

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) Ficommerce

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

Les informations ci-dessous, et notamment celles sur les facteurs de risques inhérents au support financier, ne se substituent pas à celles mentionnées dans la documentation légale telle que la note d'information. Ces documents doivent être remis au client préalablement à l'investissement sur le support en unité de compte. Ils sont également disponibles sans frais auprès de la société de gestion et sur www.fiducial-gerance.com. Le document d'informations clés qui présente les caractéristiques principales du support financier vous est remis préalablement à votre investissement sur ledit support. Il est également mis à disposition sur le site www.priips-bpce-vie.com et vous est fourni sur simple demande.

Le présent document porte avenant aux conditions générales valant notice/ note d'information remises à l'adhérent/ souscripteur lors de l'adhésion/ souscription au contrat d'assurance vie ou de capitalisation. La souscription de la SCPI Ficommerce est limitée en montant. BPCE Vie mettra fin à la commercialisation de cette SCPI une fois le montant atteint. De ce fait, la totalité du versement 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 une SCPI dans le cadre d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation

→ Conditions d'accès

Conditions d'accès

Contrats concernés : La SCPI Ficommerce, en tant que support en unités de compte d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation, est éligible en gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion, aux contrats **MILLEVIE Premium**, **MILLEVIE Capi** et **MILLEVIE Infinie**, hors PEP.

Clients concernés : la SCPI concerne le ou les adhérent(s)/souscripteur(s) n'ayant pas besoin des liquidités investies sur ce support financier pendant une durée de 8 ans au moins. En conséquence, l'investissement sur la SCPI est réservé aux adhérent(s)/souscripteur(s) qui, compte tenu de leur âge au moment de l'investissement, sont en mesure de le conserver pendant cette durée de 8 ans au moins.

Pour les clients âgés, notamment à compter de 80 ans, nous attirons l'attention sur les conséquences liées à la souscription de certains instruments financiers présentant une maturité longue, une faible liquidité ou une période de blocage. Auquel cas, la fiche d'information spécifique devra être remplie avec votre conseiller.

Conditions d'investissement

Mode d'alimentation : l'investissement peut être réalisé soit :

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

Limites d'investissement :

- Le montant de versement minimum sur le support correspond aux minima définis dans les conditions générales valant note/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.

→ Frais

- Une **commission de souscription de 10 %**, spécifique au support SCPI, vient s'ajouter aux frais prélevés lors du versement, ou de l'arbitrage, au titre du contrat d'assurance vie ou de capitalisation.
- Les frais du contrat : les frais sur versements, frais de gestion sur encours, frais d'arbitrages, s'appliquent conformément aux conditions générales valant note/notice d'information du contrat du client.
- Frais de sortie / rachat : néant

→ Versements et arbitrages entrants

BPCE Vie

59 avenue Pierre Mendès France – CS 11440 – 75709 Paris Cedex 13 – France
Société anonyme au capital de 161 469 776 euros – Entreprise régie par le code des assurances – 349 004 341 RCS Paris
Siège social : 30 avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris – France

Les demandes de versements et d'arbitrages seront réalisées sur la base de la valeur de retrait (1) augmentée de la commission de souscription propre à ce support financier. 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 de 10 %. 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.

→ Rachats ou arbitrages sortants

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.

→ Opérations automatiques

La SCPI **Ficommerce** n'est **pas éligible aux options d'arbitrages automatiques et au plan de rachats partiels programmés**. La SCPI n'est également pas éligible au **service de versements programmés**.

→ Garantie plancher

La SCPI **Ficommerce** **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 **Ficommerce** devra être déclarée à hauteur d'un pourcentage qui lui sera communiqué chaque année par l'assureur.

Caractéristiques spécifiques de la SCPI Ficommerce dans le cadre d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation

→ Objectif et politique d'investissement :

Objectif de gestion de la SCPI

Proposer une **distribution potentielle de revenus trimestriels**, susceptible d'évoluer en fonction des loyers et du niveau d'occupation des locaux,

FICOMMERCE est une SCPI principalement investie en commerces. La politique d'investissement de la SCPI vise la recherche de rendement locatif au travers d'actifs immobiliers situés prioritairement en Île-de-France ainsi que dans les grandes métropoles régionales et accessoirement dans les grandes métropoles européennes. FICOMMERCE oriente ses recherches d'investissements vers les commerces (avec la volonté de maintenir cette classe d'actifs dans une proportion très largement majoritaire), dans une moindre mesure, vers les bureaux et les locaux d'activité.

Type d'investissement

L'investissement sur le support SCPI **Ficommerce** au sein du contrat d'assurance vie ou de capitalisation permet d'accéder à **l'investissement immobilier indirect en contrepartie d'un risque de perte en capital pouvant être total** et d'une durée de placement recommandée de 8 ans.

Le ou les adhérent(s)/souscripteur(s) supporte(nt) le risque de variation de la valeur liquidative de l'ensemble des supports financiers en unités de compte faisant l'objet d'un désinvestissement entre la date de la demande et la date de désinvestissement effectif des supports en unités de compte concernés.

→ Revenus :

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 reçues par l'assureur au titre des revenus la SCPI. Cette distribution potentielle de dividendes est décidée par les instances de la SCPI, l'attribution de revenus correspondante est effective si vous détenez toujours des unités de compte de la SCPI au moment de la distribution des revenus par l'assureur sur votre contrat. 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

Profil de risque et de rendement

Le capital et le rendement de la SCPI Ficommerce 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 :

- Le risque de perte en capital : la SCPI FICOMMERCE ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.
- Le risque de gestion discrétionnaire : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.
- Le risque de marché (risque immobilier) : les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.
- Le risque lié au crédit : le financement bancaire 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 mais également au moment de la cession des actifs immobiliers.
- Le risque de contrepartie : c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

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. De ce fait ni le capital ni les revenus ne sont garantis. **L'adhérent ou le souscripteur prend 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 lorsque la garantie plancher proposée uniquement dans les contrats d'assurance vie ne peut pas s'appliquer.