

INFORMATION

DATE : 01/10/2019 Mise à jour le 05/01/2023 et le 27/04/2023		REFERENCE : DMGP-INF/19.016
EMETTEUR :		DESTINATAIRE(S) :
Nom : Sébastien TEYSSEIRE ☎ 03 88 52 54 30 Dir/Dept/Service : Marché Premium		Réseau commercial Gestion Privée
REDACTEURS :		COPIE(S) POUR INFORMATION :
Nom : Claude MAUSY ☎ 06 34 19 47 36 Nathalie CASSAN ☎ 03 88 52 57 03		Direction Marketing et Animation Directions Fonctionnelles CRC Solutions DSC Service Conformité
PROCESSUS :		
Nom du Processus : Gestion Privée		Pilote du Processus : Sébastien TEYSSEIRE
OBJET : SCPI ATREAM HOTELS		
XFCS00X22N55		

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	Du 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 10 ans
Eligibilité contrats	BPCE VIE : MILLEVIE PREMIUM 1 & 2 : Gestion libre et en parallèle de l'Orientat[i]on de Gestion MILLEVIE CAPI 1 & 2 : Gestion libre et en parallèle de l'Orientat[i]on de Gestion MILLEVIE INFINIE 1 & 2 : Gestion libre et en parallèle de l'Orientat[i]on de Gestion
Catégorie client	C1 (novice) C2 (initié), C3 (confirmé), C4 (expert) Commercialisation interdite auprès des US Persons
Niveau de Risque (SRI)	4/7
Objectif d'investissement	L'investissement sur le support SCPI ATREAM HOTELS au sein du contrat d'assurance vie ou de capitalisation permet d'accéder à l' investissement immobilier indirect dans le secteur hôtelier en contrepartie d'un risque de perte en capital pouvant être total et d'une durée de placement recommandée de 10 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
Cet investissement destiné aux personnes physiques permet de « valoriser son capital », « préparer sa retraite » et « percevoir des revenus complémentaires »

Documents à numériser	Voir tableau de synthèse à la fin de la note d'information
Complétude et conformité de la Connaissance Client avec actualisation et validation du TOP CC VERT	Obligatoire
Enveloppe	1 031 000€
Commission d'achat / de rachat de la SCPI	- Commission de souscription : 10% dont 3,50% à la CEGEE en tant que distributeur - Commission de rachat : néant

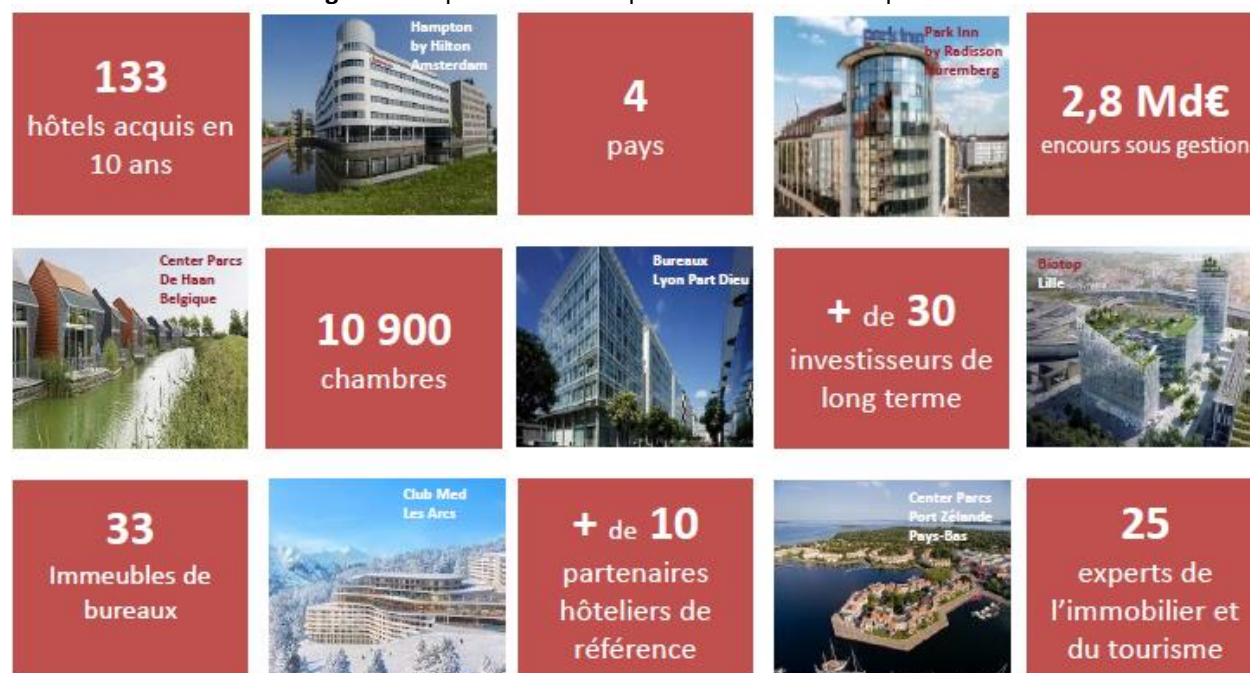
L'investissement sur ce support comporte des risques :

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

La **SCPI ATREAM HOTELS** est un produit de placement immobilier d'une durée de placement minimum recommandée de 10 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 ATREAM HOTELS

ATREAM est une société de gestion de portefeuille indépendante et mature de plus de 11 ans d'existence.



La **SCPI ATREAM HÔTELS** a pour objectifs la constitution d'un patrimoine immobilier dans le secteur hôtelier et la distribution régulière aux associés de revenus issus de la gestion locative de son patrimoine. La politique d'investissement d'ATREAM HÔTELS est orientée vers la détention long terme d'actifs immobiliers hôteliers situés en France et dans les

autres pays de la zone Euro. Au titre de l'immobilier hôtelier, ATREAM HÔTELS peut investir jusqu'à 100% de son patrimoine dans des murs d'hôtels et dans la limite de 30% dans des murs de résidences gérées (étudiantes, de tourisme, séniors).

SCPI Atream Hôtels

Une stratégie d'investissement autour de 4 axes



SCPI Atream Hôtels

Chiffres clés au 31.12.2018

Indicateurs immobiliers

Nombre d'actifs

 **6**

Durée résiduelle des baux

 **13,3 ans**

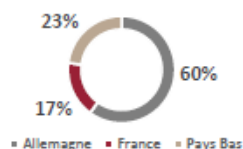
Taux d'occupation physique et financier

100%

Nombre de chambres

 **737**

Répartition géographique (en valeur du patrimoine)



Indicateurs financiers

Capitalisation

 **61,7 M€**
à fin 2018

DVM brut SCPI Atream (1)
Hôtels

 **4,71%⁽²⁾**
en 2018

83% des revenus sont issus d'un patrimoine hors de France, ayant déjà supporté l'impôt

2- CARACTERISTIQUES DE LA SCPI

Code	XFCS00X22N55													
Emetteur	ATREAM													
Devise	Euro (€)													
Période de souscription	Du 05 janvier 2023 jusqu'à épuisement du stock													
Valeur de souscription	1000 € au 01/10/2022 (dont commission de souscription égale à 10%)													
Valeur de rachat/retrait	900 € au 01/10/2022													
Frais	Frais propres au contrat d'assurance vie/de capitalisation : • Sur Versements : Tarification selon produit concerné • De Gestion : Prélèvements mensuellement par réduction du nombre d'unités de compte et tarification selon produit • D'Arbitrage : Prélèvements sur le montant arbitré et selon les conditions de chaque produit. <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">SCPI ATREAM Hôtels</th><th>Tarification</th><th>Commissionnement réseau CE</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Frais assurance vie</td><td>Frais sur versement</td><td>Frais du contrat</td><td>60%</td></tr> <tr> <td>Frais de gestion UC</td><td>Frais UC du contrat</td><td>60%</td></tr> </tbody> </table> ⚠ Premier arbitrage de l'année civile gratuit pour l'ensemble des produits.			SCPI ATREAM Hôtels		Tarification	Commissionnement réseau CE	Frais assurance vie	Frais sur versement	Frais du contrat	60%	Frais de gestion UC	Frais UC du contrat	60%
SCPI ATREAM Hôtels		Tarification	Commissionnement réseau CE											
Frais assurance vie	Frais sur versement	Frais du contrat	60%											
	Frais de gestion UC	Frais UC du contrat	60%											
Commission de souscription / de 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. • Commission de souscription : 10% dont 3,5 % commissionnement réseau de CE • Commission de rachat : néant <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">SCPI ATREAM Hôtels</th><th>Tarification</th><th>Commissionnement réseau CE</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Frais du support immobilier</td><td>Commission de souscription</td><td>10%</td><td>3,5%</td></tr> </tbody> </table>			SCPI ATREAM Hôtels		Tarification	Commissionnement réseau CE	Frais du support immobilier	Commission de souscription	10%	3,5%			
SCPI ATREAM Hôtels		Tarification	Commissionnement réseau CE											
Frais du support immobilier	Commission de souscription	10%	3,5%											
Dividende	Le dividende est versé chaque trimestre à compter de la date d'acquisition sans application du délai de jouissance - Réinvestissement automatique du dividende sur le fondseuros du contrat. La distribution de revenus est subordonnée à la décision de l'Assemblée Générale des associés.													
Conditions de sortie	✓ Renonciation, ✓ Rachat partiel ou total, ✓ Arbitrage ✓ Décès (assurance vie) ✓ 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 La SCPI ATREAM HOTELS n’est pas éligible aux options d’arbitrages automatiques des contrats. La SCPI ATREAM HOTELS n’est pas éligible aux plans de versements programmés et de rachats partiels programmés La SCPI ATREAM HOTELS est éligible à la garantie plancher en cas de décès uniquement pour les contrats MILLEVIE Premium et MILLEVIE Infinie et pour les assurés de moins de 85 ans à la date du décès.
Durée d’investissement conseillée	10 ans. Du fait de l’immobilisation des sommes sur du long terme, il n’est pas recommandé de distribuer ce produit aux personnes âgées de plus de 80 ans
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

Opérations réalisables

MyAssur du 05/01/2023 jusqu'à épuisement du stock

WebAssur du 05/01/2023 jusqu'à épuisement du stock

Adhésion/souscription directe

Adhésion directe avec clause bénéficiaire en rédaction libre/Démembrée pour tous profils clients

Versement complémentaire

Adhésion & Versement complémentaire

Pour les personnes protégées, les Personnes Politiquement Exposées et dans le cadre de :

Arbitrage depuis :

- le support en euros du contrat,
- les UC permanentes
- Un support temporaire en unités de compte échu présents dans le contrat MILLEVIE

- L'Epargne Handicap
- De contrat démembré
- De blocages contentieux Assureur

⚠ Accès impossible depuis les versements programmés

Garantie

Pas de garantie en capital

En cas de décès : ATREAM HOTELS bénéficie de la **garantie plancher** en cas de décès, uniquement pour les contrats d'assurance vie MILLEVIE Premium 1 et 2 et MILLEVIE Infinie 1 et 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/CAP (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 (détenion 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.

- ➡ Il convient de tenir compte de sa connaissance, de son expérience en matière financière, de ses exigences et de 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 10 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 (>10 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
DIC (document d'informations clés) ATREAM HOTELS	X
DIC Contrat (en cas d'ouverture)	X
La Fiche d'Information Assurance Vie du support SCPI ATREAM HOTELS	X
Le bulletin de souscription	X
La Note d'Information /Statuts de la SCPI ATREAM HOTELS	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 ATREAM HOTELS 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 Nouveau	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.