

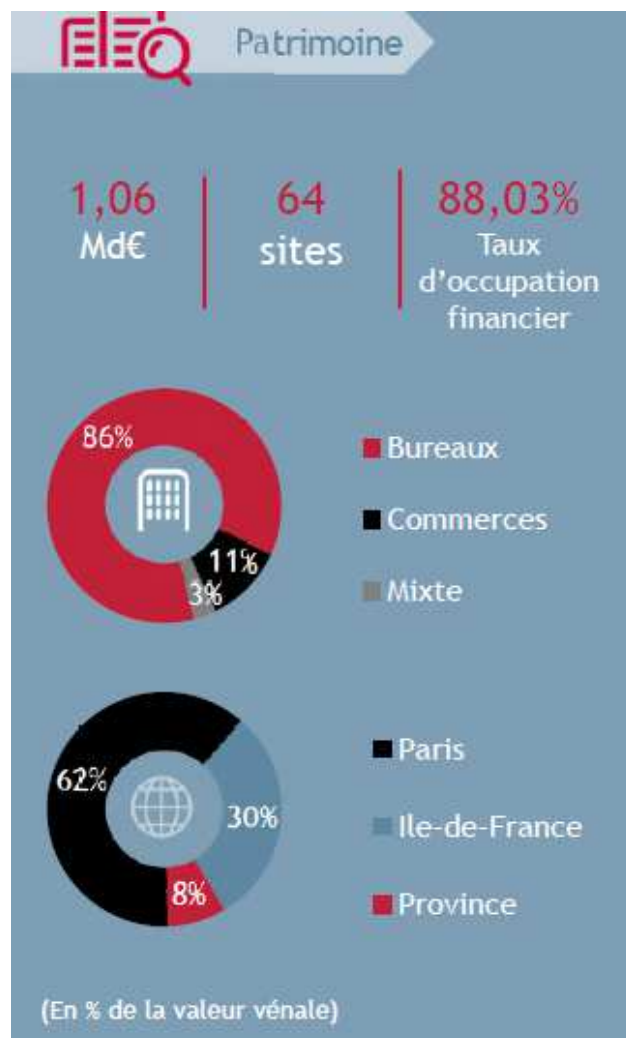


DATE : 23/11/2020 Revue le 30/03/21	REFERENCE : DMGP-INF/20.025
EMETTEUR :	DESTINATAIRE(s) :
Nom : Alexandre COLLARD ☎ 03 88 52 57 60 Dir/Dept/Service : Département Marché Premium	Réseau commercial Gestion Privée
REDACTEURS :	COPIE(S) POUR INFORMATION :
Nom : Claude MAUSY ☎ 06 34 19 47 36 Nathalie CASSAN ☎ 03 88 52 54 07 11	Direction Marketing et Animation Directions Fonctionnelles Direct Ecureuil Est MyAssistance
PROCESSUS :	
Nom du processus PREMIUM	Pilote du Processus : Alexandre COLLARD
OBJET : SCPI FRUCTIPIERRE	
Mise à jour du process d'envoi à AEW CILOGER par voie électronique	

Offre commercialisable par :	CAGP 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)
Type de placement	SCPI à capital fixe
Société de Gestion	AEW Ciloger
Durée d'investissement recommandée	10 ans
Eligibilité	Personnes physiques à travers un parcours conseil LEA (fiscalité des revenus fonciers) Personnes morales à travers un parcours conseil O2S (imposition sur les sociétés selon leur nature)
Catégorie client	C1 à C4 (débutant, initié, confirmé ou expert)
Profil de risque minimum	R2 – Risque Equilibre
Indicateur de risque (SRI)	3/7
Période de commercialisation	Du 01 octobre 2020 au 31 décembre 2021, pas de limite d'enveloppe pour la CEGEE sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital

Fructipierre est une SCPI créée en 1987 par AEW Ciloger. Il s'agit d'un placement offrant des revenus potentiels complémentaires (non garantis) en vue notamment de la retraite, permettant :

- **L'accès au marché de l'immobilier d'entreprise** : l'achat d'un immeuble de bureaux étant généralement réservé aux institutionnels, le placement en parts de SCPI permet aux particuliers d'investir indirectement, dans ce secteur, pour un montant limité (un accès à partir de 9 090 euros, soit 15 parts à 606 euros). La SCPI investit dans des bureaux, majoritairement, et accessoirement dans des habitations principalement situés à Paris et en Ile de France et, dans une moindre mesure en province.
 - **92 % du patrimoine est situé à Paris et en région parisienne**
 - **86 % du patrimoine est constitué de bureaux**
 - **11% de commerces**



- **Des revenus trimestriels potentiels** : la SCPI permet ainsi de préparer sa retraite. Les revenus potentiels peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture du marché locatif et des caractéristiques propres du patrimoine. La distribution potentielle de revenus (non garantie) est soumise à la décision de l'assemblée générale des associés.
- **Un investissement simple, sans souci de gestion, en contrepartie des frais de gestion prélevés** : les associés n'ont pas à s'occuper du suivi des immeubles et des relations avec les locataires. Ils perçoivent leurs revenus potentiels et sont informés de l'évolution de leur investissement. Ces revenus sont susceptibles d'évoluer en fonction des loyers et du niveau d'occupation du patrimoine.

La SCPI est un placement qui doit s'envisager sur le long terme (10 ans au minimum) pour bénéficier de ses atouts ; cette durée de placement tient aux caractéristiques de l'immobilier d'entreprise et à ses cycles conjoncturels, liés à la croissance économique.

I. A qui s'adresse cette offre ?

Clientèle concernée :

- Client souhaitant diversifier son épargne en investissant dans l'immobilier professionnel (bureau & 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 n'a pas besoin des liquidités investies sur ce support pendant une durée de 10 ans au moins
- Client qui est en mesure de respecter la durée de placement recommandée de 10 ans minimum

Points d'attention :

- Ce produit de long terme d'une durée de placement recommandée de 10 ans, s'adresse à des clients particuliers (**C1, C2, C3 ou C4**)

- La SCPI étant un placement avec une durée de conservation longue, il n'est pas recommandé de proposer ce produit à des clients âgés de 85 ans et plus (sauf en cas de présence d'un héritier lors de l'entretien client, avec une traçabilité de sa présence via votre compte-rendu)
- Il convient de s'assurer auprès du client que la souscription à la SCPI Fructipierre est en adéquation avec sa situation patrimoniale et fiscale.
- **Le placement de parts de SCPI Fructipierre est interdit aux non-résidents**

Les investissements en SCPI sont soumis aux variations du marché immobilier qui pourra varier à la hausse comme à la baisse, il est donc préférable d'en acquérir les parts dans une optique de long terme. La durée de placement minimum recommandée est de 10 ans et la SCPI FRUCTIPIERRE s'adresse aux investisseurs qui n'ont pas besoin de leurs liquidités jusqu'à la maturité.

L'offre n'est ouverte que par investissement en direct sur un compte titres ordinaire.

II. Caractéristiques

Prix de souscription	606 € la part (prime d'émission incluse) La souscription minimum est de 15 parts, soit 9090 €
Valeur nominale	215 €
Prime d'émission	391€
Commission de souscription	9,03 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse (inclus dans le prix de souscription), dont 4,15% TTC sont rétrocédés à la CEGEE
Commission de gestion annuelle	9 % (10,80 TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés
Commission de cession	Mutation à titre gratuit et cession directe : forfait de 180 euros TTC Cession dans le cadre de l'article L.214-93 du COMOFI : commission de 3 % TTC Cette commission est à la charge du souscripteur
Nombre d'associés au 30/06/2020	12 039
Revenu 2019	4,25 %
Revenu prévisionnel 2020	3,73 %
Entrée en jouissance	1 ^{er} jour du 3 ^{ème} mois suivant celui de la souscription

➡ **Périodicité de versement des revenus** : trimestrielle

➡ **Facteurs de risques** :

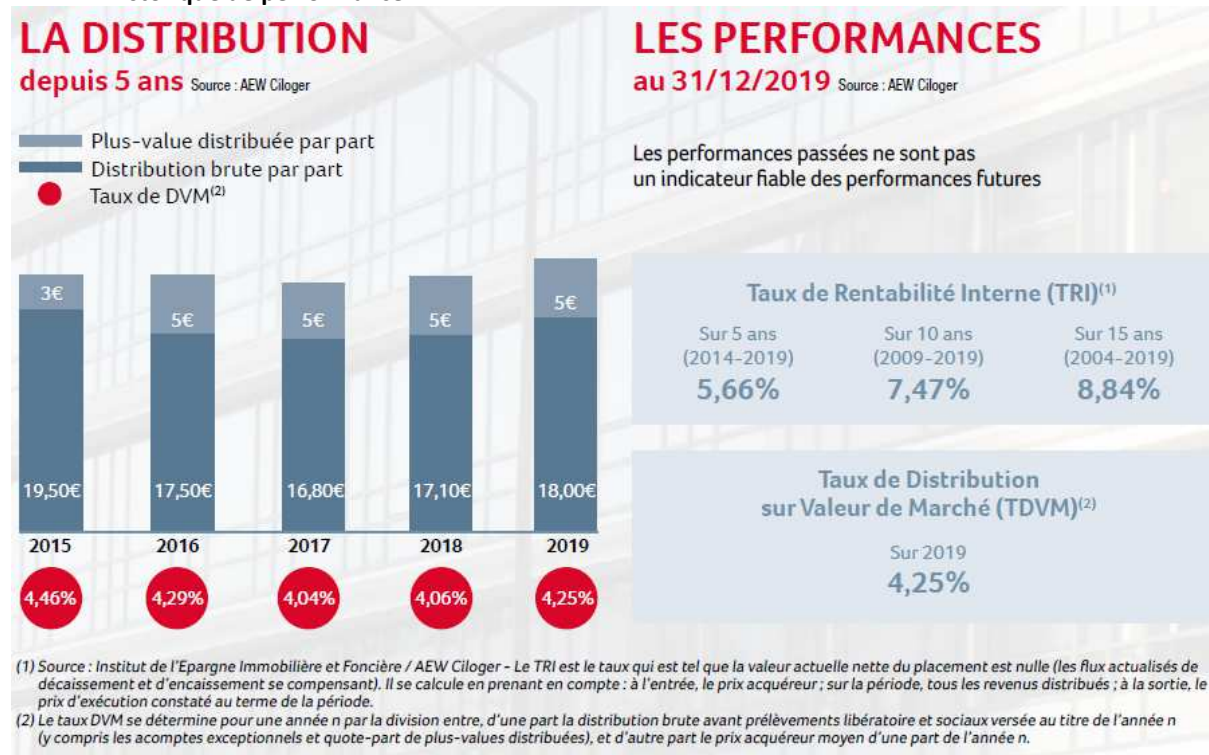
Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

- **Le versement des dividendes n'est pas garanti.**
- Il est rappelé que la **fiscalité applicable aux porteurs de SCPI** (revenus et déficits fonciers, plus-value) **est susceptible d'évoluer** au cours de la période d'investissement.
- **Risque immobilier** : susceptible d'entraîner une baisse de la valeur due à la variation des marchés immobiliers.
- **Risque lié à la gestion discrétionnaire** : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.
- **Risque de perte en capital** : la SCPI Fructipierre ne présente aucune garantie de capital ou de performances. L'investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.
- **Risque lié à la liquidité** : c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI Fructipierre ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital, ou en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

- **Risque lié au crédit** : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI.
- **Risque de contrepartie** : c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. À cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Fructipierre est très majoritairement investie en actifs immobiliers. La liquidité et la valeur du placement en parts sont donc corrélées à la nature des investissements immobiliers.

Historique de performance :



NB : les performances passées ne préjugent pas des performances futures

III. Fiscalité applicable

Revenus fonciers

La SCPI est fiscalement transparente : chaque associé s'acquitte de l'impôt selon son régime fiscal :

- Les revenus issus de la location du patrimoine sont imposables au titre des revenus fonciers.
- Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières.

Les éléments fiscaux nécessaires aux déclarations des clients leurs seront envoyés. Le traitement fiscal dépend de chaque situation personnelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

- Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif, et aux prélèvements sociaux en vigueur (17.2% au 1er janvier 2020)
- Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite actuelle de 10.700 € appréciée annuellement et par déclaration.
- Le régime du microfoncier n'est applicable qu'aux contribuables qui sont propriétaires d'un immeuble donné en location nue et dont le revenu brut foncier n'excède pas 15 000 euros eu titre de l'année d'imposition.

Produits financiers

1. Au titre de l'IR

1ère étape : Application à la source d'un prélèvement non libératoire de l'IR (Acompte/PFO : Prélèvement forfaitaire obligatoire)

Application par l'établissement d'un prélèvement au taux de 12,8% faisant office d'acompte d'IR

Le contribuable pourra demander à être dispensé de ce prélèvement dans les mêmes conditions que celles applicables depuis le 1er janvier 2013 (production d'une attestation sur l'honneur certifiant du respect des plafonds du Revenu Fiscal de Référence)

2ème étape : Déclaration de revenus (taux forfaitaire ou Barème progressif)

Imposition des revenus à l'IR au taux forfaitaire de **12,8%** sur lequel s'impute le prélèvement opéré (qui devient alors libératoire de l'IR)

Option possible sous conditions pour l'imposition au barème progressif de l'Impôt sur le Revenu exercée dans le cadre de la déclaration de revenus, sur lequel s'impute le prélèvement opéré, s'il excède l'impôt dû, il sera restitué.

2. Au titre des prélèvements sociaux

S'ajoutent les prélèvements sociaux prélevés à la source au taux global de 17,2%

Plus-values sur cessions de parts de SCPI

Les plus-values réalisées par les associés lors de la cession à titre onéreux de leurs parts de SCPI sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 36,2% (résidents fiscaux), dont 17,2% de prélèvements sociaux, suivant les modalités décrites ci-après

1. Au titre de l'IR

- Taxation des plus-values immobilières à 19% pour les gains enregistrés lors de la vente de biens immobiliers (immeubles ou parts de SCPI)
- Plus-value immobilière exonérée au bout de 22 ans (contre 15, 22 puis 30 ans antérieurement)
- Un abattement s'applique par paliers :
 - o 0% par année de détention jusqu'à la 5^{ème}
 - o 6% par année de détention de la 6^{ème} jusqu'à la 21^{ème}
 - o 4% la 22^{ème} année de détention

2. Au titre des prélèvements sociaux

- Taxation au titre des prélèvements sociaux = 17,2%
- Plus-value immobilière exonérée au bout de 30 ans
- Un abattement s'applique par paliers
 - o 0% par année de détention jusqu'à la 5^{ème}
 - o 1,65% par année de détention de la 6^{ème} à la 21^{ème}
 - o 1,60% pour la 22^{ème} année de détention
 - o 9% par année de détention de la 23^{ème} à la 30^{ème}

IV. Conformité, réglementation et modalités de souscription

La CEGEE intervient en qualité de distributeur, sa responsabilité porte sur la bonne information du client, sur l'adéquation du produit aux objectifs d'investissement et au profil du client ainsi que sur le contrôle de l'origine des fonds.

Il convient d'être particulièrement vigilant lors de la commercialisation de SCPI FRUCTIPIERRE, car du fait des liens capitalistiques existants entre les entités composant le Groupe BPCE et AEW Ciloger, il existe une **situation de conflit d'intérêt**. Il est primordial de pouvoir apporter la preuve que l'intérêt du client a été pris en compte. Le devoir de conseil doit donc être en parfaite adéquation avec la situation et les objectifs du client.

Documents à remettre obligatoirement à tout souscripteur sur un support durable (papier ou e-mail) au moment de la souscription :

- Le QCF/QR actualisé
- Le document « synthèse épargne - conseil de la banque » issu du parcours conseil LEA (transaction 0174)
- La fiche connaissance client souscription SCPI GP disponible dans la RDC avec la documentation FRUCTIPIERRE

- Un bulletin de souscription établi en trois exemplaires, dont l'un est à conserver par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de l'émission en cours ;
- Le DIC (Document Informations Clés)
- Un exemplaire de la note d'info/ statuts de la SCPI ;
- Le rapport annuel du dernier exercice social,
- Le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription
- La Plaquette commerciale (facultatif)
- La Fiche produit Fructipierre_(facultatif)

Documents disponibles sous la rubrique des commerciaux et sur www.aewciloger.com

Pour toute souscription, il convient de :

- 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 de mettre à jour la connaissance client (sous MyWay) et d'actualiser le QCF/QR.

Parcours conseil LEA (transaction 0174) : Il est rappelé que la souscription devra obligatoirement s'effectuer par l'intermédiaire de LEA.

- **Projet :** préparer ma retraite ; valoriser mon capital ; percevoir des revenus complémentaires ; transmettre mon patrimoine
- **Durée :** > 10 ans

Il faut obligatoirement associer au projet un CTO existant ou à ouvrir. Il convient de s'assurer de la cohérence des objectifs d'investissement et du niveau de risque envisagé par le client avec les caractéristiques du produit, et faire signer la synthèse épargne.

- Il est obligatoire de remettre au client préalablement à la souscription la **documentation précontractuelle**, à savoir le « Document Informations Clés »
- il est indispensable d'attirer particulièrement l'attention du client sur les caractéristiques de cette SCPI ainsi que sur l'ensemble des frais qui lui sont liés :
 - ✓ Les risques liés au produit, à savoir un **risque de perte en capital** (aucune garantie de capital et de performance), un **risque immobilier**, un **risque de liquidité**... (cf partie 2 de la présente note)
 - ✓ La rémunération perçue par la CEGEE en tant qu'établissement distributeur
 - ✓ En cas de sortie anticipée à l'initiative du client : frais qui en résultent
- 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
- S'assurer que la synthèse épargne est cohérente avec le produit souscrit et a été signée par le client.
- Faire signer la fiche connaissance la fiche connaissance client souscription SCPI GP
- Faire signer le bulletin de souscription au client.

Points d'attention :

- Au cas où le client ne veut pas répondre aux questions permettant le conseil, ou au cas où le produit n'est pas adapté au profil du client mais que celui-ci souhaite le souscrire tout de même, il conviendra de réaliser un parcours sans conseil. Le refus du client de répondre ou l'inadéquation du profil client devront être consignés dans la fiche connaissance.

NB : retrouvez dans la rubrique des commerciaux tous les documents nécessaires à la souscription et à remettre aux clients. De plus, vous trouverez logé au même endroit, le « Kit de Commercialisation » associé à cette mise en marché de la SCPI Fructipierre.

→ Circuit de transmission du dossier de souscription :



Le dossier de souscription contenant les pièces ci-dessous énumérées devra être transmis à :

- Le dossier complet doit être adressé par mail à l'adresse suivante:
back-office-aewciloger@eu.aew.com

L'envoi postal est supprimé

Pour réaliser une souscription, vous devez:

1°) **Faire remplir et st signer** le bulletin de souscription en trois exemplaires (dont un original à nous retourner). Si le régime matrimonial est celui de la communauté, les deux conjoints doivent signer.

La fiche Connaissance client-Origine des fonds ne doit pas être transmise à AEW Ciloger. L'ensemble des éléments de conseils et de connaissance client sont conservés au sein de la Caisse d'Epargne.

2°) **Joindre** les pièces justificatives suivantes pour les personnes physiques :

- copie d'une pièce d'identité des signataires en cours de validité
- IBAN/BIC pour le versement des revenus

ou suivantes pour les personnes morales :

- statuts à jour
- KBis de moins de trois mois
- pouvoir du signataire accompagné d'une copie d'une pièce d'identité en cours de validité
- IBAN/BIC pour le versement des revenus

Lors des souscriptions de SCPI, nous vous prions de bien vouloir remplir et signer obligatoirement le « cadre réservé à l'intermédiaire » situé en haut à gauche sur les bulletins de souscriptions.

CADRE RÉSERVÉ À L'INTERMÉDIAIRE À compléter obligatoirement Nom du Conseiller : Téléphone _____
du Conseiller : Adresse e-mail _____
du Conseiller : Établissement : _____
N° d'agence domiciliation ou nom du bureau : _____
N° de client bancaire <u>obligatoire</u> : _____
N° de personne client : _____
Département : _____ DATE – CACHET – VISA : _____

NB : Archivage des documents (très important)

Il conviendra de numériser dans le plan de classement sous la rubrique « **compte titres ordinaire** » -> « **souscription SCPI / Gest Privée** » :

- Une copie du bulletin de souscription
- Une copie de la synthèse épargne
- La fiche connaissance client souscription SCPI GP

Après numérisation et transmission par mail à AEW CILOGER, le dossier de souscription « papier » peut être détruit.

Bien cordialement,

Alexandre COLLARD

Directeur Marché Premium