

# INFORMATION

|                                                                                 |  |                                                                                                             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| DATE : 08/06/2020 <b>Revue le 28/12/2020 et le 05/01/2023</b>                   |  | REFERENCE : DMGP-INF/20.016                                                                                 |  |
| <b>EMETTEUR :</b>                                                               |  | <b>DESTINATAIRE(S) :</b>                                                                                    |  |
| Nom : Sébastien TEYSSEIRE ☎ 03 88 52 54 30<br>Dir/Dept/Service : Marché Premium |  | Réseau commercial<br>Gestion Privée                                                                         |  |
| <b>REDACTEURS :</b>                                                             |  | <b>COPIE(S) POUR INFORMATION :</b>                                                                          |  |
| Nom : Claude MAUSY ☎ 06 34 19 47 36<br>Nathalie CASSAN ☎ 03 88 52 57 03         |  | Direction Marketing et Animation<br>Directions Fonctionnelles<br>CRC<br>Solutions DSC<br>Service Conformité |  |
| <b>PROCESSUS :</b>                                                              |  |                                                                                                             |  |
| Nom du Processus : Gestion Privée                                               |  | Pilote du Processus : : Sébastien TEYSSEIRE                                                                 |  |
| <b>OBJET : SCPI EPARGNE FONCIERE</b><br><b>QS0007505249</b>                     |  |                                                                                                             |  |

## Informations Essentielles

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Offre commercialisable par :</b>            | Chargé d'Affaires gestion Privée<br>Banquiers Privés<br>Directeur Agence (DA)<br>Direction Agence Adjoint (DAA),<br>Responsable Agence (RA),<br>Gestionnaire Clientèle Patrimoniale (GCP),<br>Chargé d'Affaires Professionnelles (CAPRO),<br>Chargé d'Affaires Personnes Protégées (CAPP),<br>Chargé d'Affaires Gestion Privée Successions (CAGPS)                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Dates de commercialisation</b>              | Du 05 janvier 2023 jusqu'à épuisement du stock                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Famille de produit et type de placement</b> | SCPI à capital variable<br>Le produit présente un risque de perte en capital en cours de vie et à l'échéance. Le capital n'est pas garanti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Durée d'investissement recommandée</b>      | Minimum 9 ans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Eligibilité contrats</b>                    | <b>BPCE VIE :</b><br><b>MILLEVIE PREMIUM 1 &amp; 2:</b> Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion<br><b>MILLEVIE CAPI 1 &amp; 2 :</b> Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion<br><b>MILLEVIE INFINIE 1 &amp; 2:</b> Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Catégorie client</b>                        | <b>C1 (novice) C2 (initié), C3 (confirmé), C4 (expert)</b><br><b>Commercialisation interdite auprès des US Persons</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Niveau de Risque (SRI)</b>                  | 3/7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Objectif d'investissement</b>               | L'investissement sur le support SCPI <b>EPARGNE FONCIÈRE</b> au sein du contrat d'assurance vie ou de capitalisation permet d'accéder à <b>l'investissement immobilier indirect en contrepartie d'un risque de perte en capital pouvant être total</b> et d'une durée de placement recommandée de 9 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

3 609 000€

#### Commission d'achat / de rachat

- Commission de souscription : 7,5% dont 3,04% 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 EPARGNE FONCIERE** est un produit de placement immobilier d'une durée de placement minimum recommandée de 9 ans, **éligible aux contrats Assurance Vie « Haut De Gamme et Gestion Privé de BPCE VIE »**.

**Le produit doit être commercialisé en face à face et s'adresse à la clientèle Gestion Privée (GP) et Patrimoniale (HDG).**

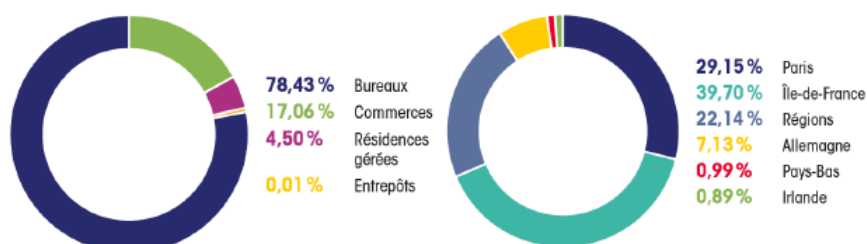
## 1-PRESENTATION DE LA SOCIETE DE GESTION ET DE LA SCPI EPARGNE FONCIERE

La Française Real Estate Managers appartient au Groupe La Française qui développe ses expertises spécifiques depuis plus de 40 ans. Ancrée sur 4 pôles d'activité (valeurs mobilières, Immobilier, solutions d'investissement et financement direct de l'économie, La Française intervient auprès d'une clientèle institutionnelle et patrimoniale. Constituée de 639 collaborateurs, La Française gère 65.8 milliards d'€ d'actifs et elle est mondialement représentée. Son actionnariat majoritaire est constitué par le Crédit Mutuel Nord Europe.

La **SCPI EPARGNE FONCIERE** a pour objectif une distribution régulière de revenus aux associés en constituant, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié principalement constitué de locaux à usage de bureaux (78%), de locaux commerciaux (17%), de locaux d'activités et d'entrepôts.

En terme de répartition géographique, le patrimoine de la SCPI EPARGNE FONCIERE est majoritairement investi à Paris et sa région (68%), pour 23 % en province, 7,13 % en Allemagne et accessoirement en Irlande et aux Pays-Bas. L'Assemblée Générale de la SCPI valide annuellement le montant de dividendes à distribuer aux associés, dont dépendent les revenus distribués aux adhérents/souscripteurs de contrats d'assurance vie ou de capitalisation ayant investis sur cette unité de compte.

#### ■ Répartition du patrimoine en valeur vénale

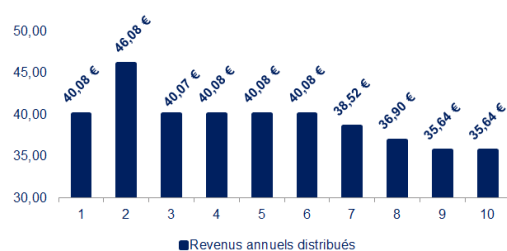


## PERFORMANCES\* AU 31/12/2018

|      | TRI 10 ans <sup>1</sup><br>(2009-2018) | Évolution du prix<br>de part | DVM <sup>2</sup> |
|------|----------------------------------------|------------------------------|------------------|
| 2009 | 7,87 %                                 | +6,41 %                      | 6,51 %           |
| 2010 |                                        | +14,50 %                     | 7,04 %*          |
| 2011 |                                        | -                            | 5,34 %           |
| 2012 |                                        | +0,67 %                      | 5,32 %           |
| 2013 |                                        | -                            | 5,31 %           |
| 2014 |                                        | -                            | 5,31 %           |
| 2015 |                                        | +1,99 %                      | 5,00 %           |
| 2016 |                                        | +1,95 %                      | 4,70 %           |
| 2017 |                                        | +1,91 %                      | 4,54 %           |
| 2018 |                                        | +1,25 %                      | 4,46 %           |

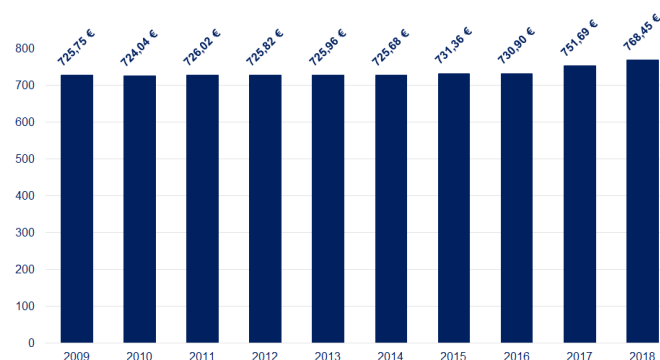
(\*) Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Revenus nets distribués par part (€)



Source : La Française REM  
\* Hors frais d'un contrat d'assurance vie

Valeur de réalisation



L'investissement sur le support **SCPI EPARGNE FONCIÈRE** 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 9 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.

## 2- CARACTERISTIQUES DE LA SCPI

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Code                     | QS0007505249                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Emetteur                 | La Française REM                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Devise                   | Euro (€)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Période de souscription  | Du 05 janvier 2023 jusqu'à épuisement du stock                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Valeur de souscription   | 835 € au 01/10/202 (commission de souscription incluse)                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Valeur de rachat/retrait | 772,8 € au 01/10/2022                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Frais                    | Frais propres au contrat d'assurance vie/de capitalisation : <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Sur Versements</b> : Tarification selon produit concerné</li> <li><b>De Gestion</b> : Prélèvements mensuellement par réduction du nombre d'unités de compte et tarification selon produit</li> </ul> |

|                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>● <b>D'Arbitrage</b> : Prélèvés sur le montant arbitré et selon les conditions de chaque produit.</li></ul> <table><tr><th colspan="2">SCPI EPARGNE FONCIERE</th><th>Tarification</th><th>Commissionnement réseau CE</th></tr><tr><td>Frais du support immobilier</td><td>Commission de souscription</td><td>7,5 %</td><td>3,04%</td></tr><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></table> <p>⚠ Possibilité de minorer les taux de frais d'arbitrage jusqu'à 0% si réinvestissement à 100% sur des supports UC quel que soit le support désinvesti.</p> | SCPI EPARGNE FONCIERE |                            | Tarification | Commissionnement réseau CE | Frais du support immobilier | Commission de souscription | 7,5 % | 3,04% | Frais assurance vie | Frais sur versement | Frais du contrat | 60% | Frais de gestion UC | Frais UC du contrat | 60% |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------|-------|---------------------|---------------------|------------------|-----|---------------------|---------------------|-----|
| SCPI EPARGNE FONCIERE                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Tarification          | Commissionnement réseau CE |              |                            |                             |                            |       |       |                     |                     |                  |     |                     |                     |     |
| Frais du support immobilier            | Commission de souscription                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 7,5 %                 | 3,04%                      |              |                            |                             |                            |       |       |                     |                     |                  |     |                     |                     |     |
| Frais assurance vie                    | Frais sur versement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Frais du contrat      | 60%                        |              |                            |                             |                            |       |       |                     |                     |                  |     |                     |                     |     |
|                                        | Frais de gestion UC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Frais UC du contrat   | 60%                        |              |                            |                             |                            |       |       |                     |                     |                  |     |                     |                     |     |
| Commission de souscription / de rachat | <p><b>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.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● <b>Commission de souscription</b> : 7,5% dont 3.04 % commissionnement réseau de CE</li><li>● <b>Commission de rachat</b> : néant</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                 |                       |                            |              |                            |                             |                            |       |       |                     |                     |                  |     |                     |                     |     |
| Dividende                              | <p>Le dividende est versé chaque trimestre à compter de la date d'acquisition sans application du délai de jouissance</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Réinvestissement automatique du dividende sur le fonds euros du contrat.</li></ul> <p>La distribution de revenus est subordonnée à la décision de l'Assemblée Générale des associés.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |                            |              |                            |                             |                            |       |       |                     |                     |                  |     |                     |                     |     |
| Conditions de sortie                   | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Renonciation à une adhésion par transfert,</li><li>✓ Rachat partiel ou total,</li><li>✓ Arbitrage</li><li>✓ Décès (assurance vie)</li><li>✓ Terme du contrat (capitalisation)</li></ul> <p>En cas de sortie avant l'échéance, le client peut subir une perte en capital pouvant être totale</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |                            |              |                            |                             |                            |       |       |                     |                     |                  |     |                     |                     |     |
| Eligibilité                            | <p><b>Contrats d'assurance vie BPCE VIE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>MILLEVIE PREMIUM 1&amp; 2</b> : Gestion libre et en parallèle de l'Orienta­tion de Gestion</li><li>✓ <b>MILLEVIE CAPI 1 &amp;2</b> : Gestion libre et en parallèle de l'Orienta­tion de Gestion</li><li>✓ <b>MILLEVIE INFINIE 1&amp;2</b> : Gestion libre et en parallèle de l'Orienta­tion de Gestion</li></ul> <p><b>La SCPI Epargne Foncière n'est pas éligible aux options d'arbitrages automatiques des contrats.</b></p> <p><b>La SCPI Epargne Foncière n'est pas éligible aux plans de versements programmés et de rachats partiels programmés</b></p>                                                                                           |                       |                            |              |                            |                             |                            |       |       |                     |                     |                  |     |                     |                     |     |
| Durée d'investissement conseillée      | 9 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 9 ans au moins)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |                            |              |                            |                             |                            |       |       |                     |                     |                  |     |                     |                     |     |
| Devoir de conseil                      | ⚠ Vérifier <b>OBLIGATOIREMENT</b> l'adéquation du produit avec le profil investisseur du client, à défaut le mettre en garde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |                            |              |                            |                             |                            |       |       |                     |                     |                  |     |                     |                     |     |
| Fiscalité/Revenus                      | Fiscalité de l'assurance vie et de la capitalisation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |                            |              |                            |                             |                            |       |       |                     |                     |                  |     |                     |                     |     |

| CARACTERISTIQUES BPCE VIE     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Opérations réalisables</b> | <b>MyAssur</b> du 05/01/2023 jusqu'à épuisement du stock<br><br><b>Adhésion/ souscription directe</b><br><b>Versement complémentaire</b><br><br><b>Arbitrage</b> depuis :<br>- le support en euros du contrat,<br>- les UC permanentes<br>- Un support temporaire en UC échu présents dans les contrats Millevie | <b>WebAssur</b> du 05/01/2023 jusqu'à épuisement du stock<br><br><b>Adhésion avec clause bénéficiaire en rédaction libre/démembrée pour tous profils clients</b><br><br><b>Adhésion et versement complémentaire pour les personnes protégées, les PPE et dans le cadre de</b><br><b>l'épargne handicap</b><br><b>Contrat démembré</b><br><b>Blocages contentieux assureur.</b><br><br><b>Adhésion pour les non-résidents (tels que listés sur le bulletin d'adhésion/souscription)</b><br><b>⚠ Accès impossible depuis les versements programmés</b> |
| <b>Garantie</b>               | <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).

Il convient d'être particulièrement vigilant lors de la commercialisation de la SCPI EPARGNE FONCIERE. 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.
- ➡ 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 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <a href="#">Plaquette commerciale</a>                                                      | X    |
| <a href="#">DIC (document d'informations clés) EPARGNE FONCIERE</a>                        | X    |
| DIC Contrat (en cas d'ouverture)                                                           | X    |
| <a href="#">La Fiche d'Information Assurance Vie du support SCPI SCPI EPARGNE FONCIERE</a> | X    |
| Le bulletin de souscription                                                                | X    |
| <a href="#">La Note d'Information /Statuts de la SCPI EPARGNE FONCIERE</a>                 | X    |
| La Synthèse Epargne                                                                        | X    |
| Le QCF/QR en cas d'actualisation                                                           | 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                                    |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Souscription SCPI EPARGNE FONCIERE dans un contrat d'assurance vie</b> |  <b>Demande d'adhésion, versement, arbitrage</b>                                              | <i>MyAssur /WebAssur</i> | <u>Oui</u>                                                    | <b>Oui</b><br><b>Pochette jaune</b><br><b>IDATECH</b> |
|                                                                           |  <b>Synthèse Epargne Conseil de la Banque</b>                                                 | 0174                     | Oui                                                           | <b>Oui</b><br><b>Pochette jaune</b><br><b>IDATECH</b> |
|                                                                           |  <b>Questionnaire compétence financière du client sur les instruments financiers (QCF/QR)</b> | 0174                     | Oui                                                           | <b>Non</b>                                            |
|                                                                           |  <b>Fiche de versement Assurance Vie à partir de 80 ans</b>                                   | A'GIL EPA950             | Oui                                                           | <b>Oui</b><br><b>Pochette jaune</b><br><b>IDATECH</b> |

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