

INFORMATION

DATE : 21/01/2022 revuele 05/01/2023 et le 29/06/23		REFERENCE : DMGPINF/22.001	
EMETTEUR :		DESTINATAIRE(s) :	
Nom : Sébastien TEYSSEIRE ☎ 03 88 52 54 30		Réseau commercial	
Dir/Dept/Service : Marché Premium		Gestion Privée	
REDACTEURS :		COPIE(S) POUR INFORMATION :	
Nom : Claude MAUSY ☎ 06 34 19 47 36 Nathalie CASSAN ☎ 03 88 52 57 03		Direction Marketing et Animation Directions Fonctionnelles Direct Ecureuil Est MyAssistance Service Conformité	
PROCESSUS :			
Nom du Processus : Gestion Privée		Pilote du Processus : Sébastien TEYSSEIRE	
OBJET : SCPI PRIMOVIE QS0007574112			

Informations Essentielles

Offre commercialisable par :	Chargé d'Affaires gestion Privée Banquiers Privés Directeur Agence (DA) Direction Agence Adjoint (DAA), Responsable Agence (RA), Gestionnaire Clientèle Patrimoniale (GCP), Chargé d'Affaires Professionnelles (CAPRO), Chargé d'Affaires Personnes Protégées (CAPP), Chargé d'Affaires Gestion Privée Successions (CAGPS)
-	BPCE Vie : 05 janvier 2023 jusqu'à épuisement du stock
Dates de commercialisation	
Famille de produit et type de placement	SCPI à capital variable Le produit présente un risque de perte en capital en cours de vie et à l'échéance. Le capital n'est pas garanti.
Durée d'investissement recommandée	Minimum 10 ans
Eligibilité contrats	BPCE VIE : MILLEVIE PREMIUM 1 & 2: Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion MILLEVIE CAPI 1 & 2 : Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion MILLEVIE INFINIE 1 & 2: Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion
Catégorie client	C1 (novice) C2 (initié), C3 (confirmé), C4 (expert) Commercialisation interdite auprès des US Persons
Niveau de Risque (SRI)	3/7
Objectif d'investissement	L'investissement sur le support SCPI PRIMOVIE 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 10 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

Enveloppe

2 062 000 €

Complétude et conformité de la Connaissance Client
avec actualisation et validation du TOP CC VERT

Obligatoire

Documents à numériser

Voir tableau de synthèse à la fin de la note
d'information

Commission de souscription/rachat

- Commission de souscription : 9 % dont 3.5% rétrocedés à la CEGEE en tant que distributeur
- Commission de rachat : néant

L'investissement sur PRIMOVIE comporte des risques :

Voir [brochure commerciale](#), [kit de mise en marché](#) et [DIC](#)

La **SCPI PRIMOVIE** est un produit de placement immobilier d'une durée de placement recommandée de 10 ans, éligible aux contrats Assurance Vie «Haut De Gamme et Gestion Privée de BPCE VIE ».

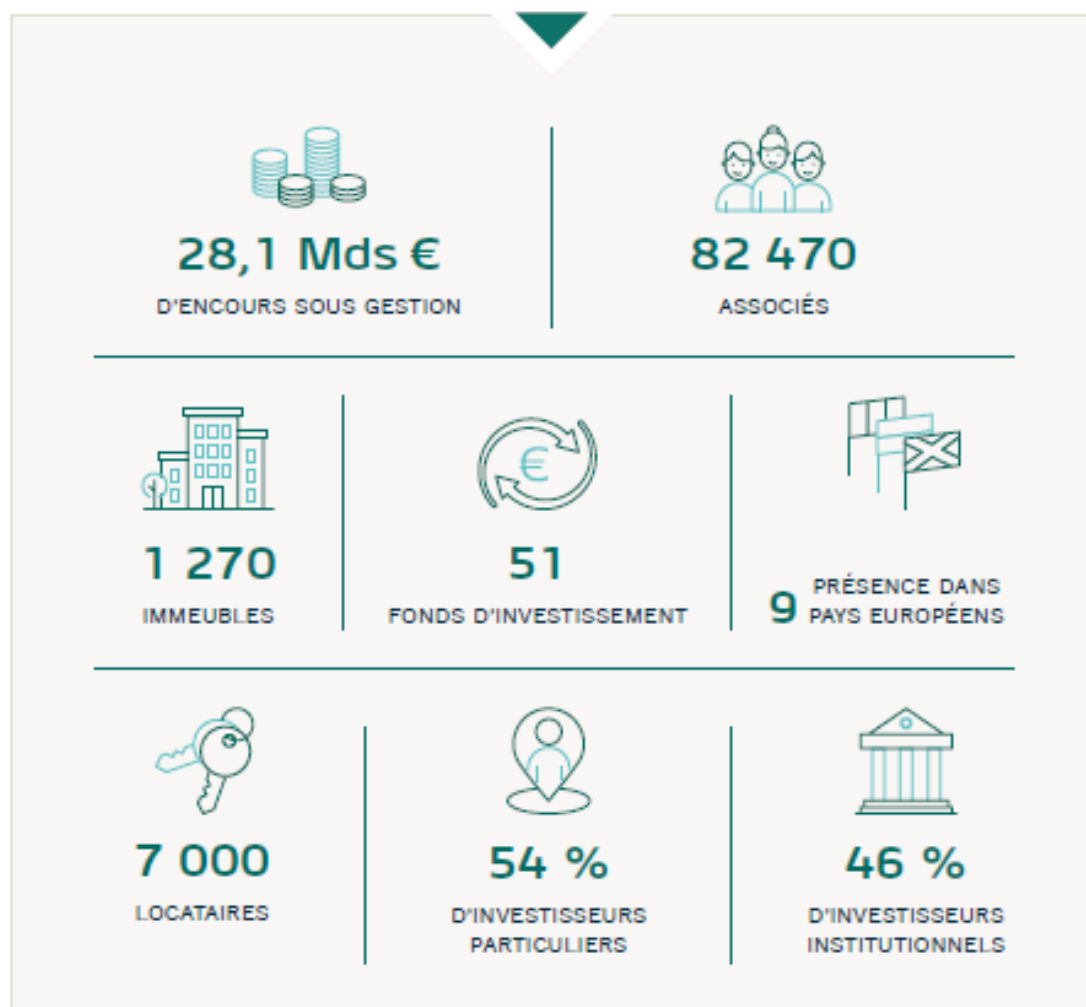
1- PRESENTATION DE LA SOCIETE DE GESTION ET DE LA SCPI PRIMOVIE

PRIMONIAL REIM FRANCE, UN ACTEUR MAJEUR DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Primonial REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle crée, structure et gère des placements collectifs immobiliers de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels.

Avec 28,1 Mds€¹ d'encours sous gestion, 82 470 associés et 51 fonds, Primonial REIM France s'affirme comme un acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière¹ en France.

CHIFFRES CLÉS¹ AU 30 JUIN 2021



1. Source : Primonial REIM France

PRIMOVIE, LA SCPI DE LA SANTÉ ET DE L'ÉDUCATION DE *Primonial REIM France*

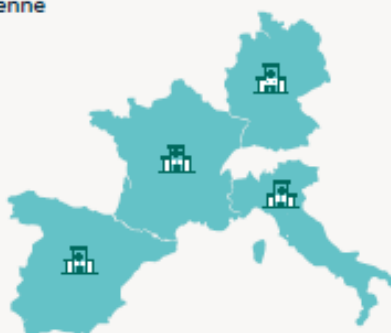
Créée en juillet 2012, Primovie est une SCPI qui investit dans un patrimoine immobilier privilégiant principalement les marchés en forte croissance de l'éducation et de la santé.

La durée de placement recommandée est de 10 ans.

CHIFFRES CLÉS¹

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

39,3 % Région parisienne
21,0 % Province
19,9 % Allemagne
9,9 % Italie
7,2 % Paris
2,5 % Espagne
0,2 % Pays-Bas



3,8 Mds €

CAPITALISATION

PATRIMOINE IMMOBILIER



69,2 % Santé / Sénior
24,0 % Bureaux / Autres
6,8 % éducation



35 116

ASSOCIÉS



95,0 %²

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER



1 063 395

NOMBRE
DE M² GÉRÉS



227

NOMBRE
D'ACTIFS



427

NOMBRE
DE BAUX

1. Source : Primonial REIM France au 01 juillet 2021. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future.

2. Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

* 0,035% de la collecte brute de la SCPI Primovie jusqu'à 350 000 000 € collectés au titre de l'exercice précédent, et 0,025% de la collecte brute, au-delà (cf. note d'information).

1. Source : Primonial REIM France - constat au 30/06/2021.

PERFORMANCES

Avec Primovie, vous bénéficiez de perspectives de revenus potentiels trimestriels³.
Le TRI⁴ sur 5 ans (2016-2020) s'élève à 4,28 %.

	2016	2017	2018	2019	2020
Revenu net distribué en €	9,55	9,56	9,14	9,16	9,13
Prix de souscription en €	191	203	203	203	203
TDVM* en %	5,00	4,89	4,50	4,51	4,50

Source : Primonial REIM France - données au 31 décembre 2020. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. L'investissement dans le fonds comporte des risques dont le risque de perte en capital.

2. Risque de marché. Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

3. Taux de rentabilité interne annualisé sur la période, avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année, et sur la période les revenus distribués avant prélèvement libératoire.

4. TDVM : le Taux de Distribution sur Valeur de Marché mesure le niveau de distribution en divisant le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-parts de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année.

2- CARACTERISTIQUES DE LA SCPI

Code	QS0007574112																	
Emetteur	PRIMONIAL REIM FRANCE																	
Devise	Euro (€)																	
Période de souscription	BPCE Vie : 05 janvier 2023 jusqu'à épuisement du stock																	
Valeur de souscription	203 € au (01/10/2022) Minimum de 1 ^{ère} souscription : minimum du contrat																	
Valeur de rachat/retrait	184,73 € 01/10/2022																	
Frais	Frais propres au contrat d'assurance vie/de capitalisation : - Sur Versements : Tarification selon produit concerné - De Gestion : prélevés par BPCE Vie mensuellement par réduction du nombre d'unités de compte - D'Arbitrage : Premier arbitrage de l'année civile gratuit puis prélevé sur le montant arbitré et selon les conditions précisées dans la notice de chaque produit.																	
Commission de souscription/ de rachat	SPECIFIQUE AUX SUPPORTS SCPI (toutes SCPI confondues), la commission de souscription vient s'appliquer au montant de l'investissement net de frais sur cotisation et arbitrage. Elle s'ajoute donc aux frais sur cotisation et frais d'arbitrage prélevés au titre du contrat d'assurance vie ou de capitalisation. <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">SCPI PRIMOVIE</th><th>Tarification</th><th>Commissionnement réseau CE</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Frais du support immobilier</td><td>Commission de souscription</td><td>9,0 %</td><td>3,50%</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Frais assurance vie</td><td>Frais sur versement</td><td>Frais du contrat</td><td>60%</td></tr> <tr> <td>Frais de gestion UC</td><td>Frais UC du contrat</td><td>60%</td></tr> </tbody> </table> Commission de rachat : néant			SCPI PRIMOVIE		Tarification	Commissionnement réseau CE	Frais du support immobilier	Commission de souscription	9,0 %	3,50%	Frais assurance vie	Frais sur versement	Frais du contrat	60%	Frais de gestion UC	Frais UC du contrat	60%
SCPI PRIMOVIE		Tarification	Commissionnement réseau CE															
Frais du support immobilier	Commission de souscription	9,0 %	3,50%															
Frais assurance vie	Frais sur versement	Frais du contrat	60%															
	Frais de gestion UC	Frais UC du contrat	60%															
Dividende	Le dividende est versé chaque trimestre à compter de la date d'acquisition sans application du différé de délai de jouissance. Réinvestissement automatique du dividende sur le fondseuros du contrat.																	
Conditions de sortie	✓ Renonciation à une adhésion par transfert ✓ Rachat partiel ou total ✓ Arbitrage ✓ Décès ✓ Terme du contrat (capitalisation) En cas de sortie avant l'échéance, le client peut subir une perte en capital pouvant être totale																	
Eligibilité	Contrats d'assurance vie BPCE VIE : ✓ MILLEVIE PREMIUM 1 & 2 : Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion ✓ MILLEVIE CAPI 1 & 2 : Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion ✓ MILLEVIE INFINIE 1 & 2 : Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion ⚠ L'UC SCPI PRIMOVIE n'est pas éligible aux options d'arbitrages automatiques des contrats. ⚠ L'UC SCPI PRIMOVIE n'est pas éligible aux plans de versements programmés et de rachats partiels programmés																	
Durée d'investissement conseillée	10 ans (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)																	

Devoir de conseil	⚠ Vérifier OBLIGATOIREMENT l'adéquation du produit avec le profil investisseur du client, à défaut le mettre en garde.
Périodicité de valorisation	Les valeurs de souscription et de rachat sont en principe fixées une fois par an (sauf exception d'une expertise annuelle qui pourrait les modifier en cours d'année).
Fiscalité/Revenus	Fiscalité de l'assurance vie et de la capitalisation

CARACTERISTIQUES BPCE VIE		
Opérations réalisables	MyAssur du 05/01/2023 jusqu'à épuisement du stock	WebAssur du 05/01/2023 jusqu'à épuisement du stock
	Adhésion/ souscription directe Versement complémentaire	Adhésion avec clause bénéficiaire en rédaction libre/démembrée pour tous profils clients
	Arbitrage depuis : - le support en euros du contrat, - les UC permanentes - Un support temporaire en UC échu présents dans les contrats Millevie	Adhésion et versement complémentaire pour les personnes protégées, les PPE et dans le cadre de l'épargne handicap Contrat démembré Blocages contentieux assureur.
		Adhésion pour les non-résidents (tels que listés sur le bulletin d'adhésion/souscription) ⚠ Accès impossible depuis les versements programmés
Garantie	<u>Support éligible à la garantie plancher</u> en cas de décès, uniquement pour les contrats d'assurance vie Millevie Premium 1 & 2 et Millevie Infinie 1 & 2	

Point d'attention :

Dès qu'un client âgé de plus de 80 ans réalise une nouvelle souscription d'un contrat d'assurance vie, un versement complémentaire ou un arbitrage sur un contrat existant, il doit signer la fiche de versements Assurance vie à partir de 80 ans référencée sous AGIL comme suit : *EPA950 - ASSURANCE VIE –Fiche d'information Assurance Vie/CAPI (à partir de 80 ANS)*

3- MODALITES DE COMMERCIALISATION

Ce produit doit être commercialisé en face à face et s'adresse à la clientèle Gestion Privée (GP) et Patrimoniale (HDG).

La durée de placement de ce produit étant de 10 ans, le support doit être proposé à des clients dont l'âge est compatible avec la date d'échéance prévue. Il n'est pas recommandé de proposer ce produit à des clients âgés de 80 ans et plus. Dans le cas où le client souhaite tout de même souscrire ce produit, le document spécifique intitulé « Déclaration liée à la souscription de SCPI par un souscripteur âgé de 80 ans et plus » devra nécessairement être signé par le client et archivé.

Pour tous les souscripteurs de parts de SCPI, il convient d'être particulièrement vigilant lors de la commercialisation de la SCPI. Il s'agit d'un produit de long terme et la CEGEE recommande en matière de SCPI :

- ✓ De ne pas dépasser 25% de l'encours financier du client (tous établissements bancaires confondus) en investissement de parts de SCPI (détenition en direct + assurance vie),

- ✓ De ne pas dépasser 200 000€ par support SCPI

Pour s'assurer que ces recommandations ont bien été portées à la connaissance des clients, il est désormais systématiquement demandé lors de la souscription de SCPI de faire signer un document spécifique intitulé « **Recommandation liée à la souscription de SCPI** ».

Il est rappelé que le devoir de conseil doit donc être en parfaite adéquation avec la situation et les objectifs du client.

- ➔ Il convient de tenir compte de sa connaissance, de son expérience en matière financière, de ses exigences et ses besoins, de son appétence aux risques et de son horizon de placement et de sa capacité à subir des pertes. Il est impératif **d'actualiser le QCF/QR ainsi que le QFD (Questionnaire Finance Durable)**.
- ➔ Remettre le « **document d'informations clés** »
- ➔ Attirer l'attention du client sur :
 - ✓ Les caractéristiques de la SCPI
 - ✓ Les risques liés au produit, à savoir un **risque de perte en capital**
 - ✓ La durée de placement recommandée de 10 ans
- ➔ **LEA** : La souscription devra obligatoirement s'effectuer par l'intermédiaire de LEA (transaction 0174).
 Il convient de saisir sur l'outil :
But : « préparer sa retraite », « percevoir des revenus complémentaires », « constituer une épargne de précaution », « transmettre mon patrimoine », « préparer un projet immobilier », « constituer une épargne », « épargner pour ses proches », « valoriser mon capital »,
Long terme (>10 ans)
Risque : R2
Dans le cas d'une non-adéquation des solutions proposées/retenues par rapport aux objectifs et/ou profil/âge du client, ou en cas de refus de conseil par le client, des mises en garde appropriées sont formalisées au client via le parcours Léa.
- ➔ **Documents à remettre obligatoirement aux clients, quelle que soit l'opération :**

	BPCE
Plquette commerciale PRIMOVIE	X
DIC (document d'informations clés) PRIMOVIE	X
DIC Contrat (en cas d'ouverture)	X
La Fiche d'Information Assurance Vie du support SCPI PRIMOVIE	X
Le bulletin de souscription	X
La Note d'Information /Statuts de la SCPI PRIMOVIE	X
La Synthèse Epargne	X
Le QCF/QR en cas d'actualisation	X
La recommandation liée à la souscription des SCPI	X
La déclaration liée à la souscription de SCPI par un souscripteur âgé de 80 ans et plus (le cas échéant)	X
Fiche versement Assurance-vie + 80 ans , le cas échéant EPA950 AGIL	X

4 – ARCHIVAGE ET NUMERISATION :

Actes	Documents	Source	Archivage numérique par le commercial dans le classeur client	Archivage physique
Souscription SCPI PRIMOVIE dans un contrat d'assurance vie	☒ Demande d'adhésion, versement, arbitrage	MyAssur /WebAssur	<u>Oui</u>	Oui Pochette assurance (coche BPCE VIE)
	☒ Synthèse Epargne Conseil de la Banque + la recommandation liée à la souscription de SCPI+ la déclaration liée à la souscription de SCPI par un souscripteur âgé de 80 ans et plus (le cas échéant)	0174 Nouveau	Oui	Oui Pochette assurance (coche BPCE VIE)
	☒ Questionnaire compétence financière du client sur les instruments financiers (QCF/QR) et QFD	0174	Oui	Non
	☒ Fiche de versement Assurance Vie à partir de 80 ans	A'GIL EPA950	Oui	Oui Pochette assurance (coche BPCE VIE)

L'ensemble des documents est disponible sous la rubrique des commerciaux (RDC), notamment le kit réseau.