtemps attendu. Cette dévaluation est le signe d'une remise à niveau salutaire des valorisations immobilières. Loin d'être une catastrophe, cette correction offre aux épargnants l'opportunité d'accéder à l'immobilier d'entreprise à des niveaux de prix plus attractifs. En effet, la relative stabilité des loyers perçus couplée à la baisse des prix de parts se traduit mécaniquement par une amélioration sensible des rendements proposés, renforçant l'attrait des SCPI comme placement de long terme.

L'émergence de nouvelles stratégies d'investissement

Face à ces mutations, les sociétés de gestion ne restent pas les bras croisés. On assiste à l'émergence d'une nouvelle génération de SCPI, conçues pour naviguer dans cet environnement économique devenu plus incertain. Ces fonds, souvent diversifiés à l'échelle européenne, cherchent à tirer parti des opportunités créées par le changement de cycle. Les nouvelles SCPI n'hésitent plus à explorer des marchés au-delà des frontières françaises, avec un intérêt marqué pour les principaux marchés immobiliers tertiaires européens. Cette approche permet de mutualiser les risques locatifs et de valorisation, mais aussi de saisir des opportunités d'investissement dans des pays où la dynamique immobilière est différente. Même si les SCPI les plus fortement collectrices sont majoritairement celles qui ont fait le choix d'une grande diversification sectorielle, on note néanmoins une tendance à la spécialisation thématique pour certaines SCPI dynamiques qui se concentrent sur des secteurs porteurs. Cette approche ciblée permet de répondre à des besoins spécifiques du marché et d'offrir aux investisseurs des portefeuilles alignés sur les grandes tendances sociétales et économiques.

L'innovation au service de l'investisseur

L'innovation ne se limite pas aux stratégies d'investissement. Les sociétés de gestion rivalisent d'ingéniosité pour proposer des produits attractifs et adaptés aux nouvelles attentes des épargnants. On voit ainsi apparaître des SCPI sans frais de souscription, d'autres proposant des parts "sponsors" à prix réduit ou encore des fonds mettant l'accent sur la performance ESG avec des labels ISR. Ces innovations visent à rendre l'investissement en SCPI plus accessible et plus en phase avec les préoccupations actuelles des investisseurs, notamment en matière de responsabilité sociale et environnementale.

Un avenir prometteur malgré les défis actuels

Si le changement de cycle immobilier apporte son lot de défis, il ouvre également la voie à un renouveau du secteur. Les nouvelles SCPI n'ayant pas subi de dévalorisation de leur patrimoine, peuvent profiter du contexte actuel pour constituer des portefeuilles d'actifs à fort potentiel grâce à leur collecte soutenue. La flexibilité et l'agilité de ces nouveaux entrants leur permettent d'intégrer plus facilement les normes réglementaires et écologiques récentes dans leurs stratégies d'acquisition. Cette approche proactive pourrait se révéler un atout majeur à long terme, réduisant le risque de travaux coûteux pour mise en conformité future.

Aujourd'hui, le marché des SCPI traverse une période de transition qui porte en elle les germes d'un renouveau prometteur. Pour les investisseurs avisés, ce nouveau cycle offre l'opportunité de se positionner sur des actifs de qualité à des prix attractifs, tout en bénéficiant de rendements potentiellement plus élevés. Les nouvelles SCPI incarnent cette dynamique de renouveau. Elles pourraient bien être les moteurs de la croissance future du secteur, offrant aux épargnants des perspectives intéressantes dans un paysage immobilier en pleine recomposition.

Cette année, comme depuis 2010, nos conseillers seront là pour vous éclairer sur les opportunités d'investissements en SCPI. N'hésitez pas à les contacter !

Jérémie Schorr

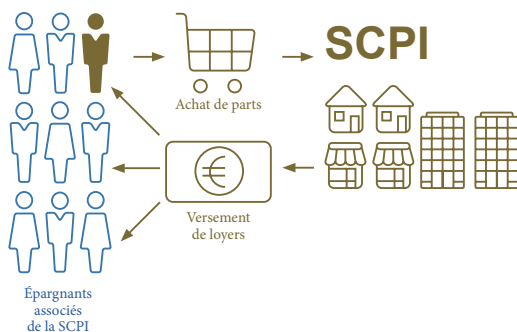
Le fonctionnement de la SCPI

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), également connue sous le nom de « Pierre Papier », est un placement immobilier locatif, mutualisé entre différents investisseurs et sur plusieurs biens : bureaux, commerces, habitations, etc.

Une société de gestion acquiert et gère les biens immobiliers pour le compte de la SCPI. Chaque associé perçoit les loyers non garantis en échange de frais de gestion.

L'immobilier autrement



Revenu

Vous voulez percevoir un revenu non garanti / potentiel locatif net de charge

SCPI composées de bureaux, commerces, logistique et entrepôts, etc.

SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Défiscalisation

Vous voulez bénéficier d'une économie d'impôt sur le revenu

SCPI composées d'habitations neuves ou à rénover

SCPI D'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Le marché des SCPI est composé majoritairement de SCPI d'immobilier d'entreprise. Les SCPI d'immobilier résidentiel sont plus particulièrement traitées à la page 22 du guide.

Les gains potentiels

- Perception de revenus locatifs trimestriels ou mensuels ;
- Augmentation potentielle de la valeur des parts ;
- Pour les SCPI fiscales (SCPI d'immobilier résidentiel) : une économie d'impôts.

À savoir

La SCPI est un produit d'épargne de moyen et long terme (> 8 ans), même s'il est toujours possible de vendre ses parts à plus court terme.

Avertissement

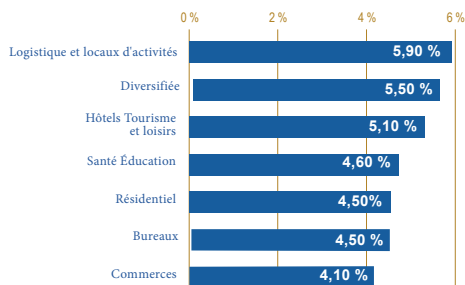
Investissement immobilier long terme. Risque de perte en capital. Performance et revenus non garantis. Risque de liquidité. Rachat de parts non garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

En bref

Au-delà d'offrir une diversification à son épargne, les SCPI présentent des avantages réels :

- elles rendent la propriété immobilière accessible à tous ;
- elles peuvent représenter une alternative à des placements financiers plus volatils ;
- elles sont plus souples et plus accessibles que l'investissement immobilier locatif en direct (à partir de quelques centaines d'euros) ;
- elles représentent une protection contre l'inflation.

La rentabilité des SCPI par catégorie* en 2023 :



*Source : Primalliance

Pourquoi choisir les SCPI de rendement ?

Les bonnes raisons

- **Un rendement moyen de 4,52 %** en 2023 d'après l'ASPIM ;
- **Un placement** composé à 100 % d'immobilier d'entreprise : bureaux, santé, logistique, résidentiel, etc.
- **Un accès** à partir de quelques centaines d'euros en direct ou via l'assurance-vie, et accessible à crédit ;
- **Une plus-value potentielle ;**
- **Des revenus potentiels ;**
- **Un risque mutualisé** sur un grand nombre d'immeubles (vacances, impayés de loyers) et de locataires ;
- **Aucune contrainte de gestion**, celle-ci étant assurée par une société dont c'est la formation ;
- **Chaque société de gestion** est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) ;
- **Une liquidité organisée** par la société de gestion, mais placement long terme. Les frais peuvent avoir un impact important sur la performance du placement.

Les risques associés

- **Un placement** à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier ;
- **Une durée** de placement de 8 ans minimum est recommandée ;
- **Un risque** de perte en capital (la somme investie peut évoluer à la hausse comme à la baisse) et de liquidités. Les revenus ne sont pas garantis (la baisse des revenus locatifs peut être due à la diminution du taux d'occupation) ;
- **La vente** des parts est non garantie. Les conditions de cessions peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier.

*Les performances passées ne présagent pas des performances futures.
Le capital n'est pas garanti, les revenus non plus.*

AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF À TRAVERS LES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE VS. L'INVESTISSEMENT LOCATIF DIRECT :

	SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	IMMOBILIER LOCATIF DIRECT
Revenu distribué	Net de toutes charges : gestion, travaux, taxes, etc.	Charges et taxes restant à payer
Mutualisation	Plusieurs locataires et plusieurs immeubles Net de toutes charges (gestion, travaux, taxes...) qui sont assumées par la société de gestion	Pas de mutualisation
Gestion locative	Société de gestion	À la charge du propriétaire
Type d'actifs immobiliers	Bureaux, commerces, résidences de tourisme... selon la SCPI	Logements d'habitation
Investissement minimum	1 part (quelques centaines d'euros)	1 lot (plusieurs dizaines de milliers d'euros)
Liquidité	Marché réglementé Système de parts	Marché immobilier traditionnel Indivisibilité du lot



Les chiffres clés du marché

103 SCPI



Distribuées par Primaliance

39 sociétés de gestion

5,8 Mds €

DE COLLECTE
NETTE EN 2023

TOP 7 DES TAUX DE DISTRIBUTION 2023 :

TRANSITIONS EUROPE	8,16%
REMAKE LIVE	7,79%
IROKO ZEN	7,12%
CAPIFORCE PIERRE	6,81%
NGAP CONTINENT	6,59%
NEO	6,51%
ÉPARGNE PIERRE EUROPE	6,26%

Capitalisation
2023 :

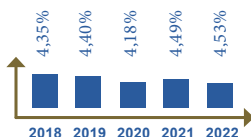
90,08 Mds €

+4,52%

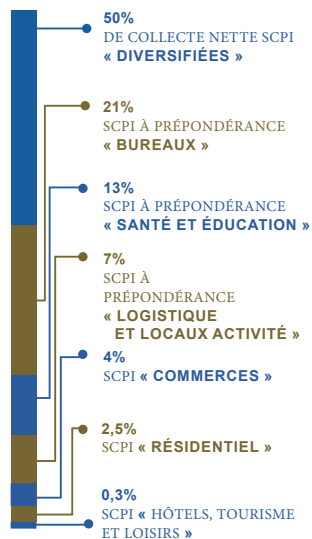
TAUX DE RENDEMENT MOYEN 2023 DES SCPI

NET DE FRAIS DE GESTION
(hors SCPI d'immobilier résidentiel)

Les performances
des SCPI :
historique des taux
de distribution



RÉPARTITION DE LA COLLECTE NETTE EN 2023 :



Sources : ASPIIM / IEIF 202, Banque de France.

Investissement immobilier long terme. Risque de perte en capital. Performance et revenus non garantis. Risque de devises. Risque de liquidité. Rachat de parts non garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les organismes de contrôle

Il existe plusieurs entités d'encadrement et de contrôle des SCPI afin d'assurer la transparence et la sécurité de l'investissement :

Autorité des Marchés Financiers (AMF)

- Délivre les agréments ;
- Veille à l'information des investisseurs ;
- Établit les règles de bon fonctionnement

Société de Gestion

- Organisation de la collecte ;
- Acquisition / arbitrage des biens immobiliers ;
- Gestion locative ;
- Information aux associés : bulletins trimestriels, rapport annuel, etc.
- Organisation de la liquidité via le marché d'échange de parts.

Conseil de Surveillance

(7 à 12 associés)

- Représente l'ensemble des associés vis-à-vis de la Société de Gestion ;
- Contrôle les actes de gestion.

Commissaire aux comptes

- Contrôle et certifie les comptes annuels de la SCPI

En bref

Une société de gestion de SCPI doit présenter des garanties suffisantes en ce qui concerne son organisation, ses moyens matériels et humains ainsi que financiers (capital social minimum et fonds propres), l'honorabilité et l'expérience de ses dirigeants

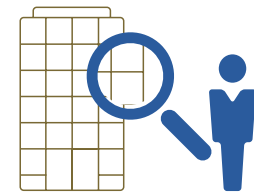
(Source : ASPIM)

Assemblée générale des associés (réunion annuelle)

- Élit les membres du Conseil de Surveillance ;
- Nomme l'Expert Immobilier et le Commissaire aux Comptes ;
- Approuve les comptes et la gestion de l'année en cours ;
- Approuve les valeurs d'expertise, de réalisation et de reconstitution.

Expert Immobilier

- Évalue les actifs immobiliers





Le label ISR immobilier désigne l'Investissement Socialement Responsable décliné aux fonds immobiliers. Ce label est soutenu par le Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance.

Cette méthode de gestion permet d'inclure, au même titre que les critères financiers de risques et de rendement, des critères extra-financiers dits ESG (écologiques, sociétaux et de gouvernance) ainsi qu'un plan d'actions vertueux.

Le label ISR en chiffres :

Création du label ISR :
juillet 2020



3 ans
renouvelable :
durée de la certification
à l'issue d'un audit spécifique



8 indicateurs
d'impact

+54,9%

DES SOUSCRIPTIONS SONT
DES SCPI LABELLISÉES ISR

46
SCPI



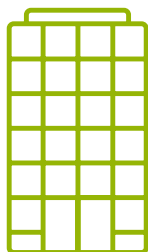
labellisées ISR*

47%
DE LA CAPITALISATION
GLOBALE DES FONDS
IMMOBILIERS GRAND PUBLIC
COUVERT PAR LE LABEL ISR

« Ce label est soutenu par le Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance. »

En bref

Depuis 2020, les assureurs sont tenus par la loi Pacte, de proposer au moins une unité de compte labellisée ISR dans les contrats d'assurance-vie.



Accessibles en parts de SCPI, en unités de compte en assurances-vie et PER :

Pour obtenir le label ISR Immobilier, 8 indicateurs d'impact sont obligatoires dont 4 imposés et 4 autres au choix avec un minimum d'un indicateur par pilier Écologique, Sociétal et de Gouvernance.

■ LES 4 INDICATEURS IMPOSÉS :



Performance énergétique



Mobilité ou santé et confort des occupants



Emissions de gaz à effet de serre



Gestion de la chaîne d'approvisionnement

■ LES 4 INDICATEURS AU CHOIX PARMIS CHAQUE PILIER ESG :



Écologique : gestion de l'eau, gestion des déchets, biodiversité, etc.



Sociétal : services rendus aux occupants, contribution au développement local, etc.



Gouvernance : relations locataires, usagers et riverains, résiliences, etc.

Exemples de SCPI labellisées ISR :

■ SCPI VENDÔME RÉGIONS

- Gérée par le groupe Norma Capital
- Taux de distribution 2023 : 6,01%
- Répartition : 47% de bureaux, 37% de commerces et 16% de locaux d'activités.

Thématiques phares de leurs indicateurs ISR :

- Réduire la consommation de ses immeubles, que ce soit en eau, en énergie ou encore en carbone ;
- Pour les bâtiments vétustes : procéder à une amélioration afin qu'ils soient les plus performants possible.

■ SCPI ACTIVIMMO

- Gérée par le groupe Alderan
- Taux de distribution 2023 : 5,52%
- Répartition : 66% d'immobilier logistique, 34% de locaux d'activités et 1% de résidentiel.

Thématiques phares de leurs indicateurs ISR :

- Gestion des déchets ;
- Préservation de la biodiversité ;
- Optimisation de la gestion des flux de marchandises ;
- Conditions de travail du personnel travaillant dans les locaux d'activités et logistiques.

■ SCPI SOFIDY EUROPE INVEST :

- Gérée par le groupe Sofidy
- Taux de distribution 2023 : 4,71%
- Répartition : 60% de bureaux, 21% de résidentiel et 19% de commerces

Thématiques phares de leurs indicateurs ISR :

- Réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre ;
- Résilience des actifs ;
- Localisation des actifs à proximité des transports en commun.

Comment sélectionner mes SCPI ?

En bref

Sélectionner ses SCPI est un choix important qui nécessite la prise en compte de nombreux critères.

Les modalités d'acquisition des parts de SCPI dépendent de la forme du capital (fixe ou variable).

CRITÈRES DE SÉLECTION

La performance

- Le « Taux de Distribution » (TD) est une mesure du niveau de revenus versés par la SCPI. En 2023, les SCPI ont affiché un TD moyen de 4,52%*.
- L'évolution du revenu historique distribué par la SCPI sur une longue période est un critère important.
- Enfin, le « Taux de Rendement Interne » (TRI) mesure la performance globale de la SCPI sur plusieurs années (5, 10, 15 ou 20 ans). Cet indicateur tient compte à la fois du revenu distribué et de la valorisation du capital. Il permet de comparer les SCPI entre elles, mais aussi avec d'autres placements.

La composition du patrimoine

- Plus le patrimoine de la SCPI est important, plus son parc immobilier est mutualisé et le risque locatif réparti.
- L'exposition à différents segments immobiliers (bureaux, commerces, résidences de santé ou de tourisme, etc.) induit des comportements différents selon les cycles économiques.
- La qualité des immeubles et des locataires permet d'éviter une vacance longue qui serait préjudiciable au rendement.
- Enfin, le « Taux d'Occupation Financier » (TOF) résume l'adéquation du patrimoine à la réalité du marché. En 2023, il était en moyenne d'environ 93% pour l'ensemble des SCPI d'immobilier d'entreprise.*
- La SCPI peut constituer un Report à Nouveau en affectant une partie des revenus locatifs aux réserves. Ce Report à Nouveau permet d'amortir les aléas (vacance ou baisse des loyers) avec l'objectif de distribuer un dividende stable.

La liquidité

- La liquidité des SCPI est organisée par la réglementation.
- Une SCPI qui affiche d'importants volumes de transaction, des délais de règlement rapides et un faible volume de parts en attente est à privilégier.
- Dans le cas de SCPI au sein d'une assurance-vie, l'assureur en garantit la liquidité à chaque instant, mais il ne garantit pas la valeur des parts.

La Société de Gestion

- La Société de gestion de la SCPI est également un critère important : son antériorité, son expertise historique, sa réputation ou son implantation géographique, par exemple.

**La sélection de ses SCPI est une étape importante.
N'hésitez pas à faire appel à des professionnels.**

*Taux de distribution 2023 moyen des SCPI net de frais de gestion (hors SCPI d'immobilier résidentiel), hors impôts sur le revenu et prélèvements sociaux. Source : ASPIM / IEIF.

Comment acheter mes parts de SCPI ?

Les conditions d'acquisition des parts dépendent de la forme de la SCPI :

SCPI de rendement

SCPI à capital fixe	<p>L'acquisition de parts est possible sur le marché primaire lors d'une augmentation de capital.</p> <p>En dehors de cette période, il faut passer par le marché secondaire d'échange de parts entre investisseurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'acheteur doit inscrire une demande indiquant la quantité de parts souhaitée et le prix maximum offert sur un carnet d'ordres ; • La confrontation entre acheteurs et vendeurs a lieu selon une fréquence fixe, généralement mensuelle. <p>À noter que ce mode d'acquisition est soumis aux droits d'enregistrement (<i>cf. frais des SCPI p. 13</i>).</p>
SCPI à capital variable	L'acheteur peut souscrire librement au prix d'émission fixé par la Société de Gestion.

SCPI fiscales

Ces SCPI étant à capital fixe, l'acquisition de parts est possible lors des augmentations de capital annuelles.

Comment souscrire ?

Il est possible de souscrire auprès :

- de Sociétés de Gestion ;
- de réseaux bancaires (vente des SCPI gérées par le Groupe) ;
- de professionnels de la gestion de patrimoine ;
- ou de portails spécialisés comme **Primaliance** proposant une offre de produits plus large et une meilleure expertise.

AVEC MON CONSEILLER PRIMALIANCE

Contactez gratuitement et sans engagement un conseiller chez Primaliance :



contact@primaliance.com



01 81 70 33 33



Étape 1

Prise de contact téléphonique
Étude de votre situation et de vos objectifs

Étape 2

Conseil et sélection de vos SCPI en fonction des meilleures opportunités du marché

Étape 3

Accompagnement administratif et suivi de votre investissement

Depuis l'été 2022, vous avez accès à un parcours de souscription 100% digital. Votre conseiller personnel restera à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.

Pour souscrire à des parts de SCPI, vous devrez constituer un dossier comprenant les documents de souscription et les justificatifs réglementaires (carte d'identité, justificatif de domicile, origine des fonds, profil investisseur, etc).

Un non-résident peut également souscrire en parts de SCPI, sous réserve que ce placement ne soit pas contraire aux lois du pays de résidence. Il en est de même pour les personnes morales.

Votre souscription sera prise en compte sur le mois en cours. Les loyers de la SCPI sont perçus une fois le délai de jouissance passé.

Il varie selon la SCPI de 2 à 6 mois.

Ensuite, les revenus potentiels sont versés un mois après la fin de chaque trimestre civil.

ZOOM

Pourquoi y a-t-il un délai de jouissance ?

Le délai de jouissance concerne les parts de SCPI achetées sur le marché primaire. Il correspond au délai d'investissement des fonds collectés en biens immobiliers physiques. Il permet de réduire le risque de dilution de la rentabilité des associés historiques.

Quels sont les frais ?

■ LES FRAIS DE SOUSCRIPTION

Les frais de souscription varient selon le type de SCPI :

- Émission de nouvelles parts (cas des SCPI à capital variable et des SCPI à capital fixe en augmentation de capital) : Les frais sont compris dans le prix de souscription. Ils varient de 0 à 12% selon les SCPI et sont identiques que l'on y souscrive directement auprès d'une société de gestion ou par l'intermédiaire d'un conseil spécialisé comme Primaliance.
- Le marché secondaire (SCPI à capital fixe) : Les frais de souscription sont moins élevés (revente de parts), mais il faut y ajouter des droits d'enregistrement à hauteur de 5% du prix acquéreur (minimum 25 euros), perçus par le Trésor Public.

■ LES FRAIS DE GESTION

Les frais de gestion permettent de rémunérer annuellement la société de gestion pour sa mission d'investissement, de gestion de location et d'entretien du parc immobilier.

Ils portent uniquement sur les revenus, et représentent environ 12% des loyers perçus par an.

Les performances des SCPI (comme le taux de distribution) sont calculées nettes de ces frais.

Exemple

Pour l'achat d'une part de SCPI à 100 euros :

- Le revenu annuel serait de 4,52 euros net de frais de gestion (taux de distribution 2023 moyen des SCPI d'immobilier d'entreprise).
- En cas de vente, dans le cas d'une SCPI à 10 % de commission de souscription, et si la valeur de la part n'a pas été revalorisée durant la détention, alors la valeur de cession serait de 90 euros.

Le revenu annuel non garanti

ZOOM

Certaines SCPI s'acquière sans frais d'entrée. Leurs frais de gestion, bien que lissés dans le temps, sont en revanche plus importants.

La Société de Gestion est tenue légalement d'informer régulièrement ses associés sur la bonne marche de la SCPI.

Elle doit mettre à disposition sur son site Internet :

- les rapports annuels (chiffres clés, rapport de gestion, l'ensemble des comptes...);
- les bulletins trimestriels;
- les statuts et notes d'information.

L'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) et l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), qui représentent les intérêts des fonds d'investissements immobiliers collectifs, fournissent aux investisseurs des informations, et des analyses sur les SCPI et leur marché.

**RAPPORT
ANNUEL**



BULLETIN

Par ailleurs, les clients de Primaliance sont accompagnés dans le temps :

- **Ils peuvent joindre à tout moment leur conseiller attitré.**
- **Ils peuvent consulter leur portefeuille en ligne sur leur espace membre.**

En bref

Une fois associé de la SCPI, vous êtes informé régulièrement de sa gestion et de ses performances.

Les SCPI sont des placements de moyen ou long terme, mais qui offrent une possibilité de revente à tout moment si nécessaire. La revente de ses parts dépend de la forme de la SCPI (capital fixe ou variable).

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Il s'agit d'un placement à long terme. La durée minimale de conservation des parts recommandée dépend de chaque SCPI et se situe généralement entre 8 et 10 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces) présente des risques, absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers.

Quelle sera mon imposition ?

En bref

En tant que détenteur de parts de SCPI, vous serez soumis à la fiscalité immobilière :

Type d'imposition	Barème	Prélèvements Sociaux
Pendant la détention		
Impôt sur le revenu foncier	Au Taux Marginal d'Imposition Régime réel ou micro-foncier*	17,2%
Impôt sur le revenu financier	Au PFU (Prélèvement Forfaitaire Unique) ou sur option au Taux Marginal d'Imposition	17,2% (prélevé automatiquement avec le PFU de 30%)
À la revente de vos parts		
Impôt sur les plus-values immobilières	19% sur base imposable dégressive selon la durée de détention. Exonération après 22 années	17,2% sur base imposable dégressive selon la durée de détention. Exonération après 30 années

* À condition d'avoir au préalable un bien immobilier au régime micro foncier

La Société de Gestion envoie annuellement un imprimé fiscal unique pour établir sa déclaration.

■ IMPÔTS SUR LES REVENUS D'UNE SCPI

Les revenus fonciers

Le revenu locatif, versé à l'associé proportionnellement à son investissement, est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux, au même titre qu'un investissement immobilier classique. En cas de souscription à crédit, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers.

Les revenus financiers

La SCPI détient des liquidités, qui sont placées et génèrent des revenus financiers. Ces revenus constituent une part marginale du revenu global distribué aux associés. Ils sont soumis au Prélèvement Forfaitaire Unique de 30% (prélèvements sociaux compris) ou sur option au taux marginal d'imposition.

ZOOM

Cas particulier du régime micro-foncier :

Vous pouvez bénéficier d'un abattement de 30 % d'impôt en optant pour le régime micro-foncier sous les conditions suivantes :

- Le cumul des revenus fonciers est inférieur à 15 000 euros ;
- L'associé perçoit des revenus issus d'une location nue.
- L'associé ne détient pas de bien immobilier ou de parts de SCPI dont les revenus bénéficient déjà d'un régime fiscal dérogatoire.

■ IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES

Le traitement fiscal des plus-values des parts de SCPI suit le régime général des plus-values immobilières : 19 % sur base imposable, dégressive selon la durée de détention.

Les plus-values sont exonérées au bout de 22 années de détention selon le barème d'abattements suivant :

- 6% pour chaque année de détention au-dessus de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} année ;
- 4% pour la 22^{ème} année de détention.

Les prélèvements sociaux (17,2%) sont totalement exonérés après 30 années de détention. Au-dessous de cette durée, l'abattement est le suivant :

- 1,65 % pour chaque année de détention à partir de la 6^{ème} année et jusqu'à la 21^{ème} ;
- 1,60 % pour la 22^{ème} année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la 22^{ème} année jusqu'à la 30^{ème}.

« La plus-value est totalement exonérée de prélèvements sociaux après 30 années de détention. »

Plus-value de 20 000 euros – Exemples d'imposition

Durée de détention des parts à date de revente	5 ans révolus	15 ans révolus	30 ans révolus
Base imposable	Pas d'abattement : base de 20 000 euros	Abattement : base de 8 000 euros pour l'impôt sur les plus-values et de 16 700 euros pour les Prélèvements Sociaux	Exonération totale
Impôts sur les plus values immobilières Base imposable x 19 %	3 800 €	1 520 €	0 €
Prélèvements sociaux Base imposable x 17,2 %	3 440 €	2 872 €	0 €
Total	7 240 €	4 392 €	0 €

Comment optimiser sa fiscalité ?

- **La nue-propriété** (cf. *Objectif 3 p.21*), s'adresse aux personnes acceptant de différer la perception potentielle de revenus. Pendant la période de démembrement, le placement n'est pas fiscalisé.
- **La SCPI à crédit** (cf. *Objectif 2 p. 20*), permet de constituer un patrimoine immobilier avec un effet de levier. Les intérêts d'emprunts peuvent être déduits fiscalement. Un crédit vous engage et doit être remboursé.
- **Les SCPI fiscales :** Pinel, Malraux, Déficit Foncier (cf. *Objectif 4 p. 22*) offrent une économie d'impôts pouvant aller jusqu'à 21% de l'investissement.
- **Les SCPI souscrites dans l'assurance-vie** (cf. *Objectif 5 p. 23*) apportent des avantages fiscaux sur les revenus et la transmission.

Focus fiscalité étrangère :

Les revenus provenant d'immeubles situés hors de France sont fiscalisés dans le pays où sont situés les immeubles. Le dividende distribué est donc net de cette fiscalité étrangère.

Sur ce revenu versé, vous n'avez pas de prélèvements sociaux à régler (17,2%) et l'impôt sur le revenu est annulé par un crédit d'impôt. Ne persiste donc qu'un frottement fiscal marginal égal à la différence entre votre Tranche Marginale d'Imposition et votre taux moyen.

« Les SCPI qui détiennent des biens en Europe peuvent être fiscalement plus attractives pour les investisseurs français. »

ZOOM

Cas des SCPI possédant des immeubles à l'étranger :

Les SCPI qui détiennent des biens en Europe peuvent être fiscalement plus attractives pour les investisseurs français. En effet, la plupart des conventions fiscales conclues avec la France prévoient l'imposition des revenus dans le pays de localisation des immeubles, sans double imposition. Les revenus doivent cependant faire l'objet d'une déclaration en France.

■ EXEMPLE DE FISCALISATION AVEC DES BIENS EN EUROPE POUR UN INVESTISSEMENT DE 100 000 EUROS :

- Tranche marginale d'imposition : **30%**
- Taux moyen d'imposition : **12%**
- Prélèvements sociaux : **17,20%**

	France	Étranger
Revenus bruts	5500 €	5500 €
Fiscalité	30% + 17,2%	18%
Total prélèvement	2596 €	990 €
Revenus nets	2904 €	4510 €
Rendements nets	2,90%	4,51%

Exemple pris pour un rendement à 5,50%

Comment vendre mes parts ?

■ LES CONDITIONS DE VENTE DES PARTS

Elles dépendent de la forme de la SCPI :

SCPI de rendement

SCPI à capital fixe	<p>Cession à d'autres investisseurs par l'intermédiaire d'un marché secondaire organisé par la Société de Gestion. Les confrontations ont lieu à fréquence régulière (mensuelle ou hebdomadaire selon les SCPI).</p> <p>Le vendeur inscrit son ordre de vente (prix minimum souhaité/part) sur le carnet d'ordres qui recense l'ensemble des ordres d'achat et de vente ainsi que les volumes correspondants. Les prix sont fixés librement entre les acheteurs et les vendeurs et sont donc variables en fonction de l'offre et la demande.</p>
SCPI à capital variable	<p>Rachat des parts effectué auprès de la SCPI directement.</p> <p>La valeur de retrait est connue par avance.</p> <p>Les demandes sont compensées par les nouvelles souscriptions.</p> <p>Si elles sont insuffisantes, la SCPI assure les retraits sur ses liquidités, voire par la cession d'actifs immobiliers.</p>

SCPI fiscales

Dissolution de la SCPI au terme de la durée statutaire : le patrimoine est liquidé et les associés sont remboursés à la hauteur de leur quote-part au fil des cessions.

En cours de vie de la SCPI : la cession s'effectue sur le marché secondaire (SCPI à capital fixe) et la vente des parts peut entraîner la perte de l'avantage fiscal.

ZOOM

En cas de succession ?

Les parts de SCPI font partie intégrante du patrimoine d'un contribuable : leur transmission aux héritiers est donc taxée au titre des droits de succession définis par le régime de droit commun.

Par rapport à un bien immobilier en direct, les SCPI présentent l'avantage d'être divisibles en parts. Cet avantage permet d'éviter les éventuelles sources de conflit liées aux indivisions.

Il est possible d'anticiper la succession en réalisant une donation en démembrement de propriété à ses héritiers (cf. objectif 3 p.21).

En tant que nus-propriétaires, si les héritiers détenaient déjà la nue-propriété des parts (démembrement viager), ils récupèrent automatiquement la pleine propriété au décès de l'usufruitier, sans droits de succession.

En cas de souscription à crédit, l'assurance décès permet de rembourser la dette et ainsi de protéger les héritiers (cf. Objectif 2 p.20).

Si les parts de SCPI sont souscrites au sein d'une assurance-vie, le capital versé au bénéficiaire peut être exonéré des droits de succession selon certaines conditions (cf. Objectif 5 p.23).

■ COMMENT VENDRE ?

Pour vendre vos parts, vous devez adresser à la Société de Gestion un ordre de vente. Pour toute information, votre conseiller est à votre disposition

Contrairement à de l'immobilier en direct, il est possible de vendre la totalité de ses parts de SCPI ou seulement une partie.

La fiscalité est conforme à celle des plus-values immobilières (cf. *Quelle sera mon imposition ? p.15*).

Avertissement

L'investissement en SCPI ne présente ni une garantie en capital, ni une garantie de rendement. Les revenus sont soumis à prélèvements sociaux et impôts.

Une formule intéressante pour investir

IL EXISTE PLUSIEURS FORMULES POUR INVESTIR SELON SA SITUATION ET SES OBJECTIFS. UN ÉCHANGE AVEC UN CONSEILLER EST NÉCESSAIRE POUR CONNAÎTRE LA FORMULE QUI VOUS CONVIENT.

Formule	Objectif	Page
1 - La SCPI au comptant	Percevoir un revenu complémentaire	19
2 - La SCPI à crédit	Se constituer un patrimoine	20
3 - Le démembrement temporaire	Préparer sa retraite	21
4 - La SCPI dans l'assurance-vie	Optimiser sa fiscalité / Transmettre	22

OBJECTIF 1 :

PERCEVOIR UN REVENU COMPLÉMENTAIRE

La SCPI au comptant

Acheter des parts de SCPI au comptant permet à l'épargnant de percevoir un revenu non garanti / potentiel versé chaque trimestre (correspondant aux loyers) et de dynamiser son épargne.

LES +

- Rendement +
- Revenus trimestriels
- Ticket minimum 1 000 €

LES -

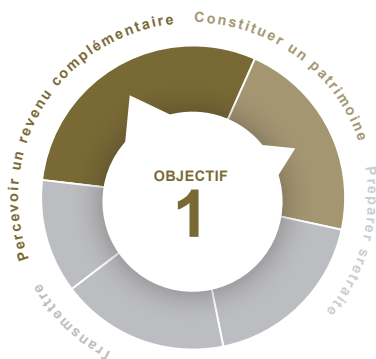
- Fiscalité
- Détention long terme
- Capital et revenus non garantis

Exemple

100 000 € investis = revenus distribués de 4 520 €/an

Hypothèses : taux de distribution 2023 de 4,52%.
Revenu net de charges avant impôts sur le revenu et prélèvements sociaux

L'outil de simulation ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements. Il a pour but d'illustrer les mécanismes de votre investissement sur la durée du placement. L'évolution de la valeur de votre investissement pourra s'écarter de ce qui est affiché, à la hausse comme à la baisse.



OBJECTIF 2

SE CONSTITUER UN PATRIMOINE

La SCPI à crédit

Il est possible d'acheter ses parts de SCPI par un recours au crédit bancaire. Les revenus de la SCPI participent ainsi au remboursement du crédit et l'opération permet de bâtir un capital immobilier en y consacrant une épargne maîtrisée.

« L'effet de levier » provenant du différentiel entre le coût de l'emprunt et le rendement servi est particulièrement intéressant dans le contexte actuel de taux bas.

Par ailleurs, les intérêts d'emprunt sont fiscalement déductibles des revenus distribués par la SCPI.

Au terme du remboursement, les dividendes de la SCPI constituent un complément de revenu.

« 2 types de crédit sont envisageables : amortissable et in fine. »

Le crédit amortissable

Le montant des remboursements mensuels est fixe pendant toute la période et se compose d'une part d'intérêts et d'une part de capital.

Le crédit in fine

Il s'adresse plus particulièrement aux investisseurs fortement fiscalisés. Il permet de générer un volume significatif et constant d'intérêts déductibles fiscalement des revenus distribués par la SCPI. Pendant la durée du financement, seuls les intérêts du crédit sont payés par l'investisseur. Le capital est remboursé en fin de période, d'une seule traite, soit par la cession des parts de SCPI, soit en utilisant la garantie demandée par l'établissement de financement (contrat d'assurance-vie généralement).

L'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale. En cas d'investissement à crédit, nous attirons l'attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt et du capital en cas de retournement du marché immobilier, ainsi que sur la potentielle déductibilité des intérêts d'emprunt des revenus. Ainsi, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, il faudra payer la différence.



LES +

- Différentes formules de crédit
- Déduction des intérêts d'emprunt
- Effort d'épargne maîtrisé
- Protection familiale (assurance décès)

LES -

- Accès au financement
- Capacité d'endettement
- Détention long terme

Exemple

**100 000 € empruntés sur 15 ans =
Effort d'épargne de 405 €/mois
Après 15 ans, gain net de 27 078 €.**

Hypothèses : taux de distribution de 4,52%. Taux fixe + assurance : 4,06%.
Prélèvements sociaux inclus.
Hors fiscalité, frais de dossier et de garantie.

OBJECTIF 3

PRÉPARER SA RETRAITE

Le démembrement temporaire

Il est possible de scinder la pleine propriété en deux pendant une durée définie (généralement 5 ou 10 ans) : la nue-propiété et l'usufruit.

Cette pratique s'appelle le démembrement temporaire de propriété.



Le nu-propiétaire	
Principe durant la période de démembrement	Le nu-propiétaire détient les droits de propriétés des parts, mais ne perçoit pas de revenus.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> Le prix des parts est décoté de 8 à 47% sur le prix de la souscription en fonction de la durée de vie de la nue-propiété. Au terme du démembrement, le nu-propiétaire récupère la pleine propriété. Pendant la période de démembrement, le montant investi n'est pas assujéti à l'IFI.
Fiscalité durant la période de démembrement	Pas d'IFI ni d'imposition sur le revenu et aucune déclaration.
Prix de la nue-propiété temporaire	Selon la durée : <ul style="list-style-type: none"> 5 ans : entre 76 et 86% 10 ans : entre 63 et 77%

À noter : Si vous achetez des parts de SCPI en tant que nu-propiétaire à crédit, vos intérêts d'emprunt ne seront pas déductibles.

LES +

- Décote immédiate allant de 8 à 47%
- Pas d'IFI ni d'impôts sur le revenu de la SCPI pendant la durée du démembrement
- Revenus démultipliés à terme

LES -

- Aucun revenu pendant le démembrement
- Liquidité non assurée

Exemple

100 000 € investis en nue-propiété pour une durée de 5 ans =

Décote de 20 %.

Revenu distribué à terme de 5662,50 €/an

Valeur du capital à terme 125 000 €

Économie d'IFI : 700 €/an.

Hypothèses

Taux de distribution de 4,52%.

L'outil de simulation ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements. Il a pour but d'illustrer les mécanismes de votre investissement sur la durée du placement. L'évolution de la valeur de votre investissement pourra s'écarter de ce qui est affiché, à la hausse comme à la baisse.

OBJECTIF 4

OPTIMISER SA FISCALITÉ/TRANSMETTRE

La SCPI dans l'assurance-vie

Il est également possible de souscrire des parts de SCPI au sein d'un contrat d'assurance-vie, ce qui permet de bénéficier de différents avantages :

- Réinvestir les revenus fonciers de la SCPI dans le contrat d'assurance-vie permet d'éviter l'imposition.
- En cas de rachat total ou partiel après 8 ans, l'assuré bénéficie d'un abattement fiscal sur les produits (intérêts et plus-values) à concurrence de 4 600 euros pour une personne seule et 9 200 euros pour un couple.
- Enfin, en cas de décès, le capital versé aux bénéficiaires est exonéré de droits de succession, dans certaines conditions et dans la limite de 152 500 euros.



LES +

- Possibilité de percevoir ou de réinvestir les revenus sur un support du contrat
- Liquidité améliorée

LES -

- Choix réduit de SCPI
- Frais du contrat

Exemple

**Pour 100 000 € en assurance-vie
100% SCPI pour une durée de 8 ans
Le capital disponible à terme est
de 131 000 € net de frais de gestion.**

Hypothèses : Taux de distribution des SCPI en assurance-vie : 3,45%, revenu net de frais de gestion avant impôts et prélèvements sociaux.





Filiale du Groupe Eres, spécialiste de l'épargne longue avec 6,7 Mds d'euros d'encours, Primaliance est l'une des références de l'épargne immobilière pour les particuliers et les professionnels du patrimoine.

Guidé par l'excellence et la satisfaction de nos clients, notre raison d'être se définit ainsi :



Choix : nous proposons l'offre la plus importante du marché avec plus de 100 SCPI, 16 SCI en assurance-vie et 10 OPCI dans notre catalogue.



Expertise : nos conseillers sont des professionnels experts en épargne immobilière. Ils sauront vous conseiller les meilleurs supports selon votre situation et vos objectifs.



Accompagnement : un conseiller dédié à votre investissement vous accompagne tout au long de la souscription et se tient à votre disposition à tout moment.



Digital : nos clients peuvent souscrire en ligne à l'achat de parts de SCPI à travers un parcours digital et accéder au suivi de leur portefeuille SCPI grâce à leur espace client. Ils bénéficient des recommandations de leur conseiller attiré dès que nécessaire. Nos partenaires conseillers en gestion de patrimoine disposent d'un accès à des outils d'analyse.



Transparence : nous ne facturons aucun frais supplémentaire. Notre rémunération provient d'une partie des frais inclus dans les prix de parts.



Neutralité : Nos conseillers perçoivent la même commission quelles que soient les SCPI ou les autres supports souscrits. Cette liberté nous permet d'être à la fois objectifs et neutres lorsque nous sélectionnons les SCPI que l'on ajoute à notre offre et lorsque nous conseillons nos clients.



Excellence : nos clients reconnaissent notre expertise.



Référence : acteur reconnu dans son secteur, nous sommes régulièrement cités et interviewés dans la presse généraliste et spécialisée. Nous avons également noué des partenariats avec des institutions de renom (Boursorama, Mieux Vivre Votre Argent, Le Revenu, etc).

VOTRE PARCOURS D'INVESTISSEMENT :



1^{er} contact avec votre conseiller dédié pour échanger sur votre projet et répondre à vos questions



2^{ème} rendez-vous pour vous proposer un projet d'investissement personnalisé en fonction de vos objectifs et de votre profil investisseur.



Vous validez la proposition et nous entamons ensemble le processus d'investissement.



Vous bénéficiez ensuite d'un suivi annuel et de l'accès à un compte en ligne, sans frais supplémentaire, pour suivre votre dossier et contacter votre conseiller si nécessaire.





6832
clients



835 M€
collectés
depuis sa création

Primalliance
en chiffres

Avis clients Excellent

★★★★★
4,7 étoiles (sur 5)

234 Avis clients Trustpilot

Note au 1er juin, basée sur 234 avis sur Trustpilot, portail d'évaluation indépendant.

■ UNE OFFRE DE PRODUIT COMPLETE :

- + 100 SCPI d'immobilier d'entreprise ;
- 4 SCPI d'immobilier résidentiel pour défiscaliser ;
- OPCI et SCI en assurance-vie ;
- Assurance-vie, PER Immobilier ;
- Crowdfunding Immobilier ;
- Clubs Deals Immobiliers ;
- Fonds immobiliers



The screenshot shows the Primalliance website with a navigation bar, a main content area with sections for 'Actualités', 'Palmarès SCPI', and 'Investir en SCPI', and a sidebar with 'Outils' and 'Indicateurs du marché'.

■ NOS SERVICES PROPOSÉS :

- Un conseil patrimonial et fiscal pour définir le mode de souscription adapté à votre situation et à vos objectifs ;
- La sélection de SCPI qui composeront votre portefeuille personnalisé ;
- Le financement des SCPI à crédit ;
- La recherche de contrepartie pour le démembrement de propriété temporaire ;
- Un accompagnement dans le temps et un compte en ligne pour suivre vos investissements.

Chaque mois retrouvez notre émission mensuelle Parlons Placements



Inscrivez-vous à nos newsletters pour recevoir votre invitation à suivre l'émission en direct, poser vos questions et retrouver le replay sur notre chaîne YouTube.

Synthèse (1/2)

SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE		
	COMPTANT	CRÉDIT
OBJECTIF PRINCIPAL	Percevoir un revenu complémentaire et régulier	Se constituer un patrimoine
COMPOSITION	Bureaux, commerces, résidences hôtelières, santé, etc.	
DURÉE	Placement recommandé > 8 ans Possibilité de revendre ses parts à tout moment	
FRAIS*		
Frais de souscription compris dans le prix des parts	Généralement 6 à 12% sur le marché primaire et 3 à 5% sur le marché secondaire. Certaines SCPI ne proposent aucun frais d'entrée	6 à 12%
Frais d'enregistrement	Uniquement sur le marché secondaire à hauteur de 5%	-
Frais de gestion annuels en % des loyers perçus	10 à 12%	10 à 12%
Autres	-	-
IMPOSITION		
Impôts sur les revenus fonciers et prélèvements sociaux	Tranche Marginale d'Imposition Microfoncier si éligible Fiscalité allégée en cas de revenus de source étrangère	Tranche Marginale d'Imposition Intérêts d'emprunt déductibles
Impôts sur les revenus financiers	Oui	Oui
Impôts sur les plus-values	19% d'impôts + 17,2% de prélèvements sociaux Dégressif selon la durée de détention Exonération après 30 années	
Droits de succession	Régime de droit commun	Régime de droit commun (L'assurance décès permet de rembourser la dette)
REVENTE DE PARTS	SCPI à capital variable : demande de retrait des parts en continu SCPI à capital fixe : possibilité de revendre ses parts sur le marché secondaire à dates fixes	



Synthèse (2/2)

SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE		
	ASSURANCE-VIE	NUE-PROPRIÉTÉ TEMPORAIRE
OBJECTIF PRINCIPAL	Optimiser sa fiscalité	Préparer sa retraite et décote à l'acha
COMPOSITION	Bureaux, commerces, résidences hôtelières, santé, etc.	
DURÉE	Placement recommandé > 8 ans Possibilité de revendre ses parts à tout moment	Démembrement sur 5 ou 10 ans
FRAIS*		
Frais de souscription compris dans le prix des parts	6 à 12%	6 à 12%
Frais d'enregistrement	-	-
Frais de gestion annuels en % des loyers perçus	10 à 12%	-
Autres	Frais du contrat d'assurance-vie	-
IMPOSITION		
Impôts sur les revenus fonciers et prélèvements sociaux	Optimisée en cas de réinvestissement des revenus et/ou de rachat après 8 ans de détention	-
Impôts sur les revenus financiers	Oui	-
Impôts sur les plus-values	-	19% d'impôts + 17,2% de prélèvements sociaux Dégressif selon la durée de détention Exonération après 30 années
Droits de succession	Exonération selon certaines conditions	Régime de droit commun
REVENTE DE PARTS	L'assureur garantit la liquidité des parts	Il est difficile de revendre ses parts durant la période de démembrement



JONATHAN LEVY,
PRÉSIDENT DE PRIMALIANCE



JÉRÉMY SCHORR,
DIRECTEUR COMMERCIAL

Nos experts vous conseillent et vous accompagnent



ARNAUD
BOUIGE



FRANÇOIS
CARLIER



MICKAEL
HAMOU



ROXANE
GILARD



ANTHONY
RICHE



MATHIEU
CARRAU



ALEXANDRE
NEAU



AUGUSTIN
LORTHIOIS



CHARLOTTE VANCAEYZEELE,
RESPONSABLE MIDDLE/BACK-OFFICE



SOFIA KHELIL,
GESTIONNAIRE MIDDLE/BACK-OFFICE



Primaliance
L'EXPERT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

115 Rue Réaumur 75002 PARIS

Tél : 01 81 70 33 33

Mail : contact@primaliance.com

www.primaliance.com

suivez-nous sur   

PRIMALIANCE - S.A.S au capital de 5 875 030 euros

Immatriculée au RCS Paris sous le n° 851 500 579 sise au 115 rue Réaumur 75002.

N° ORIAS (www.orias.fr) 19006656 comme conseiller en investissements financiers (CIF)
courtier en assurances et Mandataire non exclusif en Opérations de Banque (MNOBSP).

Membre de l'association professionnelle CNCEF.