AALTO REIM

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
25 juin 2025

Club deal immobilier : pourquoi privilégier une société de gestion agréée ?

Le club deal immobilier séduit de plus en plus d'investisseurs en quête de diversification, de contrôle et de performance.
Derrière cette appellation attractive, les pratiques varient fortement selon qu'elles sont — ou non — encadrées par une société de gestion agréée. Gouvernance, stratégie, transparence : le cadre réglementaire change profondément la nature de l'investissement collectif.

Un terme générique pour des pratiques très contrastées

Le club deal n'a pas de définition réglementaire stricte et correspond davantage à une notion de pratique de marché. Certains véhicules d'investissement relèvent d'un dispositif supervisé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), d'autres sont conçus en dehors de tout encadrement prudentiel (gouvernance survolée, absence de reporting régulier, ni de supervision indépendante).

« Dans certains montages informels, l'investisseur est livré à lui-même, sans garantie sur la stratégie déployée, ni transparence sur les comptes ou la valorisation des actifs, explique Alexandre André, président d'Aalto REIM. *Pour nous, l'encadrement réglementaire est une condition de confiance. »*

Le cadre AIFM : transparence, discipline et protection

À l'inverse, les sociétés de gestion agréées, qui relèvent de la directive européenne AIFM offrent un environnement structuré, où la gestion est professionnelle, les processus documentés, les risques encadrés, et les informations financières transmises à intervalles réguliers.
Autant d'exigences qui permettent une supervision rigoureuse, une information claire et un dispositif de contrôle adapté aux enjeux de chaque investissement.

« L'encadrement AIFM n'est pas une option : c'est un gage de rigueur, mais aussi de crédibilité auprès des investisseurs, poursuit Alexandre André. *Il permet d'instaurer une relation de confiance, indispensable dès qu'on parle de projets à 5, 10 ou 15 millions d'euros. »*

Aalto REIM : un cadre clair pour chaque club deal

Depuis 2022, Aalto REIM structure ses véhicules d'investissement en club deal sous la forme de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA), gérés conformément aux exigences de la directive AIFM. Ce format impose par ailleurs un dispositif de contrôle renforcé, gage de transparence et de rigueur dans la gestion. Chaque fonds mobilise trois intervenants indépendants : un dépositaire, chargé de la surveillance des mouvements financiers ; un commissaire aux comptes, garant de l'exactitude des flux financiers ; et un expert immobilier, qui évalue chaque année le patrimoine détenu. Ces évaluations régulières permettent de calculer une valeur de référence pour le fonds, un indicateur clé pour les investisseurs qui souhaitent suivre, au-delà du rendement perçu, l'évolution de la valeur de leur placement.

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Tiphanie Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - http://www.galivel.com

Enfin, le niveau d'endettement autorisé est strictement défini dans le règlement du fonds, validé en amont par l'AMF. Une façon d'assurer un recours au levier à la fois transparent, encadré et connu dès la souscription.

Sur cette base réglementaire, Aalto REIM déploie une stratégie d'investissement claire, spécialisée dans l'immobilier d'entreprise sur l'Arc Atlantique. Chaque fonds repose sur des immeubles rigoureusement sélectionnés, un objectif de rendement défini, un horizon de placement adapté (10 ans pour les fonds Aaltimmo, 2 à 3 ans pour les stratégies de marchand de biens) et un niveau de dette maîtrisé (maximum 40% de la valeur hors droits des immeubles).

« Nous sélectionnons des immeubles de qualité, situés dans des territoires que nous connaissons parfaitement. Chaque fonds combine une attention portée à l'emplacement, à la solidité des locataires et à la lisibilité du rendement mesuré et éprouvé.[1] *»* souligne Alexandre André. Les investisseurs disposent d'un reporting clair, d'une gouvernance professionnelle et d'une transparence sur la stratégie comme sur les risques. Une approche rigoureuse et responsable du club deal immobilier, à rebours de certaines pratiques plus opportunistes et plus opaques.

Pour information : qu'impose concrètement le cadre AIFM ?

La directive européenne AIFM (2011/61/UE), adoptée après la crise de 2008, encadre les Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) en Europe.
Elle s'applique à toute entité qui :

- Lève des capitaux auprès de plusieurs investisseurs,
- Les investit selon une politique d'investissement définie,
- Sans solliciter l'accord préalable des investisseurs pour chaque opération.

Dès lors que ces critères sont réunis, la structure est considérée comme un « autre FIA » et doit être gérée par une société agréée par l'AMF (sauf exemptions limitées).

Le cadre AIFM impose alors :

- Une gouvernance encadrée, assurée par une société de gestion agréée ;
- Une valorisation indépendante des actifs au moins une fois par an ;
- Un reporting régulier auprès des investisseurs (performance, risques, situation des actifs) ;
- Un encadrement des risques, notamment sur l'endettement ;
- Un dispositif de gestion des conflits d'intérêts ;
- Des obligations strictes de conformité en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

L'AMF a rappelé dans plusieurs positions (notamment DOC-2013-12 et DOC-2020-03) que de nombreux clubs deals entrent dans cette définition dès lors qu'ils sont portés par un opérateur unique, avec une stratégie centralisée. Une absence d'agrément dans ce cadre peut entraîner des sanctions.

À propos d'AALTO REIM :

Fondée par Alexandre ANDRÉ et Frédéric LAURENT en 2015, AALTO REIM (ex-Foncière Aalto) est une société de gestion de portefeuille rennaise qui concentre ses investissements – environ 30 M€ chaque année - sur la Bretagne et l'Arc Atlantique. Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis janvier 2022, Aalto REIM se concentre aujourd'hui sur les clubs deals sous forme de Autre Fonds d'Investissement Alternatif (FIA).
AALTO REIM est une filiale de la Holding MATFAIR qui détient également CAP TRANSACTIONS, agence immobilière spécialisée en immobilier professionnel sur les 4 départements bretons et ALVAR DÉVELOPPEMENT, contractant général dédié à la construction clé en main et la réhabilitation des actifs exclusivement en immobilier d'entreprise.

[1] *Le capital investi et les rendements présentés ne sont pas garantis. L'investisseur pourrait perdre tout ou partie de son investissement.*

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Tiphanie Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - http://www.galivel.com