Document d'information clé

Le présent document contient des informations sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies avant souscription afin de vous aider à comprendre la nature, les risques, coûts, gains et pertes potentiels de ce produit et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

IMMOBILIERE TOP PIERRE

Société Civile Immobilière

Code LEI : 9695000DUL1KYE4RLR08
Initiateur : Amundi Immobilier (société de gestion de portefeuille)
Site internet : www.amundi-immobilier.com – Appelez le **0820 04 10 30** pour de plus amples informations
Autorité de tutelle compétente : Autorité des marchés financiers. Etat Membre : France
Date de publication de ce document : 1er août 2020

***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 :
IMMOBILIERE TOP PIERRE est une **S**ociété **C**ivile **I**mmobilière (le Produit ou la SCI) dont l'objet exclusif est l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif générant des revenus locatifs. Le patrimoine du Produit est français.

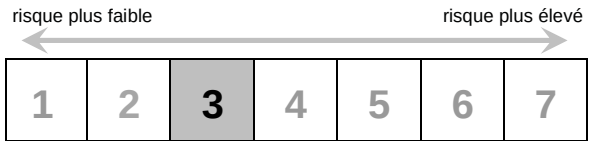
Objectifs :
La performance du Produit résulte des revenus locatifs de son portefeuille immobilier et de l'évolution du marché immobilier français.

Investisseurs de détail visés :
Le produit est exclusivement vendu dans le cadre d'un contrat en unité de compte assurances Vie

Assurance : avantages et coûts :

Non applicable

Profil de risque et de rendement



L'indicateur synthétique de risque (ISR) permet d'apprécier le niveau de risque par rapport à d'autres produits.

Nous avons classé ce Produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est **une classe de risque moyenne.**

L'ISR part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant toute la période de détention recommandée de 8 ans minimum.

L'ISR est établi à partir de données historiques du Produit observées sur la durée de placement recommandée ou sur une reconstitution à partir d'un indice de référence approprié lorsque les données historiques ne sont pas disponibles pour toute la période de placement recommandée.

Les risques et la performance du Produit sont liés :
- aux fluctuations des marchés immobiliers, des taux d'intérêts et de l'évolution de l'économie sur des cycles longs ;
- aux caractéristiques spécifiques des immeubles du portefeuille du Produit (typologie des actifs immobiliers, emplacement et état général) ;
- aux conditions de location (taux d'occupation, valeurs locatives, régularité des paiements des locataires)
- à l'endettement (effet de levier) du Produit, qui peut accentuer les performances positives ou négatives du Produit.

L'ISR ne prend pas en compte les risques liés :
- aux fluctuations futures de l'offre et de la demande du marché des parts ;
- à la concentration des actifs immobiliers ;
- à la variation des taux d'intérêts des financements.

L'ISR ne tient pas compte du traitement fiscal du Produit selon la situation patrimoniale et fiscale de l'investisseur de détail visé.

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. Le produit ne comporte pas de garantie de rendement ou de capital.

Scénarios de performances

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter pour la période de placement recommandée. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Scénarios	Pour un Investissement de 10 000 € sur :	1 an	4 ans	8 ans *
Scenario de tensions	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**9 117 €**	**9 066 €**	**8 689 €**
	Rendement annuel moyen	*-8,8%*	*-2,4%*	*-1,7%*
Scenario défavorable	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**10 272 €**	**11 652 €**	**13 970 €**
	Rendement annuel moyen	*2,7%*	*3,9%*	*4,3%*
Scenario intermédiaire	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**10 513 €**	**12 237 €**	**14 985 €**
	Rendement annuel moyen	*5,1%*	*5,2%*	*5,2%*
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**10 783 €**	**12 880 €**	**16 109 €**
	Rendement annuel moyen	*7,8%*	*6,5%*	*6,1%*

***durée minimum d'investissement recommandée**

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur la période de détention recommandée en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 EUR.

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

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte de l'évolution du marché des parts (voir ci-dessus le paragraphe risques).
Les chiffres indiqués sont calculés nets de tous les coûts mentionnés à la rubrique « que va me coûter l'investissement ? ». Ils ne prennent pas en compte tous les frais dus à votre conseiller ou assureur ni votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez. Ils sont présentés dividendes réinvestis dans le placement. Les données historiques de prix projetées pour la période de référence n'ont pas connu de crise majeure.

Les performances du Produit évoluent en fonction du marché immobilier français et ne sont pas constantes dans le temps.
Les revenus du Produit sont capitalisés.

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

Les versements sont inhérents au Produit et l'investissement dans ce Produit n'est pas couvert par une garantie ou un système national de compensation. La revente des parts n'est pas garantie par la société de gestion de portefeuille. Une défaillance de la société de gestion serait sans effet pour votre investissement dans le Produit. La garde et la conservation des actifs sont assurées par le dépositaire du Produit.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY - « *Reduction in Yield* ») montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement du Produit présenté ci-dessus. 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 sont basés sur les données issues du calcul de performances du scénario intermédiaire. Les chiffres sont présentés pour un investissement de 10 000 euros. 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 sur ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Pour un Investissement de 10 000 € , calculé sur base d'un scénario intermédiaire si vous sortez après :	**1 an**	**4 ans**	**8 ans***
Coûts totaux	**43 €**	**173 €**	**345 €**
Incidence sur le rendement (Réduction du rendement RIY) par an	*0,46%*	*0,46%*	*0,46%*

*Durée de placement recommandée

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 ;
* les données retenues sont issues des comptes approuvés par l'assemblée générale des associés.

A titre de comparaison avec des produits non immobiliers, il est rappelé que les coûts récurrents présentés ci-dessous tiennent compte à la fois des coûts de fonctionnement du Produit (exemple : commission de gestion et de transaction revenant à la société de gestion) **et** des coûts spécifiques de l'exploitation opérationnelle des actifs immobiliers composant le portefeuille du Produit. Les coûts de transaction présentés (moyenne des trois dernières années du Produit) incluent **des droits de mutation à titre onéreux et impôts payés à l'administration fiscale** lors des transactions d'actifs immobiliers.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée (commission d'acquisition de parts, DMTO inclus*)	0,00%	La commission TTC comprend la commission de recherche de capitaux reversée au réseau assureur et la commission de recherche d'investissements revenant à la société de gestion. Il s'agit du montant maximal que vous paierez, il se pourrait que vous payiez moins.
	Coûts de sortie (cession, DMTO inclus)	0,00%	Incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction des actifs composant le portefeuille	0,00%	L'incidence des coûts encourus lorsque le fonds achète ou vend des investissements sous-jacents au Produit.
	Autres coûts récurrents*	0,46%	Incidence des coûts prélevés par l'initiateur du Produit chaque année pour la gestion des investissements et les coûts supportés par le Produit.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0,00%	Incidence des commissions liées au résultats.
	Commission d'intéressement (« *carried interest* »)	0,00%	Incidence de la commission d'intéressement.

** dont commission de gestion de 0,16 % et charges d'exploitation des actifs immobiliers de 0,27 % nécessaires au maintien et l'amélioration des actifs immobiliers dans une optique de valorisation du Produit.*

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

Durée minimum de l'investissement conseillée : 8 ans. Ce Produit, d'une durée de 99 ans à compter de sa création, est construit dans la perspective de détention des actifs immobiliers sur un horizon long terme.

Le Produit présente une très faible liquidité, voire une absence totale de liquidité. La liquidité débute à la fin de la période d'émission des parts : la cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts entre investisseurs, en termes de volumes et de prix, constatés mensuellement par la société de gestion. Une transaction directe entre investisseurs est aussi possible. La société de gestion ne garantit pas la revente des parts pendant la durée de vie du Produit.
En cas de blocage de cessions (demandes non satisfaites dans un délai de 12 mois représentant au moins 10 % des parts du Produit), la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire dans les conditions prévues par la réglementation, en vue de décider une cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La sortie du Produit peut donc être longue et se réaliser à un prix inférieur à la valeur des parts, l'écart entre l'offre et la demande pouvant conduire à une décote de liquidité.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez adresser votre réclamation auprès de votre conseiller habituel. Vous pouvez également adresser votre réclamation à l'initiateur du Produit par email à l'adresse suivante : serviceclients-amundiimmo@amundi.com ou par courrier à l'adresse suivante : Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9.

Autres informations pertinentes

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 1er août 2020, établies en application du Règlement Délégué 2017/653 de la Commission Européenne du 8 mars 2017, sur la base de l'approbation des comptes au 31/12/2019.

Ce document d'information clés ne tient pas compte (i) des modalités de commissionnement du réseau assureur du Produit, ni (ii) de la durée de détention spécifique au contrat de distribution duquel le Produit est un sous-jacent (exemple : contrat d'assurance-vie).

Nous révisons et publions ce Document d'Information Clé au moins une fois par an. Vous trouverez la dernière version sur notre site web : www.amundi-immobilier.com.