



DATE : 16/01/2020 Revue le 30/03/21		Référence : DMGP-INF/20.005	
Emetteur :		Destinataire(s) :	
Nom : Alexandre COLLARD ☎ 03 88 52 57 60		Réseau commercial	
Dir/Dept/Service : Département Marché Premium		Gestion Privée	
Rédacteur :		Copie(s) pour information :	
Nom : Claude MAUSY ☎ 06 34 19 47 36		Direct Ecureuil Est	
Nathalie CASSAN ☎ 03 88 52 57 03		Direction Marketing et Animation	
		Directions Fonctionnelles	
		Réseau Commercial	
		MyAssistance	
Processus :			
Nom du processus: Gestion Privée		Pilote du Processus : Alexandre COLLARD	

SCPI Pierre Plus

Cette note annule et remplace la note DMGP/19.001 du 14/01/2019

Les modifications portent sur le parcours conseil de LEA, le process d'envoi en direct par les CAGP des souscriptions à AEW CILOGER, l'enveloppe illimitée

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 variable
Société de Gestion	AEW Ciloger
Durée d'investissement recommandée	10 ans
Eligibilité	CTO (attention ce n'est pas la fiscalité relative aux valeurs mobilières, mais bien celle des revenus fonciers qui s'applique)
Catégorie client	C1 à C4 (débutant, initié, confirmé ou expert)
Profil de risque minimum	R2 – Risque Modéré
Indicateur de risque (SRI)	3/7
Période de commercialisation	Du 30 mai 2017 au 31 décembre 2020, pas de limite d'enveloppe * dans la limite de 50.000 € par souscription

Créée en 1991, la SCPI PIERRE PLUS détient un patrimoine essentiellement composé de locaux commerciaux situés majoritairement en province dans les grandes agglomérations ainsi qu'à Paris et en région parisienne.

Son patrimoine est occupé quasiment en totalité depuis l'origine.

Il s'agit d'une solution clefs en mains :

- Investissement modulable selon la situation fiscale et patrimoniale du client
- Diversification et mutualisation des risques locatifs
- Investissement et gestion locative pris en charge par AEW CILOGER

I. A qui s'adresse cette offre ?

Pour les CAGP : clients particuliers (CSP moyen/supérieur de 35 à 60 ans)

Pour les GCP et managers : clients particuliers patrimoniaux (surface financière dans nos livres $\geq 75K\text{€}$) dans la limite de 50.000€ par souscription. .

La durée de détention est fixée à une maturité de 10 ans, et s'adresse à des clients détenant une épargne diversifiée et souhaitant :

- ➔ Investir dans la Pierre Papier
- ➔ Des revenus complémentaires réguliers
- ➔ Accéder à l'immobilier d'entreprise avec une faible mise de fonds
- ➔ Epargner sans contrainte de gestion
- ➔ Constituer et transmettre son patrimoine
- ➔ Répondre à un objectif de retraite
- ➔ Diversifier leur portefeuille d'épargne
- ➔ Mutualiser les risques

PIERRE PLUS s'adresse aux investisseurs qui n'ont pas besoin de leurs liquidités jusqu'à la maturité (prévoir la possibilité d'une immobilisation des sommes investies durant 10 ans à compter de la date de souscription).

II. Caractéristiques

Prix de souscription	1 098 €
Commission de souscription	9% HT (soit 10.80% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix d'émission des parts
Frais de gestion	9.2% HT (soit 11.04% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés.
Nombre d'associés	8110
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	2016 : 4.43% 2017 : 4 % Prévisionnel 2018 : 3.85%

➔ Conditions de souscription

- SCPI à capital variable : souscription possible à tout moment avec un minimum de 2 parts (2 196 €)
- Accessible aux particuliers et aux institutionnels
- Prix de souscription : 1 098 € dont commission de souscription
- Entrée en jouissance : le souscripteur de parts acquiert la jouissance des parts au 1er jour du septième mois suivant celui au cours duquel la souscription est réalisée
- Valeur de retrait : 998.59 €

➔ Périodicité de versement des revenus : trimestrielle

- ➔ **Facteurs de risques** : Comme tout investissement, le placement en parts de SCPI présente des risques, notamment sur le capital. La valeur de la part de la SCPI suivra à la hausse comme à la baisse les évolutions du marché immobilier. Ce placement ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital, celui-ci dépend de l'évolution du marché de l'immobilier, du niveau du marché des parts de la SCPI et du niveau d'endettement contracté par la SCPI.

L'investissement en parts de la SCPI PIERRE PLUS est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des dividendes qui vous seront versés, étant précisé que la SCPI a pour vocation de distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers, travaux) ;

- du montant du capital que vous percevrez lors de la vente ou du retrait de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'assemblée générale du 28 juin 2013 a autorisé la société de gestion, si les conditions financières sont avantageuses, à réaliser des acquisitions immobilières pour un montant supérieur au solde du tableau d'emploi des fonds dans la limite d'un plafond de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale. Pour réaliser ces investissements,

l'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire et dans les conditions fixées par l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, à utiliser la trésorerie disponible de la SCPI,

- utiliser des facilités de caisse,

- contracter des emprunts ainsi que toute sûreté qui s'avèrerait nécessaire, étant précisé que la société de gestion devra préalablement à chaque emprunt consulter le Conseil de surveillance, pour avis.

Ces facultés sont consenties jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la société sera subordonné au remboursement intégral préalable

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 2018)

- 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 PIERRE PPLUS, 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
- 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 Pierre Plus_(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 un versement et/ou un abonnement ; 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 Pierre Pus.

**Un seul process
pour tout le
territoire de
CEGEE**

→ 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-Origin 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 CILOGER, 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 :	
N° du démarcheur (éventuel) :	
Téléphone du Conseiller :	
Adresse email du Conseiller :	
Établissement :	
N° d'agence domiciliaire ou nom du bureau :	

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