

DATE : 19/01/2022	REFERENCE : DMGP-INF/21.010
EMETTEUR :	DESTINATAIRE(S) :
Nom :	Réseau commercial
Dir/Dept/Service : Département Marché Premium	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 : Claude MAUSY
OBJET : SCPI EFIMMO 1	

Offre commercialisable par :	CAGP Banquiers privés
Type de placement	SCPI à capital variable
Société de Gestion	SOFIDY
Durée d'investissement recommandée	8 ans
Eligibilité	Personnes physiques à travers un parcours conseil LEA (fiscalité des revenus fonciers) Personnes morales exclues à date en l'absence de parcours conseil adapté
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	A partir du XX 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

EFIMMO 1 est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital Variable créée en 1987.

L'objectif de gestion de la **SCPI EFIMMO 1** est de proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme. Cet objectif est non garanti. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier du client.

EFIMMO 1 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif, situé principalement dans les grandes métropoles françaises et dans l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse, et à titre accessoire dans les autres villes de la même zone. La SCPI est investie principalement en immobilier de bureaux et en immobilier d'entreprise au sens large (murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé...).

- ➔ **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 (8 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 8 ans au moins
- ➔ Client qui est en mesure de respecter la durée de placement recommandée de 8 ans minimum

Points d'attention :

- Ce produit de long terme d'une durée de placement recommandée de 8 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 plus de 80 ans. Dans le cas d'une personne âgée de 80 ans ou plus, faire signer la déclaration liée à la souscription de SCPI pour 80 ans et plus
- Il convient de s'assurer auprès du client que la souscription à la SCPI EFIMMO est en adéquation avec sa situation patrimoniale et fiscale

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 8 ans et la SCPI EFIMMO 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.

II. Caractéristiques

Prix de souscription	237 € la part (prime d'émission incluse) La souscription minimum est de 10 parts, soit 2370 €
Valeur nominale	152 €
Prime d'émission	85€
Commission de souscription	10 % HT (12 % TTC) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse (inclus dans le prix de souscription), dont 6% HT sont rétrocédés à la CEGEE
Commission au titre du suivi et du traitement des cessions et mutations de parts sans intervention de la SDG	100 € HT (120€ TTC) par cessionnaire , donataire ou ayant droit quel que soit le nombre de parts cédées
Commission de gestion annuelle (supportées par la SCPI)	10 % HT (12 %TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets
Commission de cession (supportées par la SCPI)	2,5% HT (3% TTC)
Revenu 2019	4,97 %
Revenu prévisionnel 2020	4,80 %
Périodicité de versement des revenus	trimestrielle
Entrée en jouissance	1 ^{er} jour du 3 ^{ème} mois suivant celui de la souscription

 Facteurs de risques : [VOIR DIC](#)

➡ Historique de performance :

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE au 31/12/2020

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans	TRI depuis l'origine
+ 4,93 %	+ 6,81 %	+ 7,29 %	+ 8,78 %

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes. Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

NB : les performances passées ne préjugent pas des performances futures

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ au 31/12/2020

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TDVM ⁽⁴⁾ 2019	TDVM ⁽⁴⁾ 2020
+ 4,97 %	+ 4,80 %

(4) TDVM : taux de distribution sur valeur de marché : dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

III. Fiscalité applicable

Revenus fonciers / Produits financiers/Plus-values/ Taxation/Prélèvements sociaux [\(Voir Note-d'information-EFIMMO-1-Novembre-2020 \(Pages 20 à 22\)\)](#)

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.

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 la fiche connaissance client personne physique – souscription SCPI gestion privée disponible dans la RDC avec la documentation EFIMMO
- 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 EFIMMO_(facultatif)

Documents disponibles sous la rubrique des commerciaux

Pour toute souscription, 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**.
- **Réaliser un parcours conseil LEA (transaction 0174) :**
 - **Projet:** préparer ma retraite ; valoriser mon capital; percevoir des revenus complémentaires ; transmettre mon patrimoine, épargner pour mes proches, préparer mon projet immobilier
 - **Durée :** > 8 ans
- 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 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)
 - ✓ les caractéristiques de cette SCPI ainsi que sur l'ensemble des frais qui lui sont liés :
 - En cas de sortie anticipée à l'initiative du client : frais qui en résultent
 - La rémunération perçue par la CEGEE en tant qu'établissement distributeur
- La durée de placement de ce produit étant de 8 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 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 connaissance client personne physique – souscription SCPI gestion privée téléchargeable dans la RDC

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 EFIMMO.

→ **Circuit de transmission du dossier de souscription :**

Le dossier de souscription contenant les pièces ci-dessous :

- CNI valide recto/verso
- RIB
- un justificatif de domicile de moins de 3 mois
- un exemplaire du bulletin de souscription signé

devra être transmis complet par :

➤ **Voie postale**

SOFIDY -SERVICE EPARGNE
303 square des Champs Elysées
EVRY-COURCOURONNES
91026 EVRY CEDEX

➤ **Ou par mail**

backoffice@sofidy.com

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

CADRE RÉSERVÉ À LA BANQUE	
Caisses d'Épargne :	Date :
Nom du Conseiller :	CACHET / SIGNATURE
Téléphone du Conseiller :	
E-mail du Conseiller :	
N° d'agence : N° de personne :	
N° de client bancaire :	

NB : Archivage des documents (très important)

Il conviendra de numériser dans le plan de classement :

- Une copie du bulletin de souscription
- Une copie de la synthèse épargne LEA
- Le justificatif d'origine des fonds le cas échéant
- La fiche connaissance client souscription SCPI GP
- Fiche des personnes âgées de plus de 80 ans le cas échéant

Sous la rubrique :

Menu	
Catégories	Evènements Métiers
ASSURANCES VIE	Abonnement COMPTE TITRE PARTS SOC
AVOIR EN DESHERENCE	Annulation Rachat COMPTE TITRE PARTS SOC
BANCARISATION	Annulation Souscription COMPTE TITRE PARTS SOC
CONNAISSANCE CLIENT	Avenant Compte Titres Ordinaire
CREDIT et DECOUVERT	Avenant Compte Titres PEA
EPARGNE	Cloture Abonnement COMPTE TITRE PARTS SOC
FISCALITE	Devoir de conseil Titres + QCF
GESTION PRIVEE / BANQUE PRIVEE	Devoir de conseil Titres + QCF + Avenant
IARD	Devoir de Conseil VAL. MOB. - AVENANT TITRE
LAB / VIGICLIENT / EMBARGOS	ETUDES GESTION PRIVEE
PREVOYANCE	Extourne cloture PEA
RECLAMATION	Extourne ouverture COMPTE TITRES NANTI
SERVICES DIVERS	Extourne ouverture COMPTE TITRES ORDINAIRE
SIEGE	Extourne ouverture PEA
TITRES	Ouverture Compte Titres Ordinaire
	Ouverture Compte Titres PEA
	Reouverture COMPTE TITRES NANTI
	Reouverture COMPTE TITRES ORDINAIRE
	Vente COMPTE-TITRES SCPI

Bien cordialement,

