

OFFRE UC IMMO 2020 SCPI EPARGNE FONCIERE

Novembre 2020

*Document à usage strictement à
destination du réseau distributeur
NE PAS REMETTRE AUX CLIENTS*



CAISSE D'ÉPARGNE



GROUPE BPCE

Avertissement

DOCUMENT A USAGE INTERNE – NE PAS REMETTRE AUX CLIENTS

Ce document non contractuel est destiné aux seules personnes qui en sont destinataires. Il ne peut pas être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu et ne peut pas être reproduit, distribué ou publié, en totalité ou en partie, sans autorisation préalable et écrite de Natixis Wealth Management.

Aucune information contenue dans ce document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle. Ce document est produit à titre d'information et peut être modifié à tout moment sans préavis. Il ne saurait en aucun cas constituer une offre, une sollicitation ou un conseil en investissement en vue de la souscription à un produit ou service financier ou d'assurance.

Ce document a été réalisé sur la base de données financières et/ou conjoncturelles valables à un instant donné et émanant de sources extérieures à Natixis Wealth Management qui ne saurait en garantir l'exhaustivité, la pertinence ou la parfaite exactitude. La responsabilité de Natixis Wealth Management ou de ses filiales ne saurait être engagée à quelque titre que ce soit en raison des informations contenues dans le présent document ou de l'utilisation qui pourrait en être faite.

Tout investissement peut être une source de risque financier et doit être apprécié attentivement au regard de la situation financière, juridique et fiscale ainsi qu'aux objectifs en matière de placement ou de financement de chaque investisseur

Du fait des liens capitalistiques existants entre le groupe BPCE et les entités cités ci-dessous, nous attirons votre attention sur le fait qu'il puisse exister des conflits d'intérêts potentiels

BPCE – Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 170 384 630 € - 493 455 042 RCS Paris

1818 Immobilier - Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital social de 74 000 euros - 483 346 276 RCS Paris – Carte professionnelle transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 7501 2016 000 006 327 délivrée par la CCI Paris Ile de France. Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD Assurances Mutuelles/ MMA IARD N°120.137.447 - 1818 Immobilier ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission

Natixis Wealth Management - Société anonyme à conseil d'administration au capital de 129 048 296,30 euros - 306 063 355 RCS Paris - Courtier d'assurances n° 07 006 332

Facteurs de risques spécifiques aux SCPI

Avertissement : La crise sanitaire actuelle liée à la COVID-19 peut avoir un impact notamment sur le rendement et la valorisation du produit.

PRINCIPAUX RISQUES

Avant d'effectuer un investissement en parts de SCPI, vous devez tenir compte des éléments de risques suivants :

- ▶ **RISQUES GÉNÉRAUX** : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.
- ▶ **RISQUE DE PERTE EN CAPITAL** : les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital qui peut être total, notamment en cas de cession des parts.
- ▶ **RISQUE IMMOBILIER** : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers, étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital qui peut être total, notamment en cas de cession des parts.
- ▶ **RISQUE DE LIQUIDITÉ** : il concerne la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession de celles-ci dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. Il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.
- ▶ **RISQUE DE CRÉDIT** : le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. Le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagnera d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital et/ou, s'il s'agit d'une SCPI « fiscale », du bénéfice de l'avantage fiscal accordé. Enfin en cas de revente des parts de la SCPI à un prix décoté, le souscripteur devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.
- ▶ **RISQUE FISCAL** : les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés mais chacun de leurs associés est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondants à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés si l'associé est une personne morale relevant de cet impôt. Ainsi, la fiscalité des revenus locatifs et financiers de la SCPI ainsi que de toute plus-value immobilière se fera entre les mains de ses associés, suivant le régime fiscal applicable à ces derniers. Le traitement fiscal est susceptible d'évoluer dans le temps.

Nous vous invitons à vous référer à l'avertissement en début de présentation

Point conjoncturel

1. L'immobilier a affiché sur le long terme (1998-2018) **un couple rendement/risque attractif** malgré des périodes de crise. Depuis 2008, la performance globale de la classe d'actifs s'explique principalement par un **niveau de taux financiers très bas** influencés directement par les **politiques monétaires accommodantes** des banques centrales.
2. Alors que la conjoncture 2019 était très favorable (niveau de collecte élevé, endettement accru impliquant des montants d'investissement élevés) la crise sanitaire a modifié les anticipations économiques. **Les prévisions pour 2020** pour l'économie française et la zone euro devraient se dégrader **à un niveau jamais atteint** (PIB France : -11 % et PIB zone euro : -9 %).
3. L'immobilier de **bureaux, premier marché d'investissement en France** (70 % des montants), sera affecté au niveau du **marché locatif** par la **conjoncture économique générale** et le chômage même si le marché actuel se caractérise par un **stock limité (principalement sur Paris)**.
4. A plus long terme, ce segment peut être pénalisé par le recours au télétravail, mais **son utilisation généralisée semble peu probable**. Cela pourra toutefois **ralentir la demande de surface en m²** (demande placée) pouvant entraîner une hausse du taux de vacance et une baisse des valeurs locatives.
5. Les taux de rendement des **actifs core** devraient rester stables, alors que ceux des **actifs core+** (localisation périphérique et risque locatif élevé) devraient **remonter pénalisant ainsi leur valorisation**.
6. L'immobilier de **commerces, déjà touché** par la digitalisation (e-commerce...), et par les mouvements sociaux en France, **devrait davantage souffrir** en termes de valorisation.
7. La **logistique** fait preuve de **résilience** et devrait se maintenir via l'investissement dans la logistique du **dernier kilomètre**.
8. L'immobilier **résidentiel** reste soutenu par les **conditions financières attractives** pour les **particuliers** et devrait bénéficier en outre de l'intérêt **des investisseurs institutionnels** compte tenu de **sa résilience**.

Notons toutefois que **les données économiques** à venir (croissance, défaillance d'entreprises, chômage...) **fin 2020 - début 2021** permettront de **préciser les différents effets** sur l'immobilier.

Source : Note de conjoncture immobilière, Amadéis, juillet 2020

SOMMAIRE

- | | |
|--|-------------|
| 1. PRÉSENTATION, CARACTÉRISTIQUES, FRAIS, CIBLAGE CLIENTS | p.6 |
| 2. PRINCIPALES RÈGLES DE FONCTIONNEMENT PAR COMPAGNIE | p.11 |
| 3. COMMENT SOUSCRIRE ? | p.13 |
| 4. DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT | p.17 |

1

PRÉSENTATION, CARACTÉRISTIQUES, FRAIS, CIBLAGE CLIENTS

1 SCPI Epargne Foncière / LA FRANCAISE REM

Présentation de la SCPI

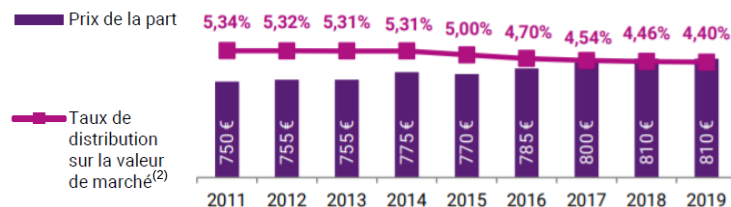
POINTS CLÉS

- ▶ Capitalisation importante.
- ▶ Positionnement en grande majorité en Ile-de-France et Paris Intra-Muros
- ▶ Investissement en zone Euro : Allemagne, Irlande, Pays-Bas

LA SCPI *

- ▶ Constituée en 1968, Epargne Foncière est l'une des plus importantes SCPI d'entreprise avec plus de 2,6 mds € de capitalisation. Grâce au dynamisme de sa collecte actuelle, Epargne Foncière développe et renouvelle un peu plus son patrimoine.
- ▶ Epargne Foncière vise à constituer de façon directe ou indirecte un patrimoine diversifié principalement constitué de bureaux, de locaux commerciaux, d'activités ou d'entrepôts situés en France et accessoirement dans des états de l'union européenne.

PERFORMANCES⁽¹⁾



* Informations transmises par La Française REM (Real Estate Managers)

(1) Les performances citées ont trait aux années écoulées et ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) correspond à la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année « n ».

LA SOCIETE DE GESTION : LA FRANCAISE GREIM *

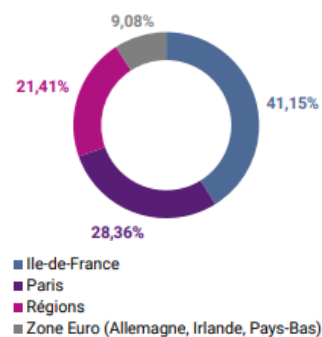
- ▶ La Française GREIM gère plus de 23,5 Mds € d'encours sous gestion (au 31 décembre 2019).
- ▶ Elle a fait de la gestion de SCPI son activité maîtresse depuis sa création. Elle gère 23 SCPI au 30 juin 2019.
- ▶ Elle occupe une place de leader sur le marché des SCPI en capitalisation.

PRINCIPAUX LOCATAIRES AU 31/12/2019

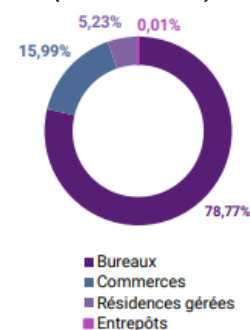
Entreprise locataire	1 ^{er} locataire	2 ^{ème} locataire	3 ^{ème} locataire	4 ^{ème} locataire	5 ^{ème} locataire
% Revenu locatif	2,15 %	1,97 %	1,91 %	1,57 %	1,50 %

PATRIMOINE IMMOBILIER D'EPARGNE FONCIERE AU 30/06/2020

Répartition géographique (en valeur vénale)



Répartition sectorielle (en valeur vénale)



Source : La Française REM

1 SCPI Epargne Foncière / LA FRANCAISE REM

Caractéristiques de la SCPI

CARACTÉRISTIQUES AU 31/12/2019	
ENCOURS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	23,5 Mds€
N° D'AGRÈMENT AMF	GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014
DATE DE CRÉATION DE LA SCPI	06/11/1968
CAPITALISATION DE LA SCPI (sur la base du prix de souscription)	2,6 Mds€
COLLECTE NETTE	369 M€
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ⁽¹⁾	4,40 %
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE	35,64 € /part
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE ⁽²⁾ À 5 ANS	4,70 %
PRIX DE LA PART DEPUIS LE 1 ^{ER} MARS 2020 (frais de souscription inclus)	827 €
VALEUR DE RETRAIT DEPUIS LE 1 ^{ER} MARS 2020 ⁽³⁾	764,98 €
VALEUR DE RÉALISATION ⁽⁴⁾	781,34 €
SOUSCRIPTION INITIALE MINIMALE	1 part
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ⁽⁵⁾	90,8 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	ND
AUTORISATION STATUTAIRE D'ENDETTEMENT (% DE LA DERNIÈRE VALEUR DE RÉALISATION DE LA SCPI)	25,00 %
VERSEMENT DE DIVIDENDES	Trimestriel
INDICATEUR DE RISQUE ⁽⁶⁾	1 2 3 4 5 6 7
DURÉE DE CONSERVATION RECOMMANDÉE	Minimum 9 ans
GARANTIE DU CAPITAL	Aucune

Informations transmises par La Française REM

(1) Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) correspond à la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année « n ».

(2) Le taux de rentabilité interne (TRI) : Taux de rentabilité interne annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix acquéreur de la première année considérée, à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année, et sur la période les revenus distribués avant prélèvement libératoire.

(3) Valeur de retrait : Prix de souscription diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises.

(4) Valeur de réalisation ou ANR (Actif Net Réévalué) : Valeur vénale (hors droits et frais) des immeubles d'après expertise, augmentée de la valeur nette des autres actifs. L'ANR équivaut aux capitaux propres augmentés de la plus ou moins-value latente sur les actifs détenus.

(5) Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

(6) L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 9 années minimum. 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 percevrez en retour. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Nous vous invitons à vous référer à l'avertissement en début de présentation

1 SCPI Epargne Foncière / LA FRANCAISE REM

Caractéristiques de la SCPI (suite) et frais spécifiques liés à la SCPI

CARACTÉRISTIQUES AU 31/12/2019	
FRAIS DE CESSIION DE PARTS À LA CHARGE DU VENDEUR	Aucun
FRAIS INDIRECTS D'ARBITRAGE	1,25 % HT du prix de cession ou d'acquisition
FRAIS INDIRECTS DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX	3 % HT du montant des travaux effectivement réalisés
FRAIS DE GESTION TTC LA FRANCAISE REM	12 % des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets

Informations transmises par La Française REM

Nous vous invitons à vous référer à l'avertissement en début de présentation

1 SCPI Epargne Foncière / LA FRANCAISE REM

Ciblage clients

LES CONDITIONS D'ACCÈS À CETTE OFFRE :



- ▶ Client « **Gestion Privée** »
- ▶ Client souhaitant **diversifier son investissement en UC** en investissant dans l'immobilier professionnel (bureau et commerce)
- ▶ Client acceptant un **risque de perte en capital en contrepartie de l'éventualité d'une rémunération plus importante que le fonds en euros**
- ▶ Client qui est prêt à investir sur une période longue : **durée recommandée autour de 9 ans**
- ▶ Client **non US PERSON** (ce produit est interdit à la vente pour cette catégorie de clients)

- ▶ **La SCPI concerne le ou les adhérent(s)/souscripteur(s) n'ayant pas besoin des liquidités investies sur ce support financier pendant une durée de 9 ans au moins.**
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.
- ▶ **Pour les clients âgés, notamment à compter de 80 ans, nous attirons l'attention sur les conséquences liées à la souscription de certains instruments financiers présentant une maturité longue, une faible liquidité ou une période de blocage. Auquel cas, la fiche d'information spécifique devra être remplie avec le conseiller.**

Nous vous invitons à vous référer à l'avertissement en début de présentation

2

PRINCIPALES RÈGLES DE FONCTIONNEMENT PAR COMPAGNIE

2 SCPI Epargne Foncière / LA FRANCAISE REM

Principales règles de fonctionnement par compagnie



	CNP Patrimoine*	AEP
Contrats	Sélection Cinto Vie / Capi	Soprane 1818 Vie Opus 4.D Vie / Capi v2
Montant min	5 000 €	5 000 € minimum par ligne de SCPI
Montant max	50 000 € par SCPI (200 000 € par contrat en souscription)	500 000 €
Règles d'investissement	- Souscriptions, versements complémentaires - Arbitrages du support en euros uniquement Investissement maximum sur le support : - Max 30 % du versement initial dans la limite de 200K€, - En cas d'arbitrage ou de versement complémentaire, le plafond de 30 % pourra être porté à 50 % dans la limite de 500K€ sous réserve de l'accord de la CNP.	- Versements complémentaires - Arbitrages⁽¹⁾ autorisés Investissement maximum sur le support : - Max 70 % de la valeur de rachat du contrat tous supports immobiliers confondus (et dans la limite de 5 M€ max. de supports immobiliers au sein du contrat) <i>(1) Arbitrage dans les 60 jours suivant la souscription du contrat (cette offre peut être close à tout moment).</i>
Règles de désinvestissement	• Sur la base de la valeur de retrait • Pénalités de sortie de 3 % les 3 premières années • Arbitrage en désinvestissement vers le support en euros	• Sur la base de la valeur de retrait • Pénalités de sortie de 3 % les 3 premières années
Distribution des revenus de la SCPI	Réinvestit sur le fonds en euros du contrat. Absence de délai de jouissance	Réinvestit sur le fonds en euros du contrat ou la SCPI . Absence de délai de jouissance
Prix d'achat au 1^{er} mars 2020	98,5 % du prix de la souscription soit 814,59 €	97,5 % du prix de la souscription soit 806,32 €
Commission de souscription TTC (inclus dans le prix de la part)	6,49 % <i>Dont 1,19 % perçus par Natixis Wealth Management (les réseaux BPCE perçoivent 50 % de cette rémunération)</i>	6,08 % <i>Dont 1,73 % sont perçus par Natixis Wealth Management (les réseaux BPCE perçoivent 50 % de cette rémunération)</i>
Frais de gestion sur encours UC du contrat d'assurance ou de capi	1,5 % par an max Entre 0,35 et 0,25 % perçus par CNP <i>Entre 1,15 % et 1,25 % perçus par Natixis Wealth Management (les Réseaux BPCE perçoivent 50 % de cette rémunération)</i>	1 % par an max <i>0,25 % perçus par AEP</i> <i>0,75 % perçus par Natixis Wealth Management les Réseaux BPCE perçoivent 50 % de cette rémunération)</i>

* Du fait des liens capitalistiques existants entre le groupe BPCE et CNP Patrimoine, nous attirons votre attention sur le fait qu'il puisse exister des conflits d'intérêts potentiels

Nous vous invitons à vous référer à l'avertissement en début de présentation

3

COMMENT SOUSCRIRE ?

3 SCPI Epargne Foncière / LA FRANCAISE REM

Procédure de souscription

- ▶ **Remise obligatoire des documents suivants au client : DIC, statuts, note d'information, rapport annuel et bulletin trimestriel/semestriel,**
- ▶ Compléter ou mettre à jour les **QCF/QR (questionnaire de compétence financière/questionnaire de risque)** et formaliser le **devoir de conseil (Synthèse Épargne)** issus du parcours client,
- ▶ Compléter le **Recueil d'informations confidentielles***,
- ▶ Compléter le **Bulletin de souscription/modification*** du contrat d'assurance vie ou de capitalisation,
- ▶ Compléter le document propre à l'assureur pour tout investissement :
 - les « **dispositions particulières** » chez **CNP Patrimoine***
 - les « **dispositions spéciales de la SCPI** » chez **AEP***

*** Transmettre au Middle Office de Natixis Wealth Management l'ensemble des documents signés par le conseiller et le client**



L'ensemble des documents est disponible sur le site dédié [Egestionprivee.com](https://www.egestionprivee.com)

3 SCPI Epargne Foncière / LA FRANCAISE REM

Via la souscription d'un contrat **Sélection Cinto Vie / Capi**

1

JE TÉLÉCHARGE L'ANNEXE SPÉCIFIQUE DANS EGESTIONPRIVEE.COM

Au préalable de la saisie de la souscription dans le Fronting, je me rends dans mon espace Egestionprivee.com rubrique Offre produits / Immobilier
Je télécharge les dispositions particulières du produit auquel mon client souhaite souscrire.

2

JE REMPLIS LES DISPOSITIONS PARTICULIERES ET LES COMPLÈTE VIA ADOBE

Mon client et moi n'avons pas à signer le document, celles-ci seront signées électroniquement avec la souscription.

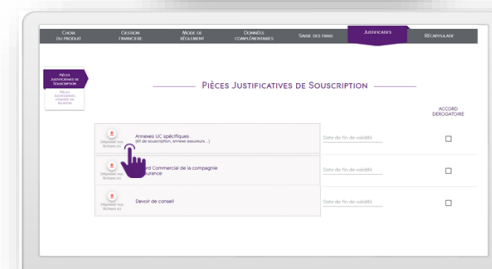
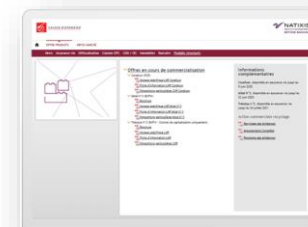
3

JE SAISIS MA SOUSCRIPTION SUR LE FRONTING DIGITAL

Dans la rubrique gestion financière, lors du choix de l'allocation du contrat, **je saisis ma répartition UC / Fonds en euros / GSM (le cas échéant)**. J'inscris ensuite dans la partie **UC Libres / UC spécifiques à avenant**, le nom, le code ISIN (indiqué dans les dispositions particulières) et le montant de l'UC spécifique que je souhaite ajouter au contrat.

4

JE JOINS AUX JUSTIFICATIFS DE MA SOUSCRIPTION L'ANNEXE SPÉCIFIQUE AU FORMAT PDF



Nous vous invitons à vous référer à l'avertissement en début de présentation

3 SCPI Epargne Foncière / LA FRANCAISE REM

Les actes de gestion (arbitrages, versement complémentaire, etc.)



- ▶ la souscription d'un contrat Soprane 1818 Opus 4.D Vie / Capi v2
- ▶ un arbitrage ou versement complémentaire

ne peuvent se faire **qu'au format papier.**

Tous les documents doivent être signés à la main par le client et le conseiller et envoyés au Middle Office de Natixis Wealth Management.

Nous vous invitons à vous référer à l'avertissement en début de présentation

4

DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT

4 SCPI Epargne Foncière / LA FRANCAISE REM

Dispositif d'accompagnement



Natixis Investment Managers

Votre animateur dédié en région



Natixis Wealth Management

L'appui des commerciaux de la PAV NWM

► frontpav@natixis.com



Gaylord Meunier :

06 78 45 85 70

gaylord.meunier@natixis.com

Bruce Marache :

06 78 22 19 12

bruce.marache@natixis.com

Matthieu Houizot :

06 38 12 74 08

matthieu.houizot@natixis.com

Romain Mouthon :

06 38 12 93 99

romain.mouthon@natixis.com



N° d'appel unique

0 808 800 808

1

Assistance digitale

2

Equipe commerciale

3

Middle Office Assurance Vie