

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) PRIMOPIERRE

Fiche d'information destinée aux clients titulaires d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation assuré par BPCE Vie

Les informations ci-dessous, et notamment sur les facteurs de risques, ne se substituent pas à celles mentionnées dans la documentation légale telle la note d'information du support financier. Ce document, ainsi que le document d'informations clés qui présente les caractéristiques principales du support financier doivent vous être remis préalablement à l'investissement sur ledit support. Ils sont également disponibles sans frais auprès de la société de gestion et sur <https://www.primonialreim.fr/fr/scpi-primopierre>. Le document d'informations clés est également disponible sur le site <https://priips.assurances.groupebpce.com/>.

Le présent document porte avenant aux conditions générales valant notice / note d'information et complète le Document d'Informations Clés. L'ensemble de cette documentation vous a été remise lors de votre adhésion/souscription au contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

La souscription de la SCPI PRIMOPIERRE (ci-après « la SCPI ») est limitée en montant. BPCE Vie mettra fin à la commercialisation de cette SCPI une fois le montant atteint. De ce fait, la totalité de l'investissement de l'adhérent / souscripteur pourrait ne pas être pris en compte s'il intervient après l'atteinte de cette limite.

Conditions spécifiques liées à un investissement sur la SCPI dans le cadre d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation

La SCPI est proposée par votre conseiller compte tenu de votre profil client établi selon les informations que vous lui avez transmises. Pour les clients âgés, notamment à partir de 80 ans, nous attirons l'attention sur le fait que la SCPI est un produit financier dont la durée de placement minimale recommandée est longue, et qui présente un risque de liquidité restreinte ou de blocage des retraits. Il existe un risque de perte en capital associé à ce produit financier. Vous pouvez perdre tout ou partie de votre capital. La fiche d'information spécifique devra être remplie avec votre conseiller.

→ Modalité d'investissement

L'investissement peut être réalisé :

- au moment de l'adhésion / souscription du contrat,
- au moyen d'un versement complémentaire,
- par arbitrage en désinvestissement :
 - du Fonds en euros (selon les conditions définies dans les documents contractuels),
 - d'un support financier permanent en unités de compte,
 - d'un support financier temporaire en unités de compte échu (échu ou non échu).

A noter que dans le cas d'un arbitrage d'un support financier temporaire non échu offrant une garantie ou une protection du capital à échéance vers le support financier, cette garantie ou protection sera perdue.

→ Limites d'investissement

- le montant d'investissement minimum sur le support correspond aux minima définis dans les conditions générales valant notice / notice d'information du contrat de capitalisation ou d'assurance vie,
- tout investissement devra être effectué pendant la période de commercialisation et en fonction de l'enveloppe disponible.

→ Inéligibilité

Les actes de gestion automatiques suivants ne sont pas autorisés sur la SCPI :

- versements programmés,
- options d'arbitrages automatiques,
- rachats partiels programmés.

→ Frais prélevés au titre de cet investissement

- Une commission de souscription de 10,617 % spécifique au support SCPI (dont une partie sera versée au distributeur), vient s'ajouter aux frais prélevés lors du versement, ou de l'arbitrage, au titre du contrat d'assurance vie ou de capitalisation,
- Frais de sortie / rachat : néant.

→ Versement et arbitrages en entrée

Les demandes de versement et d'arbitrage seront réalisées sur la base de la valeur de retrait ⁽¹⁾ augmentée de la commission de souscription spécifique à la SCPI. Ces opérations seront soumises aux frais sur versements ou frais d'arbitrage du contrat et à la commission de souscription.

(1) La valeur ou prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription. Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers. La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

→ Rachat ou arbitrages en sortie

Le rachat ou l'arbitrage en sortie de ce support sont possibles à tout moment sans pénalités, moyennant l'application des frais prévus en cas d'arbitrage dans les conditions générales valant note / notice d'information du contrat. Les demandes de rachat et d'arbitrages sont valorisées sur la base de la valeur liquidative de l'unité de compte représentative de la part de SCPI à la date d'effet du rachat ou de l'arbitrage.

→ Garantie plancher en cas de décès

La SCPI bénéficie de la garantie plancher en cas de décès selon les modalités prévues dans les conditions générales valant notice d'information des contrats d'assurance vie.

→ Fiscalité applicable

En tant que support en unités de compte au sein d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation, la fiscalité applicable est celle de l'assurance vie et de la capitalisation. Si le client est soumis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), la fraction de la valeur de rachat afférente à la SCPI devra être déclarée à hauteur d'un pourcentage qui lui sera communiqué chaque année par l'assureur.

→ Revenus potentiels

Les unités de compte du support financier de la SCPI investies dans le contrat à la fin d'un trimestre civil donnent droit à l'attribution de revenus au regard des dividendes reçus par l'assureur au titre des revenus potentiels de la SCPI. Cette distribution potentielle de dividendes est décidée par les instances de la SCPI. L'attribution de revenus correspondante est effective si la valeur de rachat du contrat du client est toujours investie sur des unités de compte représentatives des parts de la SCPI au moment de la distribution des revenus par l'assureur. Cette distribution de revenus est effectuée par l'assureur dans un délai maximum de deux mois après la réception des dividendes par l'assureur et sans application d'un délai de jouissance. Les revenus ainsi distribués seront investis sur le fonds en euros du contrat.

Informations importantes

→ Principaux facteurs de risque

Le capital et le rendement de la SCPI ne sont pas garantis. Ils peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse.

Les principaux facteurs de risque propres à la SCPI sont les suivants :

- Les risques généraux : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.
- Le risque immobilier / risque de marché : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. **A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances.** Votre investissement sur la SCPI est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de sortie du support.
- Risque lié à l'endettement : la SCPI peut réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite du montant voté par l'assemblée générale des associés. Dans ce cas, le financement par dette souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement intégral du montant en cours préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Pour plus de détails sur le risque lié à l'endettement, consultez la note d'information et/ou les statuts de la SCPI.
- Risque de liquidité : l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'actif de la Société est très majoritairement investi en actifs immobiliers. En cas d'impossibilité de cession des parts de SCPI, BPCE Vie peut suspendre ou restreindre les rachats ou les arbitrages en sortie de l'unité de compte représentative de parts de la SCPI.

Pour plus de détails sur les risques, se reporter à la rubrique "facteurs de risque" dans la note d'information de la SCPI.

→ Risque de perte en capital

Il existe des risques à investir sur les supports financiers en unités de compte. La valeur de ces derniers est exposée à des fluctuations, à la hausse ou à la baisse, dont l'amplitude peut varier en fonction de la nature de l'unité de compte et en fonction de l'évolution des marchés immobiliers et financiers.

L'assureur ne s'engage que sur le nombre et non sur la valeur de ces unités de compte, le risque de fluctuation est intégralement supporté par l'(les)adhérent(s) / souscripteur(s).

De ce fait, ni le capital ni les revenus ne sont garantis. L'(les)adhérent(s)/souscripteur(s) prend (prennent) un **risque de perte en capital pouvant être totale** :

- en cas de rachat, d'arbitrage, d'arrivée au terme pour les contrats de capitalisation ou en cas de décès de l'assuré du contrat d'assurance vie lorsque la garantie plancher ne peut pas s'appliquer.
- ou lorsque les conditions d'activation de la garantie plancher n'étaient pas réunies ou bien si son application n'a pas permis de couvrir toutes les pertes réalisées sur l'ensemble des supports investis sur le contrat.