

INFORMATION

DATE : 26/07/2022 REVU LE 28/06/2023	REFERENCE : DMGPINF/22.007
ÉMETTEUR :	DESTINATAIRE(s) :
Nom : Sébastien TEYSSEIRE ☎ 03 88 52 54 30	Réseau commercial
Dir/Dept/Service : Marché Premium	Gestion Privée
REDACTEURS :	COPIE(S) POUR INFORMATION :
Nom : Claude MAUSY ☎ 06 34 19 47 36 Nathalie CASSAN ☎ 03 88 52 57 03	Direction Marketing et Animation Directions Fonctionnelles CRC Solutions DSC Service Conformité
PROCESSUS :	
Nom du Processus : Gestion Privée	Pilote du Processus : Sébastien TEYSSEIRE
OBJET : SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION (XFCSOOXOLTB1)	

Informations Essentielles

Offre commercialisable par :	Chargé d'Affaires gestion Privée Banquiers Privés Directeur Agence (DA) Direction Agence Adjoint (DAA), Responsable Agence (RA), Gestionnaire Clientèle Patrimoniale (GCP), Chargé d'Affaires Professionnelles (CAPRO), Chargé d'Affaires Personnes Protégées (CAPP), Chargé d'Affaires Gestion Privée Successions (CAGPS)
Dates de commercialisation	BPCE Vie : 06 juillet 2023 jusqu'à épuisement du stock
Famille de produit et type de placement	SCPI à capital variable Le produit présente un risque de perte en capital en cours de vie et à l'échéance. Le capital n'est pas garanti.
Durée d'investissement recommandée	Minimum 10 ans
Eligibilité contrats	BPCE VIE : MILLEVIE PREMIUM 1 & 2 : Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion MILLEVIE CAPI 1 & 2 : Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion MILLEVIE INFINIE 1 & 2 : Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion
Catégorie client	C1 (débutant) C2 (initié), C3 (confirmé), C4 (expert) Personne physique/ SCI patrimoniale soumise à l'IR
Profil de risque client cible	Mini R2 (risque équilibre)
Niveau de Risque (SRI)	3/7
Objectif d'investissement	L'investissement sur le support SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION 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 10 ans. Le ou les adhérent(s)/souscripteur(s) supporte(nt) le risque de variation de la valeur liquidative de l'ensemble des

supports financiers en unités de compte faisant l'objet d'un désinvestissement entre la date de la demande et la date de désinvestissement effectif des supports en unités de compte concernés

Enveloppe **1 316 000€**

Complétude et conformité DRC **Obligatoire**

Documents à numériser

- Synthèse Epargne – conseil de la banque
- Bulletin de souscription
- Questionnaire de Compétence Financière QCF/QR
- Fiche de versements Assurance Vie à partir de 80 ans (doc assureur)

Commission de souscription/rachat

- **Commission de souscription : 7,50 % dont 2,90 % rétrocedés à la CEGEE en tant que distributeur**
- **Commission de rachat : néant**

L'investisseur s'expose aux risques de perte en capital total avec aucune garantie de performance. En effet, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés immobiliers les plus performants et aux cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs notamment sur le marché des actifs de bureau. A cela s'ajoute le risque lié au crédit.

L'investissement sur ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION comporte des risques :

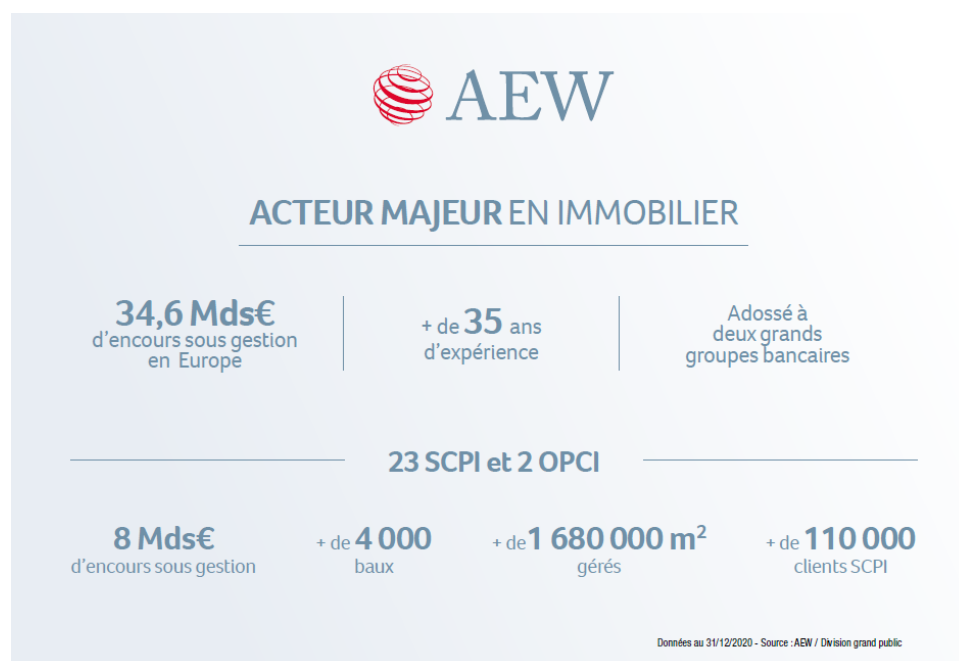
Voir [brochure commerciale](#) [kit de mise en marché](#) et [DIC](#)

La **SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION** est un produit de placement immobilier d'une durée de placement recommandée de 10 ans, éligible aux contrats Assurance Vie « Haut De Gamme et Gestion Privée de BPCE VIE ».

L'UC SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION n'est pas éligible aux options d'arbitrage automatiques des Contrats BPCE VIE.

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

1- PRESENTATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DE LA SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION





Atout Pierre Diversification Un patrimoine immobilier diversifié

au 31/12/2020

SCPI DIVERSIFIÉE

Dominante :



Bureaux



Paris & Ile-de-France

Atout Pierre Diversification vise à acquérir des bureaux ainsi que, accessoirement, des murs de commerces, des locaux d'activités et des logements faisant partie d'un immeuble à usage principal de bureaux, de commerces ou de locaux d'activités.

Ces investissements sont situés principalement à Paris et en région parisienne et, dans une moindre mesure, en province et dans les autres pays de la zone euro.

UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT RIGOREUSE ET SÉLECTIVE

- Qualité des emplacements, desserte et environnement économique
- Sélection des locataires, termes des baux, niveau et régularité des loyers
- Valorisation potentielle à terme du patrimoine

Le marché immobilier peut évoluer à la hausse comme à la baisse sur la période d'investissement.

Répartition géographique du patrimoine



Répartition par type de locaux



(En % de la valeur vénale)



688 M€
de patrimoine
immobilier⁽¹⁾



84
immeubles



184 853
m²



229
baux



94,59%
taux d'occupation
financier moyen
annuel⁽²⁾

Source : AEW

⁽¹⁾ Valeur estimée hors droits.

⁽²⁾ Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensations de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils soient l'objet de baux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MiF II », est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

Les performances au 31/12/2020



2,69%

TRI 5 ans⁽¹⁾
(2015-2020)

5,05%

TRI 10 ans⁽¹⁾
(2010-2020)

7,93%

TRI 15 ans⁽¹⁾
(2005-2020)

4,11%

Taux de distribution sur
valeur de marché⁽²⁾ (DVM)
2020

Les performances passées ne sont pas
un indicateur fiable des performances futures.

Source TRI : IEIF / AEW

Revenus distribués

	1er trimestre 2022
Acompte mis en paiement le	28/04/2022
Acompte par part (1)	9,00 €
Acompte après prélèvements sociaux (2)	9,00 €
Acompte après prélèvements sociaux (2) et à la source (3) sur les revenus financiers	9,00 €

(1) Le montant de l'impôt sur les revenus fonciers belges est déduit des acomptes versés aux associés.

(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.

(3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

2- CARACTERISTIQUES DE LA SCPI

Code	XFCSOOXOLTB1																	
Emetteur	AEW PATRIMOINE																	
Devise	Euro (€)																	
Période de souscription	BPCE Vie : 6 juillet 2023 jusqu'à épuisement du stock																	
Valeur de souscription	900 € au (03/07/2023) MINI 5 Parts soit 4500 € Minimum de 1 ^{ère} souscription : minimum du contrat																	
Valeur de rachat/retrait	830,25 € (03/07/2023)																	
Frais	Frais propres au contrat d'assurance vie/de capitalisation : - Sur Versements : Tarification selon produit concerné - De Gestion : Contrats BPCE Vie : prélevés par BPCE Vie mensuellement par réduction du nombre d'unités de compte - D'Arbitrage : Premier arbitrage de l'année civile gratuit puis prélevés sur le montant arbitré et selon les conditions de chaque produit.																	
Commission de souscription/de rachat	SPECIFIQUE AUX SUPPORTS SCPI (toutes SCPI confondues), la commission de souscription vient s'appliquer au montant de l'investissement net de frais sur cotisation et arbitrage. Elle s'ajoute donc aux frais sur cotisation et frais d'arbitrage prélevés au titre du contrat d'assurance vie ou de capitalisation. <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION</th><th>Tarification</th><th>Commissionnement réseau CE</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Frais du support immobilier</td><td>Commission de souscription</td><td>7,5 %</td><td>2,90%</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> </tbody> </table>			SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION		Tarification	Commissionnement réseau CE	Frais du support immobilier	Commission de souscription	7,5 %	2,90%	Frais assurance vie	Frais sur versement	Frais du contrat	60%	Frais de gestion UC	Frais UC du contrat	60%
SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION		Tarification	Commissionnement réseau CE															
Frais du support immobilier	Commission de souscription	7,5 %	2,90%															
Frais assurance vie	Frais sur versement	Frais du contrat	60%															
	Frais de gestion UC	Frais UC du contrat	60%															

Dividende	Le dividende est versé chaque trimestre à compter de la date d'acquisition sans application du différé de délai de jouissance. Réinvestissement automatique du dividende sur le fondseuros du contrat.
Conditions de sortie	✓ Renonciation à une adhésion par transfert ✓ Rachat partiel ou total ✓ Arbitrage ✓ Décès ✓ Terme du contrat (capitalisation) En cas de sortie avant l'échéance, le client peut subir une perte en capital pouvant être totale
Éligibilité	Contrats d'assurance vie BPCE VIE : ✓ MILLEVIE PREMIUM 1 & 2 : Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion ✓ MILLEVIE CAPI 1 & 2 : Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion ✓ MILLEVIE INFINIE 1 & 2 : Gestion libre et en parallèle de l'Orientation de Gestion ⚠ L'UC SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION n'est pas éligible aux options d'arbitrages automatiques des contrats. ⚠ L'UC SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION n'est pas éligible aux plans de versements programmés et de rachats partiels programmés
Durée d'investissement conseillée	10 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 10 ans au moins)
Devoir de conseil	⚠ Vérifier OBLIGATOIREMENT l'adéquation du produit avec le profil investisseur du client, à défaut le mettre en garde.
Périodicité de valorisation	Les valeurs de souscription et de rachat sont en principe fixées une fois par an (sauf exception d'une expertise annuelle qui pourrait les modifier en cours d'année).
Fiscalité/Revenus	Fiscalité de l'assurance vie et de la capitalisation

CARACTERISTIQUES BPCE VIE

Opérations réalisables	MyAssur du 06/07/2023 jusqu'à épuisement du stock Adhésion/ souscription directe Versement complémentaire Arbitrage depuis : - le support en euros du contrat, - les UC permanentes - Un support temporaire en UC échu présents dans les contrats Millevie	WebAssur du 06/07/2023 jusqu'à épuisement du stock Adhésion avec clause bénéficiaire en rédaction libre/démembrée pour tous profils clients Adhésion et versement complémentaire pour les personnes protégées, les PPE et dans le cadre de l'épargne handicap Contrat démembré Blocages contentieux assureur. Adhésion pour les non-résidents (tels que listés sur le bulletin d'adhésion/souscription) ⚠ Accès impossible depuis les versements programmés
Garantie	<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).

La durée de placement de ce produit étant de 10 ans, le support doit être proposé à des clients dont l'âge est compatible avec la date d'échéance prévue. Il n'est pas recommandé de proposer ce produit à des clients âgés de 80 ans et plus. Dans le cas où le client souhaite tout de même souscrire ce produit, le document spécifique intitulé « Déclaration liée à la souscription de SCPI par un souscripteur âgé de 80 ans et plus » devra nécessairement être signé par le client et archivé.

Pour tous les souscripteurs de parts de SCPI, il convient d'être particulièrement vigilant lors de la commercialisation de la SCPI. Il s'agit d'un produit de long terme et la CEGEE recommande en matière de SCPI :

- ✓ De ne pas dépasser 25% de l'encours financier du client (tous établissements bancaires confondus) en investissement de parts de SCPI (détenue en direct + assurance vie),
- ✓ De ne pas dépasser 200 000 € par support SCPI

Pour s'assurer que ces recommandations ont bien été portées à la connaissance des clients, il est désormais systématiquement demandé lors de la souscription de SCPI de faire signer un document spécifique intitulé « **Recommandation liée à la souscription de SCPI** ».

Il est rappelé que le devoir de conseil doit donc être en parfaite adéquation avec la situation et les objectifs du client.

- ➡ Il convient de tenir compte de sa connaissance, de son expérience en matière financière, de ses exigences et ses besoins, de son appétence aux risques et de son horizon de placement et de sa capacité à subir des pertes. Il est impératif d'actualiser le QCF/QR ainsi que le QFD (Questionnaire Finance Durable).
- ➡ Remettre le « **document d'informations clés** »
- ➡ Attirer l'attention du client sur :
 - ✓ Les caractéristiques de la SCPI
 - ✓ Les risques liés au produit, à savoir un **risque de perte en capital**
 - ✓ La durée de placement recommandée de 10 ans
 - ✓
- ➡ **LEA** : La souscription devra obligatoirement s'effectuer par l'intermédiaire de LEA (transaction 0174).
Il convient de saisir sur l'outil :
But : « préparer sa retraite », « percevoir des revenus complémentaires », « constituer une épargne de précaution », « transmettre mon patrimoine », « préparer un projet immobilier », « constituer une épargne », « épargner pour ses proches », « valoriser mon capital »,
Long terme (>10 ans)
Risque : R2
Dans le cas d'une non-adéquation des solutions proposées/retenues par rapport aux objectifs et/ou profil/âge du client, ou en cas de refus de conseil par le client, des mises en garde appropriées sont formalisées au client via le parcours Léa.

➡ Documents à remettre obligatoirement aux clients, quelle que soit l'opération :

	BPCE
Plaquette client	X
DIC (document d'informations clés)	X
DIC Contrat (en cas d'ouverture)	X
La Fiche d'Information Assurance Vie du support SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION	X
Le bulletin de souscription	X
La Note d'Information /Statuts de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION	X
La Synthèse Epargne	X
Le QCF/QR en cas d'actualisation	X
La recommandation liée à la souscription de scpi	X
La déclaration liée à la souscription de SCPI par un souscripteur âgé de 80 ans et plus (le cas échéant)	X
Fiche versement Assurance-vie + 80 ans , le cas échéant EPA950 AGIL	X

4 – ARCHIVAGE ET NUMERISATION :

Actes	Documents	Source	Archivage numérique par le commercial dans le classeur client	Archivage physique
Souscription SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION dans un contrat d'assurance vie	☒ Demande d'adhésion, versement, arbitrage	MyAssur /WebAssur	<u>Oui</u>	Oui Pochette assurance (coche BPCE VIE)
	☒ Synthèse Epargne Conseil de la Banque + la recommandation liée à la souscription de SCPI+ la déclaration liée à la souscription de SCPI par un souscripteur âgé de 80 ans et plus (le cas échéant)	0174 Nouveau	Oui	Oui Pochette assurance (coche BPCE VIE)
	☒ Questionnaire compétence financière du client sur les instruments financiers (QCF/QR) et QFD	0174	Oui	Non
	☐ Fiche de versement Assurance Vie à partir de 80 ans	A'GIL EPA950	Oui	Oui Pochette assurance (coche BPCE VIE)

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