

INFORMATION

DATE : 07/01/2020 revu le 28/12/2020 - le 07/02/2023 et le 27/04/2023		REFERENCE : DMGPINF/20.001
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		Direction Marketing et Animation
Nathalie CASSAN ☎ 03 88 52 57 03		Directions Fonctionnelles
		CRC
		Solutions DSC
		Service Conformité
PROCESSUS :		
Nom du Processus : Gestion Privée		Pilote du Processus : Sébastien TEYSSEIRE
OBJET : SCPI PRIMOPIERRE RCS507646446		

Informations Essentielles

Offre commercialisable par :	Chargés d'Affaires Gestion Privée (CAGP)
-	Banquiers Privés (BP)
	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)
Dates de commercialisation	CNP : 1 ^{er} février 2023 jusqu'à épuisement du stock
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	CNP Assurances :
	NUANCES PLUS (uniquement en Dimension Liberté)
	NUANCES CAPI
	NUANCES PRIVILEGE (uniquement en Gestion libre)
Catégorie client	C1 (débutant), C2 (initié), C3 (confirmé), C4 (expert)
Profil de risque client cible	R2 (risque modéré)
Niveau de Risque (SRI)	3/7
Objectif d'investissement	L'investissement sur le support SCPI PRIMOPIERRE 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

Cet investissement destiné aux personnes physiques vise à valoriser son capital.	
Enveloppe	4 124 000 €
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 d'achat / de rachat	- Commission de souscription : 10,617 % dont 3.5% à la CEGEE en tant que distributeur - Commission de rachat : néant

L'investisseur s'expose aux risques de perte en capital total avec aucune garantie de performance. En effet, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés immobiliers les plus performants et aux cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs notamment sur le marché des actifs de bureau. A cela s'ajoute le risque lié au crédit.

L'investissement sur PRIMOPIERRE comporte des risques :

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

La **SCPI PRIMOPIERRE** 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 la CNP ».

L'UC SCPI Primopierre n'est pas éligible aux options d'arbitrage automatiques des Contrats Nuances Plus, Nuances Privilège et Nuances Capi.

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

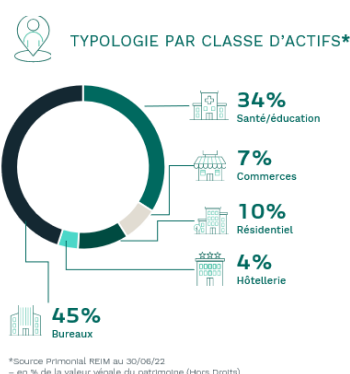
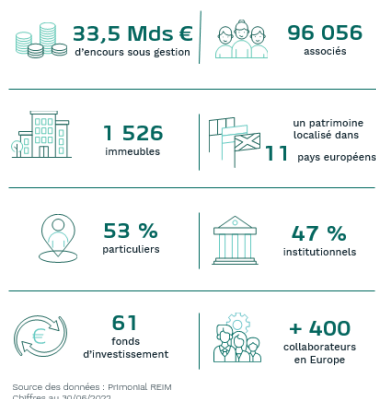
1- PRESENTATION DE LA SOCIETE DE GESTION ET DE LA SCPI PRIMOPIERRE

La Société PRIMOPIERRE a été constituée le 21 juillet 2008 sous l'égide de BNP Paribas en partenariat avec le groupe Primonial. La société de gestion statutaire de la Société est la Société Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers qui gère 33.5 milliards d'euros au 30/06/2022.

En terme de répartition géographique, le patrimoine de la SCPI PRIMOPIERRE est majoritairement investi en Ile de France avec 85 % du portefeuille immobilier localisé à Paris et en région parisienne. Le parc immobilier de Primopierre se compose notamment d'immeubles intégrant de nombreux services et des espaces de travail flexibles répondant ainsi aux nouvelles aspirations des salariés (conciergerie, salle de sport, restaurant d'entreprise, salles de réunions...).

Primopierre accorde une attention particulière aux performances environnementales : (67 % du patrimoine est certifié 4 : HQE, BREEAM, LEED...).

Primonial REIM, un acteur incontournable de la gestion d'actifs immobiliers en Europe



PERFORMANCES

Avec Primopierre, vous bénéficiez d'une distribution de revenus potentiels ainsi que d'une valorisation du capital investi sur un horizon de placement de long terme³.

Le TRI⁴ sur 5 ans (2017-2021) s'élève à 4,09 %.

Le TRI⁴ sur 10 ans (2011-2021) s'élève à 5,14 %.

	2017	2018	2019	2020	2021
Revenu net distribué en €	9,8	9,36	12,31	10,48	9,93
TDVM⁵ en % (2017-2020)	4,85	4,50	5,92	5,04	
TD⁶ en % (2021)					4,77

2- CARACTERISTIQUES DE LA SCPI

Code	RCS507646446																	
Emetteur	PRIMONIAL REIM																	
Devise	Euro (€)																	
Période de souscription	CNP : 1 ^{er} février 2023 jusqu'à épuisement du stock																	
Valeur de souscription	208 € au (01/01/2023) Minimum de 1 ^{ère} souscription : minimum du contrat																	
Valeur de rachat/retrait	185,92 € 01/01/2023																	
Frais	Frais propres au contrat d'assurance vie/de capitalisation : - Sur Versements : Tarification selon produit concerné - De Gestion : ✓ Contrats CNP : prélevés par CNP Assurances sur les dividendes trimestriels et éventuellement en cas d'insuffisance, sur la valeur du capital par réduction du nombre d'unités de compte détenues sur le support. - D'Arbitrage : Premier arbitrage de l'année civile gratuit puis prélevés sur le montant arbitré et selon les conditions précisées dans la notice de chaque produit. <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">PRIMOPIERRE</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>10,617%</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>100%</td></tr> <tr> <td>Frais de gestion UC</td><td>Frais UC du contrat</td><td>60%</td></tr> </tbody> </table>			PRIMOPIERRE		Tarification	Commissionnement réseau CE	Frais du support immobilier	Commission de souscription	10,617%	3,50%	Frais assurance vie	Frais sur versement	Frais du contrat	100%	Frais de gestion UC	Frais UC du contrat	60%
PRIMOPIERRE		Tarification	Commissionnement réseau CE															
Frais du support immobilier	Commission de souscription	10,617%	3,50%															
Frais assurance vie	Frais sur versement	Frais du contrat	100%															
	Frais de gestion UC	Frais UC du contrat	60%															
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. • Commission de souscription : 10,617 % • Commission de rachat : néant																	
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																	

	En cas de sortie avant l'échéance, le client peut subir une perte en capital pouvant être totale
Eligibilité	Contrats d'assurance vie CNP ASSURANCES : ✓ NUANCES PLUS (uniquement en Dimension Liberté) ✓ NUANCES CAPI ✓ NUANCES PRIVILEGE (uniquement en Gestion libre) ⚠ L'UC SCPI Primopierre n'est pas éligible aux options d'arbitrage automatiques, aux plans de rachats partiels programmés et au service de versement programmés des contrats Nuances Plus, Nuances Privilège et Nuances Capi ⚠ L'UC SCPI Primopierre n'est pas éligible aux options d'arbitrages automatiques des contrats. ⚠ L'UC SCPI Primopierre 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 CNP ASSURANCES

Opérations réalisables	PUMA du 01/02/2023 jusqu'à épuisement du stock Versement libre Adhésion par Transfert d'un contrat d'assurance vie (Loi Pacte) Arbitrage depuis - le support en euros du contrat, - les UC permanentes	Mode manuel ISI du 01/02/2023 jusqu'à épuisement du stock Arbitrage dans le cadre de Nuances CAPI. (Cf. procédure manuelle Arbitrage Nuances Capi disponible dans MyEAV). .
	Accès impossible depuis les cotisations régulières	
Garantie	<u>Support éligible à la garantie plancher</u> en cas de décès, uniquement pour les contrats d'assurance vie Nuances Privilège, Nuances Plus	

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.

Avant de conseiller ce fonds au 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 (>8 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 :

	CNP
Plaquette commerciale	X
DIC (document d'informations clés) PRIMOPIERRE	X
DIC Contrat (en cas d'ouverture)	X
La Fiche d'Information Assurance Vie du support SCPI PRIMOPIERRE	X
Le bulletin de souscription	X
La Note d'Information / Statuts de la SCPI PRIMOPIERRE	X

La Synthèse Epargne	X
Le QCF/QR et QFD encas d'actualisation	X
La recommandation liée à la souscription de 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 PRIMOPIERRE dans un contrat d'assurance vie	 Demande d'adhésion, versement, arbitrage	PUMA /ISI	<u>Oui</u>	Oui enveloppe départ agence assureur CNP
	 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	Oui	Oui enveloppe départ agence assureur CNP
	  Questionnaire compétence financière du client sur les instruments financiers (QCF/QR) et QFD	Nouveau 0174	Oui	Non
	 Fiche de versement Assurance Vie à partir de 80 ans	A'GIL EPA950	Oui	Oui enveloppe départ agence assureur CNP

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

Direction Marché PREMIUM