

## **SCPI PRIMOPIERRE (QS002005285)**

### **Annexe complémentaire de présentation du support Conditions d'investissements et de fonctionnement spécifiques de l'unité de compte**

#### **EXECUTIONS DES OPERATIONS ET VALORISATION**

Dans le cadre de votre contrat et par dérogation à ses conditions contractuelles, les éléments suivants s'appliquent au support SCPI PRIMOPIERRE :

##### **Investissement**

Le prix de transaction pour un ordre d'investissement est de 97,50% du prix de souscription de la part communiqué par la gérance de la SCPI.

*Pour information, au 1<sup>er</sup> avril 2017, le prix de souscription d'une part de la SCPI PRIMOPIERRE est égal à 208 € soit un prix d'acquisition d'unités de compte à 202,80 €.*

##### **Désinvestissement**

La valeur retenue lors d'un désinvestissement est égale à la valeur de retrait évaluée par la gérance de la SCPI. Dans l'hypothèse où les parts de la SCPI ne peuvent pas être cédées par l'assureur à la valeur de retrait, la valeur retenue sera la dernière valeur de réalisation communiquée par la gérance de la SCPI.

*Pour information, la valeur de retrait s'élève à 185,92 € au 1<sup>er</sup> avril 2017, et la valeur de réalisation s'élève à 170,18 € au 31 décembre 2016.*

##### **Valorisation**

La valeur retenue pour valoriser l'unité de compte SCPI PRIMOPIERRE est la valeur de retrait des parts de la SCPI PRIMOPIERRE. Dans l'hypothèse où les parts de la SCPI ne peuvent pas être cédées par l'assureur à la valeur de retrait, la valeur retenue sera la dernière valeur de réalisation communiquée par la gérance de la SCPI.

La valorisation est hebdomadaire, chaque lundi ou, si le lundi est férié, le jour ouvré précédent.

*Pour information, la valeur de retrait s'élève à 185,92 € au 1<sup>er</sup> avril 2017, et la valeur de réalisation s'élève à 170,18 € au 31 décembre 2016.*

#### **GESTION DES REVENUS**

La détention de parts de SCPI donne le droit à une distribution trimestrielle de coupons, dont la valeur est déterminée au cours du premier mois du trimestre suivant.

Suravenir prélève 15% de frais sur les coupons versés par la société de gestion.

##### **Fréquence et valeur des coupons associés à l'unité de compte**

Ces coupons sont versés mensuellement l'avant-dernier jour ouvré du mois.

En cas de sortie du support avant la date de distribution du coupon, le souscripteur en perd le bénéfice.

Le montant du coupon est égal à 85% du coupon du trimestre précédent lissé sur 3 mois avec un ajustement en début du trimestre suivant pour le montant du coupon du trimestre écoulé. Les coupons seront réinvestis sur le fonds en euros du contrat si celui n'en a qu'un ou sur l'Actif Général de Suravenir ou sur Suravenir Rendement si le contrat dispose de plusieurs fonds en euros.

*Exemple :*

- *En avril communication du montant du coupon pour le T1 par la société de gestion*
- *Le 04/04/2017 : achat de parts par le client*
- *Le 10/04/2017 : valorisation des parts détenues dans le contrat du client*
- *Le 27/04/2017 : distribution de coupon, soit 1/3 de 85% du montant du coupon du T1*
- *Le 30/05/2017 : distribution de coupon, soit 1/3 de 85% du montant du coupon du T1*
- *Le 29/06/2017 : distribution de coupon, soit 1/3 de 85% du montant du coupon du T1*
- *En juillet communication du montant du coupon pour le T2 par la société de gestion*

- Le 28/07/2017 : distribution de coupon, soit 1/3 de 85% du montant du coupon du T2 + ou - (85% coupon reçu T2 de la société de gestion - la somme des coupons versés du T2)
- Le 30/08/2017 : distribution de coupon, soit 1/3 de 85% du montant du coupon du T2

## LIMITES DE SOUSCRIPTION

- L'investissement sur l'unité de compte SCPI PRIMOPIERRE ne pourra excéder 50% de l'encours total du contrat
- Le versement minimum sur l'unité de compte SCPI PRIMOPIERRE est d'une part
- Le cumul des investissements sur l'unité de compte SCPI PRIMOPIERRE est au maximum égal à 50 000 € par contrat
- Les versements programmés ne sont pas autorisés sur l'unité de compte SCPI PRIMOPIERRE
- Les rachats partiels programmés ne sont pas autorisés sur l'unité de compte SCPI PRIMOPIERRE

En cas de non-respect de ces règles, l'assureur se réserve la faculté de limiter ou de refuser les versements sur l'unité de compte SCPI PRIMOPIERRE. L'excédent sera alors investi automatiquement et sans frais sur le fonds en euros du contrat si celui n'en a qu'un ou sur l'Actif Général de Suravenir ou sur Suravenir Rendement si le contrat dispose de plusieurs fonds en euros.

En cas de dépassement de l'enveloppe maximale qui est accordée par la société de gestion, l'assureur se réserve la faculté de limiter ou de refuser les versements sur l'unité de compte SCPI PRIMOPIERRE. L'excédent sera alors investi automatiquement et sans frais sur le fonds en euros du contrat si celui-ci n'en a qu'un ou sur l'Actif Général de Suravenir ou sur Suravenir Rendement si le contrat dispose de plusieurs fonds en euros.

Je, soussigné(e), adhérent/souscripteur (Prénom, NOM)

- .....
- ✓ déclare avoir pris connaissance et accepté les règles de fonctionnement du contrat propres à la SCPI
  - ✓ **déclare avoir reçu et pris connaissance des caractéristiques principales par la remise de la note d'informations et des statuts du support d'investissement SCPI PRIMOPIERRE**, que je choisis aujourd'hui comme support en unité de compte dans le cadre de mon contrat
  - ✓ **déclare avoir compris la nature du support proposé comme unité de compte ainsi que les risques y afférents et avoir été clairement informé(e) qu'en investissant sur des unités de compte, je prends à ma charge le risque lié à la variation des cours de chacune de celles que j'ai souscrites, les unités de compte étant sujettes à fluctuation à la hausse comme à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. De ce fait, l'assureur ne peut s'engager que sur le nombre d'unités de compte et non sur leur valeur. En qualité de souscripteur, je supporte l'ensemble des risques financiers au titre des investissements réalisés sur les unités de compte**

Fait à .....

Le ...../...../.....

*Signature(s) de l'adhérent/du souscripteur,  
précédée de la mention « lu et approuvé »*

Nom du contrat : .....

N° du contrat : .....

**SURAVENIR** : Siège social : 232, rue Général Paulet – BP 103 – 29802 BREST CEDEX 9. Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital entièrement libéré de 420 000 000 €. Société mixte régie par le code des assurances. SIREN 330 033 127 RCS BREST. SURAVENIR est une société soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (61 rue Taitbout - 75436 Paris cedex 9).

# Document d'Informations Clés

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

Nom du produit : **PRIMOPIERRE (LEI :969500ZMBLO5OB7GMP41)**  
Nom de l'Initiateur du PRIIP : **Primonial Real Estate Investment Management (PREIM)**  
Site web de l'initiateur du PRIIP : **[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com) – Appelez le 01 44 21 73 93 pour de plus amples informations**  
Autorité compétente de l'initiateur du PRIIP pour le document d'informations clés : **Autorité des Marchés Financiers**  
Date de production du document d'informations clés : **21/12/2017**

## Avertissement

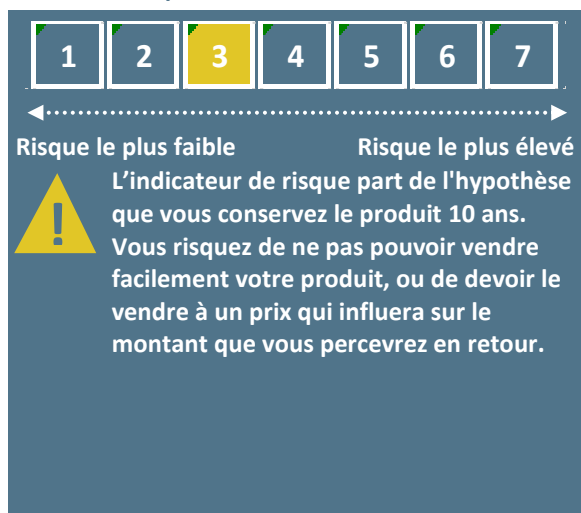
Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

<b>Type</b>	Société Civile de Placement Immobilier
<b>Objectifs</b>	Distribuer les revenus issus essentiellement de la location d'un patrimoine immobilier mutualisé sur le plan locatif et géographique, investi directement ou indirectement dans des immeubles construits ou à construire, anciens ou neufs, sans limitation sectorielle (bureaux, commerces de pieds d'immeubles, centre commerciaux, logistique), en France et par opportunité dans la zone Euro.
<b>Investisseurs de détail visés</b>	Tous investisseurs souscrivant des parts sociales du produit, ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte totale du capital investi.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



### Objet et principales limites de l'indicateur

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen, et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés il est peu probable que la capacité de PRIMOPIERRE à vous payer en soit affectée.

### Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur

Le produit présente un risque matériel de liquidité, son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit.

### Perte maximale possible de capital investi

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

## Scénarios de performance

Investissement de 10 000 euros		1 an	5 ans	10 ans (Période de détention recommandée)
Scénarios				
<b>Scénario de tension</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>7 680,00 €</b>	<b>7 921,17 €</b>	<b>7 540,84 €</b>
	Rendement annuel moyen	-23,20 %	-4,55 %	-2,78 %
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 033,00 €</b>	<b>11 208,19 €</b>	<b>14 990,11 €</b>
	Rendement annuel moyen	-9,67 %	2,31 %	4,13 %
<b>Scénario neutre</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 358,00 €</b>	<b>12 277,56 €</b>	<b>17 077,65 €</b>
	Rendement annuel moyen	-6,42 %	4,19 %	5,50 %
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 872,00 €</b>	<b>13 685,61 €</b>	<b>19 752,03 €</b>
	Rendement annuel moyen	-1,28 %	6,48 %	7,04 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant 10 ans.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## Que se passe-t-il si PREIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

PREIM est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 euros			
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée
<b>Coûts totaux</b>	1 458 €	2 538 €	4 095 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an	15,26 %	5,89 %	4,45 %

### Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

#### Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an

<b>Coûts ponctuels</b>	<b>Coûts d'entrée</b>	1,28 %	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.
	<b>Coûts de sortie</b>	0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	<b>Coûts de transaction de portefeuille</b>	1,20 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	<b>Autres coûts récurrents</b>	1,51 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II. Les produits d'investissement immobilier présentent la particularité d'inclure les frais d'exploitation de leur patrimoine immobilier dans les frais récurrents.
<b>Coûts accessoires</b>	<b>Commissions liées aux résultats</b>	0 %	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	<b>Commissions d'intéressement</b>	0 %	L'incidence des commissions d'intéressement.

### Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

**Période de détention recommandée : 10 ans**

Un désinvestissement avant l'échéance est possible mais n'est pas garanti par l'initiateur du produit. A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à une valeur de retrait renseignée dans la note d'information et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCPI ni par PREIM. A défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, la sortie du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande ; PREIM perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire. Bien que le rendement du produit ne soit de toute façon pas garanti, la détention pour une durée inférieure à la période recommandée est d'autant plus susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait que la durée réelle de sa détention aura été courte.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : [serviceclients@primonialreim.com](mailto:serviceclients@primonialreim.com) ou bien : Primonial Real Estate Investment Management, Service Associés, 36 rue de Naples, 75008 Paris
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

Dans l'hypothèse où la réponse apportée ne vous conviendrait pas, ou que votre interlocuteur n'a pas répondu dans les 2 mois, vous pouvez également contacter le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers par formulaire électronique sur le site de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)), ou par courrier : Le Médiateur - Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 PARIS CEDEX 02

### Autres informations pertinentes

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la société, de la note d'information en cours de validité et visée par l'Autorité des Marchés Financiers, du dernier Bulletin Trimestriel d'Information, du dernier rapport annuel, et un bulletin de souscription. Si vous avez souscrit ce produit par le biais d'un distributeur, vous pouvez également vous rapprocher de lui pour obtenir des renseignements sur le produit.