

INFORMATION

DATE : 05/01/2023 revu le 27/04/2023		REFERENCE : DMGP-INF-22.018
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 EFIMMO (XFCS00X2A8P2)		

Informations Essentielles

Offre commercialisable par :	Chargé d'Affaires gestion Privée Banquiers Privés 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	BPCE Vie : 05 janvier 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 8 ans
Eligibilité contrats	BPCE VIE : MILLEVIE PREMIUM 1 & 2: Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion MILLEVIE CAPI 1 & 2 : Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion MILLEVIE INFINIE 1 & 2: Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion
Catégorie client	C1 (débutant) C2 (initié), C3 (confirmé), C4 (expert) Commercialisation interdite auprès des US Persons
Niveau de Risque (SRI)	3/7
Objectif d'investissement	L'investissement sur le support SCPI EFIMMO 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 8 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

Enveloppe **1 547 000 €**

Complétude et conformité de la Connaissance Client **Obligatoire**
avec actualisation et validation du TOP CC VERT

Documents à numériser

Voir tableau de synthèse à la fin de la note
d'information

Commission de souscription/rachat

- Commission de souscription : 10% dont 3 %
rétrocédés à la CEGEE en tant que distributeur
- Commission de rachat : néant

L'investissement sur EFIMMO comporte des risques :

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

La **SCPI EFIMMO** est un produit de placement immobilier d'une durée de placement recommandée de 8 ans, éligible aux contrats Assurance Vie « Haut De Gamme et Gestion Privée de BPCE VIE ».

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 EFIMMO

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux.

Avec 7,6 milliards d'euros d'encours sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2021, SOFIDY gère pour le compte de plus de 50 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de près de 4 400 actifs commerciaux et de bureaux. SOFIDY est une filiale de Tikehau Capital.

EFIMMO est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable créée en 1988.

L'objectif de gestion de la SCPI EFIMMO est de proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme. Cet objectif est non garanti. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier du client.

EFIMMO a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif, situé principalement dans les grandes métropoles françaises, de l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse, et à titre accessoire dans les autres villes de la même zone. La SCPI investit de manière diversifiée dans les principales typologies d'immobilier locatif à travers des murs de commerces, de bureaux, d'hôtellerie et de loisirs, de logistique et d'activités, de santé et résidentiel.

3. UN PATRIMOINE IMMOBILIER DIVERSIFIÉ

Avec 2 068 actifs immobiliers⁽¹⁾ répartis en France et en Europe, et une superficie totale de plus de 1 181 968 m² ⁽¹⁾, IMMORENTE fait de la mutualisation des risques et du patrimoine, une des pierres angulaires de sa gestion. Ces actifs immobiliers sont situés principalement dans les grandes métropoles régionales françaises et européennes*, et à titre accessoire dans les autres villes françaises et européennes.



*Au sens de l'Espace économique Européen (EEE), du Royaume-Uni et de la Suisse. (1) Source : BT 4T2021 IMMORENTE / SOFIDY.

4. TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE au 31/12/2021

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans	TRI depuis l'origine
+5,33 %	+7,79 %	+8,63 %	+9,43 %

5. TAUX DE DISTRIBUTION au 31/12/2021

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

	2020	2021
Taux de distribution net de fiscalité étrangère ⁽²⁾	+4,42 %	+4,53 %
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère ⁽³⁾	+4,54 %	+4,64 %

(2) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

(3) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

2- CARACTERISTIQUES DE LA SCPI

Code	XFCS00X2A8P2																	
Emetteur	SOFIDY																	
Devise	Euro (€)																	
Période de souscription	BPCE Vie : 05 janvier 2023 jusqu'à épuisement du stock																	
Valeur de souscription	237 € au (01/10/2022)																	
Valeur de rachat/retrait	213.30 € (01/10/2022)																	
Frais	Frais propres au contrat d'assurance vie/de capitalisation : - Sur Versements : Tarification selon produit concerné - De Gestion : Contrats BPCE Vie : prélevés par BPCE Vie mensuellement par réduction du nombre d'unités de compte - D'Arbitrage : Premier arbitrage de l'année civile gratuit puis prélevé sur le montant arbitré et selon les conditions de chaque produit.																	
Commission de souscription/gestion/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. <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">SCPI EFIMMO 1</th><th>Tarification</th><th>Commissionnement réseau CE</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Frais du support immobilier</td><td>Commission de souscription</td><td>10,0 %</td><td>3,0%</td></tr> <tr> <td>Frais sur versement</td><td>Frais du contrat</td><td>60%</td></tr> <tr> <td>Frais assurance vie</td><td>Frais de gestion UC</td><td>Frais UC du contrat</td><td>60%</td></tr> </tbody> </table> • Commission de rachat : néant			SCPI EFIMMO 1		Tarification	Commissionnement réseau CE	Frais du support immobilier	Commission de souscription	10,0 %	3,0%	Frais sur versement	Frais du contrat	60%	Frais assurance vie	Frais de gestion UC	Frais UC du contrat	60%
SCPI EFIMMO 1		Tarification	Commissionnement réseau CE															
Frais du support immobilier	Commission de souscription	10,0 %	3,0%															
	Frais sur versement	Frais du contrat	60%															
Frais assurance vie	Frais de gestion UC	Frais UC du contrat	60%															
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																	

	✓ Terme du contrat (capitalisation) En cas de sortie avant l'échéance, le client peut subir une perte en capital pouvant être totale
Eligibilité	Contrats d'assurance vie BPCE VIE : ✓ MILLEVIE PREMIUM 1 & 2 : Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion ✓ MILLEVIE CAPI 1 & 2 : Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion ✓ MILLEVIE INFINIE 1 & 2 : Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion ⚠ L'UC SCPI EFIMMO n'est pas éligible aux options d'arbitrages automatiques des contrats. ⚠ L'UC SCPI EFIMMO n'est pas éligible aux plans de versements programmés et de rachats partiels programmés
Durée d'investissement conseillée	8 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 8 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 BPCE VIE		
Opérations réalisables	MyAssur du 05/01/2023 jusqu'à épuisement du stock Adhésion/ souscription directe Versement complémentaire Arbitrage depuis : - le support en euros du contrat, - les UC permanentes - Un support temporaire en UC échu présents dans les contrats Millevie	WebAssur du 05/01/2023 jusqu'à épuisement du stock Adhésion avec clause bénéficiaire en rédaction libre/démembrée pour tous profils clients Adhésion et versement complémentaire pour les personnes protégées, les PPE et dans le cadre de l'épargne handicap Contrat démembré Blocages contentieux assureur. Adhésion pour les non-résidents (tels que listés sur le bulletin d'adhésion/souscription) ⚠ Accès impossible depuis les versements programmés
Garantie	<u>Support éligible à la garantie plancher</u> en cas de décès, uniquement pour les contrats d'assurance vie Millevie Premium 1 & 2 et Millevie Infinie 1 & 2	

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 8 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 :

	BPCE
Plaquette commerciale	X
<u>DIC (document d'informations clés) EFIMMO</u>	X
DIC Contrat (en cas d'ouverture)	X

La Fiche d'Information Assurance Vie du support SCPI EFIMMO	X
Le bulletin de souscription	X
La Note d'Information /Statuts de la SCPI EFIMMO	X
La Synthèse Epargne	X
Le QCF/QR et QFD en cas 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 EFIMMO dans un contrat d'assurance vie	☒ Demande d'adhésion, versement, arbitrage	MyAssur /WebAssur	<u>Oui</u>	Oui Pochette assurance (coche BPCE VIE)
	☒ 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 Pochette assurance (coche BPCE VIE)
	☒ Questionnaire compétence financière du client sur les instruments financiers (QCF/QR) et QFD	0174	Oui	Non
	☒ Fiche de versement Assurance Vie à partir de 80 ans	A'GIL EPA950	Oui	Oui Pochette assurance (coche BPCE VIE)

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