

## **SCPI EFIMMO (QS0002006003)**

### **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 EFIMMO :

##### **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 15 septembre 2015, le prix de souscription d'une part de la SCPI EFIMMO est égal à 230 € soit un prix d'acquisition d'unités de compte à 224,25 €.*

##### **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 207,00 € au 15 septembre 2015, et la valeur de réalisation à 179,88 € au 1<sup>er</sup> janvier 2015.*

##### **Valorisation**

La valeur retenue pour valoriser l'unité de compte SCPI EFIMMO est la valeur de retrait des parts de la SCPI EFIMMO. 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 207,00 € au 15 septembre 2015, et la valeur de réalisation à 179,88 € au 1<sup>er</sup> janvier 2015.*

#### **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 08/04/2015 : achat de parts par le client*
- *Le 13/04/2015 : valorisation des parts détenues dans le contrat du client*
- *Le 29/04/2015 : distribution de coupon, soit 1/3 de 85% du montant du coupon du T1*
- *Le 28/05/2015 : distribution de coupon, soit 1/3 de 85% du montant du coupon du T1*
- *Le 29/06/2015 : 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 30/07/2014 : 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 au T2)
- Le 28/08/2015 : 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 EFIMMO ne pourra excéder 50% de l'encours total du contrat
- Le versement minimum sur l'unité de compte SCPI EFIMMO est d'une part
- Le cumul des investissements sur l'unité de compte SCPI EFIMMO est au maximum égal à 50 000 € par contrat
- Les versements programmés ne sont pas autorisés sur l'unité de compte SCPI EFIMMO
- Les rachats partiels programmés ne sont pas autorisés sur l'unité de compte SCPI EFIMMO

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 EFIMMO. 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 EFIMMO. 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 EFIMMO**, 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 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).

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 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.

## EFIMMO

Société de gestion : SOFIDY (www.sofidy.com) • Contact : sofidy@sofidy.com / 01 69 87 02 00  
Autorité compétente : Autorités des marchés financiers (AMF) • Date de publication : 15 décembre 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 ?

#### Type

EFIMMO est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable. Il s'agit d'un placement à long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 8 ans. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

#### Objectifs

La SCPI EFIMMO a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. La SCPI est investie principalement en immobilier de bureaux et accessoirement en murs de boutiques et de magasins. EFIMMO investit prioritairement à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales en France, ainsi que, dans une moindre mesure, en Europe (Allemagne, Belgique, Pays-Bas...). La SCPI peut avoir recours à l'endettement, dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale. L'objectif de gestion vise à dégager une rentabilité globale (dividendes et valorisation de la part). Le taux de distribution potentiel de la SCPI pourra évoluer sensiblement à la hausse comme à la baisse selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

#### Investisseurs de détail visés

Personnes physiques ou morales souhaitant réaliser un investissement immobilier de rendement, sans contrainte de gestion, avec pour principaux objectifs la perception de revenus réguliers, ainsi que l'appréciation potentielle du prix de la part. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine sur le long terme. L'ensemble des risques attachés à l'investissement (notamment perte en capital, baisse ou absence de rendement, risque de liquidité...) et les caractéristiques de l'investissement en parts de SCPI sont à considérer par l'investisseur lors de la souscription.

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

#### Indicateur de risque



Risque faible

Risque élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. 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.

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 €

Scénarios		1 an	4 ans	8 ans*
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 163 €	8 001 €	7 593 €
	Rendement annuel moyen	-18,3 %	-5,4 %	-3,4 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 243 €	10 624 €	12 993 €
	Rendement annuel moyen	-7,6 %	1,5 %	3,3 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 512 €	11 277 €	14 152 €
	Rendement annuel moyen	-4,9 %	3,0 %	4,4 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 835 €	12 028 €	15 487 €
	Rendement annuel moyen	-1,6 %	4,7 %	5,6 %

\* Période de détention recommandée.

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans, en fonction de différents scénarios, 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 tensions 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.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que 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 SOFIDY n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les associés de la SCPI EFIMMO ne bénéficient pas d'une garantie en capital. Ils ne sont par conséquent pas exposés à un risque de contrepartie sur la société de gestion SOFIDY.

Par ailleurs, SOFIDY 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 (RIY) 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 €. 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 €			
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
Coûts totaux <sup>(1)</sup>	1 271 €	2 083 €	3 167 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	12,7 %	4,5 %	2,7 %

(1) Y compris les frais d'exploitation immobilière (représentant environ 1,1 % de la valeur de retrait en 2016).

### 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	0,8 %	L'incidence des coûts (déjà inclus dans le prix) que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit
	Coûts de sortie	Non applicable	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance
Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	0,5 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit
	Autres coûts récurrents <sup>(1)</sup>	1,2 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	Non applicable	L'incidence des commissions liées aux résultats
	Commission d'intéressement	Non applicable	L'incidence des commissions d'intéressement

(1) Y compris les frais d'exploitation immobilière.

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

La période de détention recommandée est d'au moins 8 ans.

Vous pouvez à tout moment demander le retrait de vos parts (sans garantie). Les modalités de retrait sont indiquées dans la note d'information disponible sur le site internet de SOFIDY (<https://www.sofidy.com/notre-documentation/#efimmo>).

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de réclamation, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou SOFIDY.

Une procédure en cas de réclamation est disponible sur le site de SOFIDY ([www.sofidy.com/qui-sommes-nous/nos-politiques-reglementaires](http://www.sofidy.com/qui-sommes-nous/nos-politiques-reglementaires)).

## Autres informations pertinentes ?

Pour plus de détails sur EFIMMO, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou SOFIDY (01 69 87 02 00 / [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)).

La documentation relative à la SCPI EFIMMO (notamment le dernier rapport annuel, la note d'information et les statuts) est disponible sur le site internet de SOFIDY (<https://www.sofidy.com/notre-documentation/#efimmo>).