

# OFFRE UC IMMO 2020 SCPI PRIMOPIERRE

Novembre 2020

*Document à usage strictement à destination du réseau distributeur  
NE PAS REMETTRE AUX CLIENTS*

# Avertissement

## **DOCUMENT A USAGE INTERNE – NE PAS REMETTRE AUX CLIENTS**

Ce document non contractuel est destiné aux seules personnes qui en sont destinataires. Il ne peut pas être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu et ne peut pas être reproduit, distribué ou publié, en totalité ou en partie, sans autorisation préalable et écrite de Natixis Wealth Management.

Aucune information contenue dans ce document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle. Ce document est produit à titre d'information et peut être modifié à tout moment sans préavis. Il ne saurait en aucun cas constituer une offre, une sollicitation ou un conseil en investissement en vue de la souscription à un produit ou service financier ou d'assurance.

Ce document a été réalisé sur la base de données financières et/ou conjoncturelles valables à un instant donné et émanant de sources extérieures à Natixis Wealth Management qui ne saurait en garantir l'exhaustivité, la pertinence ou la parfaite exactitude. La responsabilité de Natixis Wealth Management ou de ses filiales ne saurait être engagée à quelque titre que ce soit en raison des informations contenues dans le présent document ou de l'utilisation qui pourrait en être faite.

Tout investissement peut être une source de risque financier et doit être apprécié attentivement au regard de la situation financière, juridique et fiscale ainsi qu'aux objectifs en matière de placement ou de financement de chaque investisseur

**BPCE** – Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 170 384 630 € - 493 455 042 RCS Paris – Siège social : 50 avenue Pierre Mendès France 75201 Paris Cedex 13

**Natixis Wealth Management** - Société anonyme à conseil d'administration au capital de 129 048 296,30 euros - 306 063 355 RCS Paris - Courtier d'assurances n° 07 006 332, Siège social : 115, rue Montmartre 75002 Paris

# Facteurs de risques

**Le souscripteur est invité à prendre connaissance du prospectus ainsi que du Document d'Informations Clés (DIC) et/ou du Document d'Informations Spécifiques (DIS) avant toute souscription. Il peut se rapprocher de son conseiller pour toute demande d'information complémentaire.**

## RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Les supports en unité de comptes (UC) ne bénéficient d'aucune garantie, ni de protection. Il se peut donc que le capital investi ne soit pas intégralement recouvré lors de retraits partiels ou complets.

## RISQUE DE CONTREPARTIE

Le risque de perte de valeur des UC résulte 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. La perte subie par l'investisseur du fait du défaut de la contrepartie se mesure par le coût de remplacement ou d'opportunité du contrat.

## RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le risque qu'une position dans une UC ne puisse être cédée, liquidée ou clôturée pour un coût limité et dans un délai suffisamment court, impacte la capacité d'arbitrage du contrat.

## RISQUE DE MARCHÉ

La valeur des supports en UC qui reflète la valeur des actifs sous-jacents, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse et à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## RISQUE ACTION

Il s'agit du risque de baisse des actions ou indices auxquels le contrat est exposé. En période de baisse du marché des actions, la valeur liquidative va baisser.

## RISQUE DE TAUX

Il s'agit du risque de baisse des instruments de taux découlant des variations des taux d'intérêts. En cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des produits investis en titres à taux fixe peut baisser, ce qui peut entraîner une baisse de la valeur du contrat. L'ampleur de ces fluctuations est fonction de l'exposition du contrat au marché de titres à taux fixe.

## RISQUE DE CRÉDIT

Les titres assimilés à une créance émise par les entreprises ou par les entités publiques présentent un risque de crédit ou risque de signature. En cas de dégradation de la qualité de l'émetteur (par exemple de leur notation par les agences de notations financière) ou en cas de faillite de l'émetteur, la valeur des obligations ou titres de créances peut baisser. Par conséquent, la valeur du contrat peut baisser.

## RISQUE MARCHÉS ÉMERGENTS

La valeur du contrat peut connaître une variation en raison d'un investissement sur les marchés des pays émergents, sur lesquels les variations de cours peuvent être élevées et dont les conditions de fonctionnement et de surveillance peuvent s'écarter des standards prévalant sur les grandes places internationales.

## RISQUE DE CHANGE

Le risque de change porte sur la valeur des investissements libellés dans d'autres devises que la devise de référence du contrat, l'euro, qui pourrait être affectée par une variation de cours de change. Indépendamment des fluctuations propres à chaque investissement dans sa devise, la baisse de cette devise face à l'euro sur le marché des changes fait baisser la valorisation globale de l'investissement et la valeur du contrat.

## RISQUE IMMOBILIER

Il s'agit de risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Certains marchés (ex : marché des actifs de bureaux) sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.

# Facteurs de risques spécifiques aux SCPI

**Avertissement : La crise sanitaire actuelle liée à la COVID-19 peut avoir un impact notamment sur le rendement et la valorisation du produit.**

## PRINCIPAUX RISQUES

**Avant d'effectuer un investissement en parts de SCPI, vous devez tenir compte des éléments de risques suivants :**

- ▶ **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.
- ▶ **RISQUE DE PERTE EN CAPITAL** : les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital qui peut être total, notamment en cas de cession des parts.
- ▶ **RISQUE IMMOBILIER** : 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 est donc exposé à un risque de perte en capital qui peut être total, notamment en cas de cession des parts.
- ▶ **RISQUE DE LIQUIDITÉ** : il concerne la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession de celles-ci dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. Il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.

# Point conjoncturel

1. L'immobilier a affiché sur le long terme (1998-2018) **un couple rendement/risque attractif** malgré des périodes de crise. Depuis 2008, la performance globale de la classe d'actifs s'explique principalement par un **niveau de taux financiers très bas** influencés directement par les **politiques monétaires accommodantes** des banques centrales.
2. Alors que la conjoncture 2019 était très favorable (niveau de collecte élevé, endettement accru impliquant des montants d'investissement élevés) la crise sanitaire a modifié les anticipations économiques. **Les prévisions pour 2020** pour l'économie française et la zone euro devraient se dégrader **à un niveau jamais atteint** (PIB France : -11 % et PIB zone euro : -9 %).
3. L'immobilier de **bureaux, premier marché d'investissement en France** (70 % des montants), sera affecté au niveau du **marché locatif** par la **conjoncture économique générale** et le chômage même si le marché actuel se caractérise par un **stock limité (principalement sur Paris)**.
4. A plus long terme, ce segment peut être pénalisé par le recours au télétravail, mais **son utilisation généralisée semble peu probable**. Cela pourra toutefois **ralentir la demande de surface en m<sup>2</sup>** (demande placée) pouvant entraîner une hausse du taux de vacance et une baisse des valeurs locatives.
5. Les taux de rendement des **actifs core** devraient rester stables, alors que ceux des **actifs core+** (localisation périphérique et risque locatif élevé) devraient **remonter pénalisant ainsi leur valorisation**.
6. L'immobilier de **commerces, déjà touché** par la digitalisation (e-commerce...), et par les mouvements sociaux en France, **devrait davantage souffrir** en termes de valorisation.
7. La **logistique** fait preuve de **résilience** et devrait se maintenir via l'investissement dans la logistique du **dernier kilomètre**.
8. L'immobilier **résidentiel** reste soutenu par les **conditions financières attractives** pour les **particuliers** et devrait bénéficier en outre de l'intérêt **des investisseurs institutionnels** compte tenu de **sa résilience**.

Notons toutefois que **les données économiques** à venir (croissance, défaillance d'entreprises, chômage...) **fin 2020 - début 2021** permettront de **préciser les différents effets** sur l'immobilier.

Source : Note de conjoncture immobilière, Amadéis, juillet 2020

# SOMMAIRE

---

- |  |             |
|--|-------------|
| <b>1. PRÉSENTATION, CARACTÉRISTIQUES,<br/>FRAIS, CIBLAGE CLIENTS</b> | <b>p.7</b>  |
| <b>2. PRINCIPALES RÈGLES DE<br/>FONCTIONNEMENT</b>                   | <b>p.12</b> |
| <b>3. COMMENT SOUSCRIRE ?</b>  | <b>p.14</b> |
| <b>4. DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT</b>                                | <b>p.18</b> |

1

# PRÉSENTATION, CARACTÉRISTIQUES, FRAIS, CIBLAGE CLIENTS

# 1 SCPI Primopierre / Primonial REIM

## Présentation de la SCPI

### POINTS CLÉS

- ▶ Positionnement sur les bureaux récents, neufs ou restructurés
- ▶ Politique active d'acquisition
- ▶ 74 actifs de bureaux situés à plus de 85 % à Paris et en région parisienne et à 100 % en France

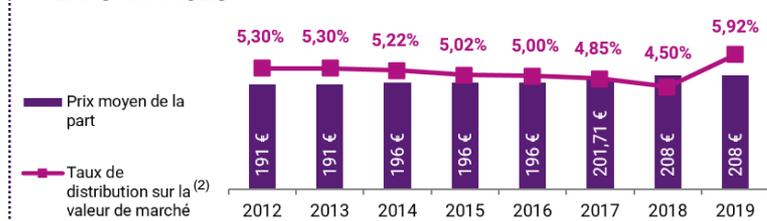
### SCPI À CAPITAL VARIABLE

- ▶ Créée en 2008, Primopierre gère un patrimoine récent, essentiellement constitué de bureaux neufs ou restructurés.
- ▶ Sa capitalisation lui permet de se positionner sur des actifs de taille significative (>10 000 m<sup>2</sup>) susceptibles de répondre à la demande de grands utilisateurs en quête de rationalisation de leurs surfaces et de leurs coûts.

#### PRINCIPAUX LOCATAIRES AU 31/12/2019

Entreprise locataire	SNCF	PSA	Natixis	Amundi AM	Faurécia
% Revenu locatif	6,4%	3,8%	3,4%	3%	3,8%

#### PERFORMANCES<sup>(1)</sup>



Informations transmises par Primonial REIM

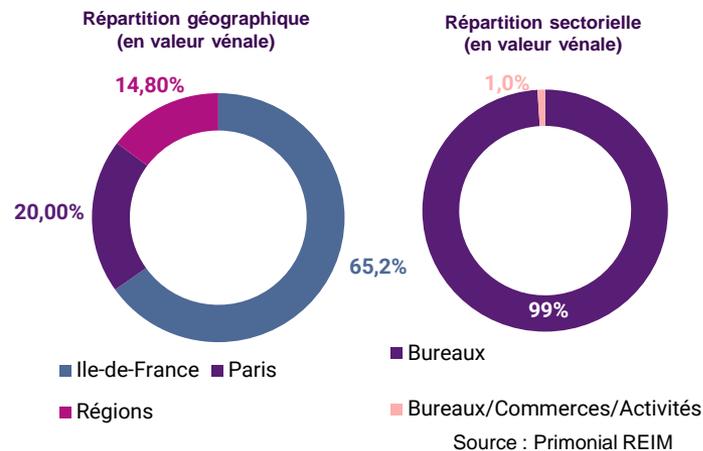
(1) Les performances citées ont trait aux années écoulées et ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(2) Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) : Division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

### LA SOCIETE DE GESTION : PRIMONIAL REIM

- ▶ PRIMONIAL REIM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis le 16 décembre 2011.
- ▶ Son métier consiste à créer, structurer et gérer des placements immobiliers de long terme auprès des investisseurs particuliers et institutionnels.
- ▶ Au 31/12/2019, Primonial REIM gère 21 Md€ sur 4 types de véhicules immobiliers collectifs : SCPI d'entreprise disponibles en direct ou au sein de contrats d'assurance vie, SCI, OPCI Grand public et OPPCI réservés aux investisseurs qualifiés.

#### PATRIMOINE IMMOBILIER DE PRIMOPIERRE au 31/12/2019



# 1 SCPI Primopierre / Primonial REIM

## Caractéristiques de la SCPI

CARACTÉRISTIQUES AU 31/12/2019	
ENCOURS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	21 Md€
N° D'AGRÉMENT AMF	GP 11-00004 du 16/12/2011
DATE DE CRÉATION DE LA SCPI	08/08/2008
CAPITALISATION DE LA SCPI	2,93 Md€
COLLECTE NETTE	512 M€
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ <sup>(1)</sup>	5,92 %
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE PAR PART	12,31 €
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE <sup>(2)</sup> À 5 ANS	4,25 %
PRIX DE LA PART (FRAIS DE SOUSCRIPTION INCLUS)	208 €
VALEUR DE RETRAIT <sup>(3)</sup>	185,92 €
VALEUR DE RÉALISATION <sup>(4)</sup>	190,33 €
SOUSCRIPTION INITIALE MINIMALE	10 parts
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL <sup>(5)</sup>	86,1 %
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	4,18 € / part
ENDETTEMENT	24,48 %
VERSEMENT DES DIVIDENDES	Trimestriel
INDICATEUR DE RISQUE <sup>(6)</sup>	1 2 <b>3</b> 4 5 6 7
DURÉE DE CONSERVATION RECOMMANDÉE	Minimum 10 ans
GARANTIE DU CAPITAL	Aucune

Informations transmises par Primonial REIM

(1) Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) : Division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

(2) Taux de Rentabilité Interne (TRI) : Taux de rentabilité interne annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués, et à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée au terme de la période considérée.

(3) Valeur de retrait : Prix de souscription diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises.

(4) Valeur de réalisation par part : Valeur de réalisation divisée par le nombre de parts émises. La valeur de réalisation correspond à l'actif net de la SCPI, qui est égal à la somme de la valeur vénale du patrimoine, telle qu'elle résulte de son expertise par l'expert immobilier, et de la valeur nette des autres actifs. Cette valeur est actualisée chaque année.

(5) Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

(6) La société de gestion a classé ce produit dans une classe de 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. L'Indicateur Synthétique de Risque (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant toute la période de détention recommandée de 10 ans minimum. L'ISR est établi à partir de données historiques du Produit observées sur la durée de placement recommandée ou à partir de données reconstituées à partir d'un indice de référence approprié lorsque les données historiques ne sont pas disponibles pour la période complète de placement recommandée. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre Produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Le Produit ne comporte pas de garantie de rendement ou de capital.

Nous vous invitons à vous référer à l'avertissement en début de présentation

# 1 SCPI Primopierre / Primonial REIM

## Frais spécifiques liés à la SCPI

FRAIS AU 31/12/2019	
FRAIS DE CESSION DE PARTS À LA CHARGE DU VENDEUR	Aucun
FRAIS INDIRECTS D'ARBITRAGE	Maximum 1,25 % HT du prix de cession net vendeur ou du prix d'acquisition des actifs
FRAIS INDIRECTS DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX	Maximum 3 % HT du montant des travaux effectivement réalisés
FRAIS DE GESTION TTC PRIMONIAL REIM	12 % des produits locatifs HT encaissés par la SCPI

Informations transmises par Primonial REIM

Nous vous invitons à vous référer à l'avertissement en début de présentation

# 1 SCPI Primopierre / Primonial REIM

## Ciblage clients

### LES CONDITIONS D'ACCÈS À CETTE OFFRE :



- ▶ Client « **Gestion Privée** » et « **Banque Privée** »
- ▶ Client souhaitant **diversifier son investissement en UC** en investissant dans l'immobilier professionnel (bureau et commerce)
- ▶ Client acceptant un **risque de perte en capital en contrepartie de l'éventualité d'une rémunération plus importante que le fonds en euros**
- ▶ Client qui est prêt à investir sur une période longue : **durée recommandée est de autour 10 ans**
- ▶ Client **non US PERSON** (ce produit est interdit à la vente pour cette catégorie de clients)
  
- ▶ **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 10 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 10 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 le conseiller.**

# 2

## PRINCIPALES RÈGLES DE FONCTIONNEMENT

## 2 SCPI Primopierre / Primonial REIM

### Principales règles de fonctionnement

	CNP Patrimoine*
<b>Contrats</b>	Sélection Cinto Vie / Capi
<b>Montant min</b>	5 000 €
<b>Montant max</b>	50 000 € par SCPI (200 000 € par contrat en souscription)
<b>Règles d'investissement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Souscriptions, versements complémentaires</li> <li>- Arbitrages du <b>support en euros uniquement</b></li> </ul> Investissement maximum sur le support : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Max 30 % du versement initial dans la limite de 200K€</b>,</li> <li>- En cas d'arbitrage ou de versement complémentaire, <b>le plafond de 30 % pourra être porté à 50 % dans la limite de 500K€ sous réserve de l'accord de la CNP.</b></li> </ul>
<b>Règles de désinvestissement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur la base de la valeur de retrait</li> <li>• <b>Pénalités de sortie de 3 % les 3 premières années</b></li> </ul>
<b>Distribution des revenus de la SCPI</b>	Sur le fonds en euros du contrat.
<b>Prix d'achat au 1<sup>er</sup> janvier 2020</b>	<b>98,5 % du prix de la souscription</b> soit <b>204,88 €</b>
<b>Commission de souscription TTC (inclus dans le prix de la part)</b>	<b>10,198 %</b> <i>2,428 % sont perçus par Natixis Wealth Management (les réseaux BPCE perçoivent 50 % de cette rémunération)</i>
<b>Frais de gestion sur encours UC du contrat d'assurance ou de capi</b>	<b>1,5 % par an max</b> <i>Entre 0,25 et 0,35 % sont perçus par CNP</i> <i>Entre 1,15 % et 1,25 % sont perçus par Natixis Wealth Management (les Réseaux BPCE perçoivent 50 % de cette rémunération)</i>

\* Du fait des liens capitalistiques existants entre le groupe BPCE et CNP Patrimoine, nous attirons votre attention sur le fait qu'il puisse exister des conflits d'intérêts potentiels

# 3

## COMMENT SOUSCRIRE ?

### 3 SCPI Primopierre / Primonial REIM

#### Procédure de souscription

- ▶ **Remise obligatoire des documents suivants au client : DIC, statuts, note d'information, rapport annuel et bulletin trimestriel/semestriel,**
- ▶ Compléter ou mettre à jour les **QCF/QR (questionnaire de compétence financière/questionnaire de risque)** et formaliser le **devoir de conseil (Synthèse Épargne)** issus du parcours client,
- ▶ Compléter le **Recueil d'informations confidentielles\***,
- ▶ Compléter le **Bulletin de souscription/modification\*** du contrat d'assurance vie ou de capitalisation,
- ▶ Compléter les « **dispositions particulières** » chez **CNP Patrimoine\***

**\* Transmettre au Middle Office de Natixis Wealth Management l'ensemble des documents signés par le conseiller et le client**



*L'ensemble des documents est disponible sur le site dédié [Egestionprivée.com](http://Egestionprivée.com)*

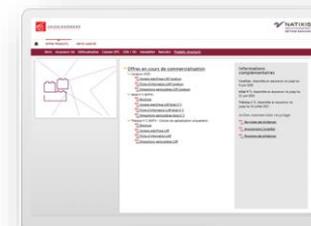
# 3 SCPI Primopierre / Primonial REIM

## Via la souscription d'un contrat **Sélection Cinto Vie / Capi**

1

### JE TÉLÉCHARGE L'ANNEXE SPÉCIFIQUE DANS EGESTIONPRIVEE.COM

Au préalable de la saisie de la souscription dans le Fronting, je me rends dans mon espace Egestionprivee.com rubrique Offre produits / Immobilier  
Je télécharge les dispositions particulières du produit auquel mon client souhaite souscrire.



2

### JE REMPLIS LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET LES COMPLÈTE VIA ADOBE

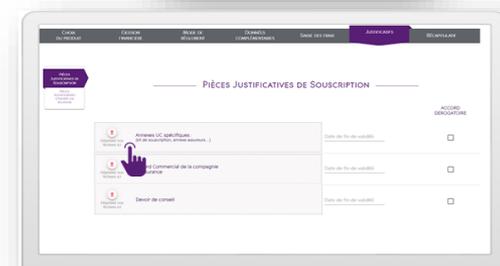
Mon client et moi n'avons pas à signer le document, celles-ci seront signées électroniquement avec la souscription.



3

### JE SAISIS MA SOUSCRIPTION SUR LE FRONTING DIGITAL

Dans la rubrique gestion financière, lors du choix de l'allocation du contrat, **je saisis ma répartition UC / Fonds en euros / GSM (le cas échéant)**. J'inscris ensuite dans la partie **UC Libres / UC spécifiques à avenant**, le nom, le code ISIN (indiqué dans les dispositions particulières) et le montant de l'UC spécifique que je souhaite ajouter au contrat.



4

### JE JOINS AUX JUSTIFICATIFS DE MA SOUSCRIPTION L'ANNEXE SPÉCIFIQUE AU FORMAT PDF

Nous vous invitons à vous référer à l'avertissement en début de présentation

### 3 | SCPI Primopierre / Primonial REIM

Les actes de gestion (arbitrages, versement complémentaire, etc.)



**Les arbitrages ou versements complémentaires** ne peuvent se faire **qu'au format papier**.

Tous les documents doivent être signés à la main par le client et le conseiller et envoyés au Middle Office de Natixis Wealth Management.

# 4

## DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT

# 4 SCPI Primopierre / Primonial REIM

## Dispositif d'accompagnement



### Natixis Investment Managers

Votre animateur dédié en région



### Natixis Wealth Management

L'appui des commerciaux de la PAV NWM

► [frontpav@natixis.com](mailto:frontpav@natixis.com)



**Gaylord Meunier :**

06 78 45 85 70

[gaylord.meunier@natixis.com](mailto:gaylord.meunier@natixis.com)

**Bruce Marache :**

06 78 22 19 12

[bruce.marache@natixis.com](mailto:bruce.marache@natixis.com)

**Matthieu Houizot :**

06 38 12 74 08

[matthieu.houizot@natixis.com](mailto:matthieu.houizot@natixis.com)

**Romain Mouthon :**

06 38 12 93 99

[romain.mouthon@natixis.com](mailto:romain.mouthon@natixis.com)



N° d'appel unique

0 808 800 808

1

Assistance digitale

2

Equipe commerciale

3

Middle Office Assurance Vie