

## **SCI Primonial Capimmo (QS0002005277)**

### **Annexe complémentaire de présentation du support**

#### **CARACTERISTIQUES**

- Forme juridique : Société Civile Immobilière à capital variable
- Durée : 99 ans à compter de l'enregistrement le 26/07/2007
- Capital maximum autorisé : 300 000 000 €
- Dénomination sociale : Primonial CAPIMMO

#### **GOUVERNANCE**

- Société de gestion : Primonial REIM
- Commissaire aux comptes : MAZARS
- Valorisateur : BNP Paribas Fund Services
- Gestion de la poche immobilière en direct : Primonial REIM

#### **OBJECTIF DE GESTION DE LA SCI**

L'objectif de gestion de la SCI est d'atteindre, sur un horizon d'investissement de 8 ans, une performance proche de l'évolution de l'indice IPD <sup>(1)</sup>, pour l'immobilier de bureaux en France grâce à une acquisition sélective d'immobilier détenu majoritairement en immobilier collectif (SCPI/ OPCI).

#### **INVESTISSEMENTS**

##### ***A titre principal en immobilier (90% maximum)***

- Immobilier collectif non coté : SCPI/OPCI
- Immobilier collectif coté : Foncières/OPCVM investissant dans le secteur immobilier
- Immeubles détenus en direct ou par l'intermédiaire de sociétés

##### ***A titre secondaire en OPCVM (10% minimum)***

- Gestion de la trésorerie courante et du fonds de remboursement

#### **MODE DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS**

- SCPI : valeur de réalisation
- OPCI, SCI, SICAV immobilière : valeur liquidative
- Immobilier coté et OPCVM : valeur de cotation
- Immeubles détenus en direct : valeur d'expertise

#### **PARTS**

- Valeur de souscription : valeur liquidative + frais d'entrée
- Valeur de souscription initiale : 150 €
- Valeur de rachat : valeur liquidative
- Période de souscription : en continu
- Périodicité de la valeur liquidative : hebdomadaire (calculée le vendredi, diffusée le lundi)
- Revenus : capitalisés

## FRAIS

- Frais d'entrée : 2% de la valeur liquidative (acquis au fonds)
- Frais sur la SCI (la valeur liquidative de la SCI inclut la totalité de ces frais)
  - Frais de gestion : 1,60% HT de la valeur brute réévaluée des actifs de la SCI
  - Frais de sortie : aucun
  - Frais de délégation du valorisateur : 0,04% HT maximum de la valeur brute réévaluée des actifs de la SCI
  - Frais de commissariat aux comptes : révisés annuellement (12 000 € HT en 2011)
  - Frais d'acquisition
    - Part de SCPI, SCI, OPCI, Foncières : 0,30% HT
    - Immobilier en direct et autres sociétés immobilières : 1% HT
  - Frais de gestion de la poche immobilier direct : frais réels Primonial REIM
  - Frais sur prix de vente HT
    - 0% HT sur immobilier collectif et OPCVM
    - 1% HT sur immobilier direct
  - Frais de gestion indirecte : la SCI investit dans des SCPI dont les frais de gestion sont de l'ordre de 10% des recettes locatives
- Autres frais : les frais de votre contrat (frais sur versement, frais annuels de gestion et frais d'arbitrage) sont applicables à ce support d'investissement. Nous vous invitons à vous y reporter

## PROFIL DE RISQUE

La SCI investit principalement dans des SCPI ou dans tout type d'actifs immobiliers.

**Par conséquent, la performance de la SCI sera corrélée à la hausse comme à la baisse aux évolutions du marché immobilier.**

## SOUSCRIPTEURS CONCERNES

Tous souscripteurs. Cette SCI est plus particulièrement destinée à servir de support de contrats d'assurance-vie et de capitalisation en unité de compte. L'investisseur qui souscrit à cette SCI souhaite s'exposer aux marchés immobiliers. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans cette SCI dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, l'investisseur tiendra compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et à 8 ans (période de placement recommandée) mais également de son souhait de prendre des risques ou, au contraire, de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de cette SCI.

## LIMITATIONS

- L'investissement sur l'unité de compte SCI Primonial Capimmo ne pourra excéder 50% de l'encours total d'un contrat
- Le cumul des investissements sur l'unité de compte SCI Primonial Capimmo est au maximum égal à 50 000 € par contrat

(1) Les indices IPD (Investment Property Databank) mesurent la performance des investissements immobiliers directs.

Les statuts et caractéristiques principales de la SCI Primonial Capimmo sont disponibles sur Internet ([www.primonialservices.com](http://www.primonialservices.com)) ou sur simple demande auprès de Primonial REIM.

La performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance future. La valeur d'un investissement en SCI peut varier à la hausse comme à la baisse selon l'évolution des marchés et des cours de change, tout comme les revenus qui y sont associés. L'unité de compte Primonial CAPIMMO est accessible uniquement en contrat d'assurance-vie et de capitalisation. Ce support constitué sous la forme d'une société civile à capital variable ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréé par l'AMF. Il a pour objet la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière. Les revenus générés, nets de frais de gestion, sont capitalisés.

**PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT** : Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital social de 750 000 €. Siège social : 15/19 avenue de Suffren - 75007 Paris. SIREN 531 231 124 RCS Paris. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

**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 400 000 000 €. 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 et de Résolution (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 : **PRIMONIAL CAPIMMO (LEI :9695000VFPOQ8Z18B758)**  
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 : **30/11/2017**

## Avertissement

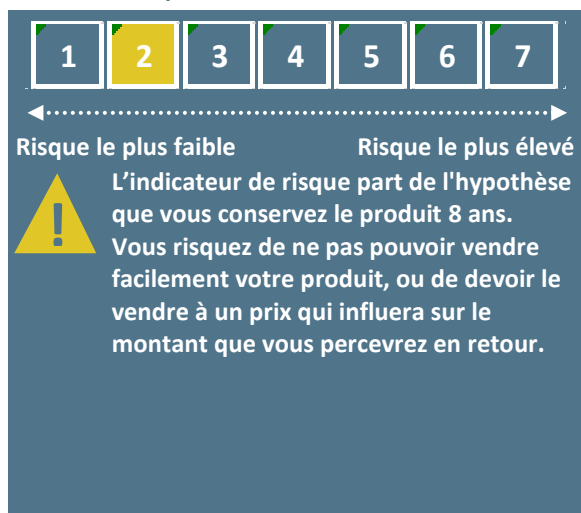
Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

<b>Type</b>	Société Civile Immobilière
<b>Objectifs</b>	Proposer aux investisseurs une récurrence de performances et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier principalement constitué de participations immobilières collectives, ainsi que d'immeubles construits et de terrains à bâtir localisés en France et dans tous les états membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique, et d'une poche d'actifs liquides de 5% minimum.
<b>Investisseurs de détail visés</b>	Tous investisseurs souscrivant un contrat d'assurance-vie proposant le produit en unité de compte 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 en capital modérée, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies dans cette unité de compte.

## 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 2 sur 7, qui est une classe de risque basse.

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

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

Risque de liquidité, risque de défaillance d'un locataire ou d'un co-contractant, risques liés aux aléas de la construction et de la mise en location.

### 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.

Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement.

Toutefois, vous bénéficiez peut-être d'un programme de protection des consommateurs (voir la section «<<Que se passe-t-il si nous ne sommes pas en mesure d'effectuer les versements ?>>»). L'indicateur présenté ci-dessus ne prend pas en compte cette protection.

### Scénarios de performance

Investissement de 10 000 euros		1 an	4 ans	8 ans (Période de détention recommandée)
Scénarios				
<b>Scénario de tension</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 523,00 €</b>	<b>9 499,45 €</b>	<b>9 376,08 €</b>
	Rendement annuel moyen	-4,77 %	-1,28 %	-0,80 %
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 165,00 €</b>	<b>11 512,09 €</b>	<b>13 655,04 €</b>
	Rendement annuel moyen	1,65 %	3,58 %	3,97 %
<b>Scénario neutre</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 249,00 €</b>	<b>11 711,50 €</b>	<b>13 988,38 €</b>
	Rendement annuel moyen	2,49 %	4,03 %	4,28 %
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 342,00 €</b>	<b>11 918,06 €</b>	<b>14 339,81 €</b>
	Rendement annuel moyen	3,42 %	4,48 %	4,61 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 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 8 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 4 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée
<b>Coûts totaux</b>	661 €	2 037 €	3 858 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an	6,70 %	5,19 %	4,95 %

## 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			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0,25 %	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.
	Coûts de sortie	0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	2,00 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	2,50 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0 %	L'incidence des commissions liées aux résultats. La SCI supporte une commission de surperformance sur la poche financière égale à 20% TTC max de la différence entre performance de l'année civile nette de frais fixes de la poche financière et performance annualisée de 6,5% (calculée sur la moyenne des encours bimensuels de la poche financière).
	Commissions d'intéressement	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 : 8 ans**

Un désinvestissement avant l'échéance est possible mais n'est pas garanti par l'initiateur du produit. Le rachat a lieu à cours inconnu et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par PRIMONIAL CAPIMMO ni par PREIM. 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 (assureur-vie) souscrivant le produit en direct reçoit une copie des statuts de la société, du dernier document d'information des investisseurs, du dernier rapport annuel, et un bulletin de souscription. Cette obligation légale incombe à l'initiateur. L'attention de l'investisseur est attirée sur les facteurs de risques qui sont détaillés dans les documents qui lui sont remis, qu'il n'appartient pas au présent Document d'Informations Clés de lister exhaustivement.