

GUIDE DE SOUSCRIPTION

Vous êtes un nouveau client PATRIMEA

Documents légaux obligatoires (à télécharger ici)

- ⇒ Document d'entrée en première relation
- ⇒ Lettre de mission
- ⇒ Fiche de connaissance client
- ⇒ Profil de risque
- ⇒ Convention RTO



Vous êtes déjà client PATRIMEA

Documents légaux obligatoires (à télécharger ici)

- ⇒ Lettre de mission
- ⇒ Fiche de connaissance client (en cas d'évolution)
- ⇒ Profil de risque (en cas d'évolution)
- ⇒ Convention RTO (sauf si déjà signée)

Déclaration d'adéquation – 2 pages

Documents de souscription

- ⇒ Bulletin de souscription



- ⇒ Virement ou chèque à l'ordre de la SCPI

- ⇒ Relevé d'Identité Bancaire (RIB) de votre compte



- ⇒ Copie d'une pièce d'identité en cours de validité

Carte nationale d'identité recto/verso, passeport ou carte de séjour

- ⇒ Justificatif de domicile de moins de 3 mois

Facture d'eau, d'électricité, de téléphonie, quittance de loyer, taxe d'habitation ou foncière

ADRESSE D'ENVOI DES DOCUMENTS



PATRIMEA

SERVICE CLIENTS
20 Chemin des Gervais
13090 AIX-EN-PROVENCE



01 83 62 38 72



contact@patrimea.com

Nom : Prénom(s) : Date de Naissance :

ORIGINE DES FONDS ET ADEQUATION DU PROJET

1 – Quel est votre profil de risque ?

(une seule réponse)

- Sécuritaire Prudent Equilibré
 Dynamique Offensif

2 – Quel montant en Euros comptez-vous investir ?

(une seule réponse)

- 5 à 10.000€ 10 à 25.000€ 25 à 50.000€
 50 à 100.000€ 100 à 250.000€ > 250.000€

3 – Quelle en est l'origine ?

(réponse à choix multiples)

- Epargne :%
 Héritage :%
 Donation :%
 Crédit :%
 Gains aux jeux :%
 Revenus professionnels :%
 Cession d'actif(s) immobilier(s) :%
 Cession d'actif(s) mobilier(s) :%
 Autres, préciser :%

4 – Quel est le montant de votre patrimoine (hors résidence principale) déjà investi en parts de SCPI ?

(une seule réponse)

- En direct**
 < 5% 5 à 10% 10 à 20%
 20 à 30% 30 à 50% > 50%
A travers l'assurance vie
 < 5% 5 à 10% 10 à 20%
 20 à 30% 30 à 50% > 50%

5 – Quelle est la part de ce nouveau placement dans votre patrimoine (hors résidence principale) ?

(une seule réponse)

- < 5% 5 à 10% 10 à 20%
 20 à 30% 30 à 50% > 50%

6 – Quel est l'horizon de placement ?

(une seule réponse)

- Moins de 2 ans Entre 2 et 5 ans
 Entre 5 et 8 ans Plus de 8 ans

Attention : Un horizon inférieur à 8 ans n'est pas compatible avec un investissement en parts de SCPI.

7 – Quelles sont vos motivations pour ce projet ?

(réponse à choix multiples)

- Constituer une épargne de précaution (incompatible)
 Valoriser votre capital
 Diversifier votre patrimoine
 Epargner pour la retraite
 Générer des revenus immédiats de manière régulière
 Assurer à terme des revenus supplémentaires
 Transmettre un capital à terme (via donation ou succession)
 Bénéficier d'un avantage fiscal

8 – Le critère de liquidité est-il important ?

(une seule réponse)

- Non, j'ai d'autres économies disponibles rapidement
 Oui, je dois pouvoir disposer de mon argent à tout moment

Attention : Cette deuxième réponse est incompatible avec un investissement en parts de SCPI.

9 – Quelle prise de risque attendez-vous de ce placement ?

(une seule réponse)

- Aucune prise de risque (incompatible avec cet investissement)
 Une prise de risque limitée (variation annuelle du capital de -5 à +7%)
 Une prise de risque modérée (variation annuelle -10 à +15%)
 Une prise de risque importante (variation annuelle -20 à +30%)
 Une prise de risque très importante (variation annuelle -35 à +50%)

SIGNATURE

Je(Nous) déclare(ons) sur l'honneur que les fonds n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens de la réglementation pour la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Fait à : Le :/...../.....

▼ Signature(s) du (des) client(s) ▼

CADRE RESERVE A PATRIMEA

Adéquation du projet avec le profil de risque : OUI NON

Adéquation du projet avec l'horizon de placement : OUI NON

Adéquation du projet avec les objectifs patrimoniaux : OUI NON

Remarques :

▼ Signature du conseiller ▼

A l'attention de [Nom du ou des clients]

PRÉAMBULE

Vous reconnaissez que nous vous avons remis notre document d'entrée en première relation comportant les mentions prescrites par l'article 325-3 du Règlement général de l'AMF et par les articles L.520-1 et R.520-1 du Code des assurances. Par ailleurs, nous avons pu recueillir vos informations patrimoniales via la fiche de connaissance de renseignements et le profil de risque. Votre situation financière, votre niveau de connaissance et d'expérience en matière financière, votre objectif d'investissement, votre horizon d'investissement ainsi que le degré de risque toléré, se sont révélés compatibles avec un investissement en Société Civile de Placement Immobilier de rendement pour lequel vous avez sollicité nos conseils. Nous vous présentons donc ci-dessous les caractéristiques de ce type de placement, avec ses avantages et ses risques. Vous reconnaissez par ailleurs avoir pris connaissance de la note d'information, des statuts, du dernier bulletin trimestriel et du dernier rapport annuel du (des) fonds sélectionné(s).

PRESENTATION

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est une forme particulière de Société Civile Immobilière (SCI). A la différence de cette dernière, la SCPI est autorisée à faire appel public à l'épargne, ce qui la place de fait sous la surveillance de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), et accroît donc la protection des investisseurs. En contrepartie de l'argent apporté, avec lequel la SCPI procède à l'acquisition et à la gestion d'immeubles, l'investisseur reçoit des parts de cette société, et perçoit des revenus fonciers, provenant des loyers perçus minorés de différentes charges (impôts locaux, frais de gestion...).

Le capital d'une SCPI, qui s'élève généralement à plusieurs millions, voire milliards, peut être fixe ou variable. Dans les SCPI à capital fixe, l'émission de nouvelles parts ne peut être réalisée que par augmentation du capital, sous certaines réserves. Dans les SCPI à capital variable, les souscriptions de nouvelles parts sont toujours possibles, dans la limite du capital plafond fixé. L'investisseur pourra donc, à tout moment, revendre ses parts à la société qui s'engage, dans certaines limites, à les lui racheter.

Les SCPI dites « de rendement » recherchent une rentabilité sur le long terme.

OBJECTIFS ET AVANTAGES

Les SCPI ont pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Toutefois, pour les besoins de cette gestion, elles peuvent procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction. En outre, elles sont autorisées à céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre, et que ces cessions ne présentent pas un caractère habituel. Cet investissement présente les avantages suivants :

- Diversification et valorisation du patrimoine, au travers d'un investissement dans des biens immobiliers en principe peu accessibles, du fait de leur prix, de leur prestige, ou de leur nature
- Mutualisation du risque, l'investissement collectif portant sur un grand nombre d'immeubles avec une diversification sectorielle et géographique, et une vaste typologie de locataire
- Possibilité de souscrire en démembrement de propriété
- Possibilité de financer la souscription à crédit

RENDEMENT

Les SCPI de rendement distribuent des revenus de 4 à 5% du montant brut de la souscription. Ils sont constitués de loyers (nets de charges), de plus-values exceptionnelles, et de reports à nouveau. Cette distribution n'est pas garantie. Il existe un délai de jouissance, c'est-à-dire un décalage entre la date de souscription et la date d'entrée en jouissance : l'investisseur pourrait ne toucher aucun revenu pendant un délai maximum de 9 mois suivant la souscription.

GARANTIE DU CAPITAL

Comme dans tout placement immobilier, le capital investi dans une SCPI ne fait l'objet d'aucune garantie. Les prix des parts de SCPI étant très corrélés au prix de l'immobilier, leur diminution, qui entraînerait une perte en capital en cas de revente, n'est donc pas à exclure. Ainsi, le prix de revente des parts de SCPI à capital variable, appelé « valeur de retrait », à un instant donné, est inférieur au prix de souscription de l'ordre de 10%, représentant les frais de souscription. Il convient également de prendre en compte la loi de l'offre et de la demande, notamment pour les SCPI à capital fixe, où les cessions et acquisitions se déroulent sur le marché secondaire.

GESTION

Des sociétés de gestion, placées sous la tutelle de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), et agréées par elle, assurent la bonne gestion des SCPI.

FRAIS

Les frais de souscription varient, selon les SCPI, entre 5 et 12% du montant investi, dont une partie n'excédant pas 50% nous est rétrocédée. Les frais de gestion représentent 6 à 12% des loyers encaissés soit environ 0.5% du capital investi.

FISCALITE

Les SCPI étant fiscalement transparentes, elles ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés. Ce sont ses associés qui sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP) et à l'impôt sur les plus-values, selon leur quote-part détenue. Une SCPI peut distribuer trois types de revenus :

- Les loyers, imposés dans la catégorie des revenus fonciers
- Les plus-values sur vente d'immeubles, non-imposables car la SCPI a déjà réglé l'impôt en amont pour le compte des associés
- Le résultat en report à nouveau, qui a déjà subi l'impôt

L'imposition est due au titre de l'année civile, que les revenus aient été distribués ou non. Les revenus de SCPI sont distribués à terme échu, avec un mois de décalage : il convient donc de déclarer en année N les revenus du 4ème trimestre de l'année N distribués en N+1. L'associé personne physique ou personne morale (PM) non-assujettie à l'Impôt sur les Sociétés par la (IS) est principalement imposé au titre des revenus fonciers issus des loyers perçus SCPI, diminués des charges dues au cours de l'exercice. S'il est soumis au régime micro-foncier (il possède en direct un autre bien locatif, et les loyers bruts perçus n'excèdent pas 15.000€), il profite d'un abattement de 30% sur les revenus nets perçus. A défaut, ou sur option (irrévocable, et valable 3 ans), le régime réel trouve à s'appliquer. Dans les deux cas, le bénéfice sera soumis aux prélèvements sociaux, puis imposé à hauteur de la tranche marginale d'imposition.

La part des résultats attribuée à l'associé PM assujettie à l'IS est imposée dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

La valeur à déclarer à l'IFI est la valeur de retrait de la part.

Les loyers issus d'immeubles détenus à l'étranger peuvent faire l'objet d'un prélèvement à la source, ainsi que d'une imposition complémentaire en France. Ils sont a priori exonérés de prélèvements sociaux.

Le taux d'imposition des plus-values est de 19%, et de 17,2% pour les prélèvements sociaux. La plus-value résultant de la vente d'un immeuble détenu par la SCPI depuis plus de 30 ans est exonérée d'imposition. Des abattements progressifs s'appliquent pendant la durée de détention. La société de gestion envoie aux investisseurs un Imprimé Fiscal Unique (IFU).

RISQUES INHERENTS AUX INVESTISSEMENTS EN SCPI

Risque de liquidité : il s'agit d'un placement de moyen long terme (8 à 10 ans). La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente par ailleurs une faible liquidité. Les conditions de cession des parts, qui peuvent également varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI, sont précisées dans la note d'information de la SCPI.

Risque de perte partielle ou totale de capital : la valorisation des parts, et donc la rentabilité d'un placement en SCPI, dépend du marché immobilier, et de la gestion réalisée par la société de gestion (acquisitions et ventes opportunes). Le capital n'étant pas garanti, il existe un risque de perte en capital à terme. La responsabilité des associés se limite cependant aux seuls apports réalisés : ils ne peuvent donc subir une perte supérieure.

Risque en cas d'acquisition de parts de SCPI à crédit : l'obtention d'un financement pour la souscription à crédits de parts de SCPI n'est pas garantie, et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale du client demandeur. Compte tenu de leur caractère aléatoire, le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts, et à s'exposer à un risque de perte en capital.

Risque locatif : le choix du locataire, sa capacité à payer son loyer et l'usure qu'il fait subir au bien immobilier sont autant de risques que l'investisseur peut avoir à supporter. Par ailleurs, les dividendes versés dépendent du taux d'occupation des biens immobiliers composant la SCPI : ce risque de vacance locative doit aussi être pris en compte.

SIGNATURES

Fait à : Le :

▼ Signature(s) du (des) client(s) ▼

Précédée(s) de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

▼ Signature du conseiller ▼



NOVA PIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
 Capital social statuaire : 240.000.000 € – RCS PARIS D 425 103 017
 Siège Social : 8, rue Auber - 75009 PARIS
 Tél. : 01 40 29 86 86
 Fax : 01 40 29 86 87
 www.paref-gestion.com
 Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Nom du conseiller :

DATE – CACHET ET VISA



BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Je soussigné (e) Monsieur Madame Madame et Monsieur Indivision

Personne morale : n° SIRET :
 Nom et prénom du représentant légal :
Nom ou Dénomination sociale : **Prénom** :
[en majuscules] nom marital pour les femmes mariées, divorcées ou veuves – Nom juridique pour les indivisions]

Nom : **Prénom** :
Né(e) le : **à** : **N° département** : **Pays** :
Nom/Prénom conjoint ou partenaire PACS :
Né(e) le : **à** :
Adresse complète : **N°** : **Rue** : **Commune** :
Code Postal : **Ville** : **Pays** :
N° Téléphone : **domicile** : **bureau** : **Portable** :
E-mail :

Situation familiale :

Marié (e) communauté Marié(e) séparation de biens Marié(e) communauté universelle
 PACS régime légal PACS régime indivision Majeur(e) Célibataire Divorcé(e) Veuf(ve)

Régime fiscal : IR Autre, préciser :

Statut fiscal : Résident fiscal français Non résident fiscal français

Pays de résidence fiscale :

- Reconnais avoir reçu le / / (Date = délai de réflexion de 48h) les statuts, la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers et en avoir pris connaissance, ainsi que des conditions d'émission des parts rappelées au verso.
- Suis informé (e) du fait que la société ne garantit pas la revente des parts mais que des modalités sont prévues dans la note d'information pour le cas où les retraits excéderaient les souscriptions.

Souscris parts de NOVAPIERRE 1 (minimum de 5 pour tout nouvel associé) au prix unitaire de (voir au verso) €, soit au total €

Je règle ma souscription comptant. Ci-joint un chèque à l'ordre de NOVAPIERRE 1 de €

Je règle ma souscription par virement à l'ordre de NOVAPIERRE 1 au **CIC Paris Turbigo**

IBAN : FR76 3006 6106 4100 0103 5790 168 – BIC : CMCIFRPP

Je demande un crédit. J'ai bien noté que la souscription devra être réglée sur première demande de la société de gestion. A défaut, le prix de la part sera celui en vigueur le jour du règlement. Je m'engage à régler la différence le cas échéant.

Demande(ons) que le règlement des revenus attachés aux parts, objet de la présente souscription, soit porté au crédit du compte suivant : **(joindre impérativement un RIB)**

Fait à le / / 20 en 2 exemplaires dont un que je conserve.

Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Bon pour souscription de...parts » (nombre de parts en toutes lettres)

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, du Code Monétaire et Financier, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous textes subséquents ainsi que par ses statuts.

Capital social statutaire : 240.000.000 € — RCS PARIS D 425 103 017

Siège Social : 8 rue Auber - 75009 PARIS - Tél 01 40 29 86 86 - Fax 01 40 29 86 87 - www.paref-gestion.com

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Les statuts sont déposés au siège social. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée à la fraction du capital qu'il possède.

Notice : la notice prévue par l'article 422-196 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers a été publiée au BALO.

Note d'information : la note d'information a reçu le visa SCPI n° 05-31 en date du 20 septembre 2005 de l'Autorité des Marchés Financiers.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT

Date d'ouverture des souscriptions : la SCPI ayant opté pour la variabilité de son capital, la Société de Gestion n'acceptera plus de souscription lorsque le capital social statutaire sera atteint, sauf pour compenser les retraits.

Prix de souscription : **430 €** (notice publiée au BALO le 31 mai 2013)
dont 8 % HT (9,6 % TTC) de commission de souscription
Valeur nominale : 240 € - Prime d'émission : 190 €

Prix de retrait : Le prix de retrait applicable dans la limite de nouvelles souscriptions s'établit à 395,60 €. Si les retraits excèdent les souscriptions, la société de gestion donne la possibilité à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de retrait par le fonds est fixé à 388 €. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

Minimum de souscription : CINQ (5) parts pour tout nouvel associé.

Modalité de règlement : en totalité le jour de la souscription, sauf recours au crédit, auquel cas la souscription devra être réglée sur première demande de la société de gestion.

Lieu de souscription : Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, dûment complété et signé.

Jouissance des parts : La date de jouissance est fixée au premier jour du troisième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

MODALITES PRATIQUES DE REDACTION DU PRESENT BULLETIN DE SOUSCRIPTION

1° Pour les mineurs et les incapables :

Pour les mineurs : remplir le formulaire au nom du mineur, le faire signer par le père, la mère ou le tuteur.

Pour les incapables majeurs : remplir le formulaire au nom de l'incapable, le faire signer par le tuteur ou le curateur. Joindre une copie du document ou de la décision nommant la tutelle ou la curatelle.

2° Pour les usufruitiers et nu-proprétaires :

Le bulletin est établi au nom du nu-proprétaire, il est signé par celui-ci et l'usufruitier à moins que l'un d'eux n'est donné procuration à l'autre.

3° Pour les indivisions :

Etablir un formulaire au nom de l'indivision, le faire signer par le mandataire de l'indivision valablement autorisé ou – à défaut de mandataire – par chaque membre de l'indivision - établir en annexe un état recensant les noms, prénoms, dates et lieux de naissance, adresses complètes et régimes fiscaux de tous les indivisaires.

4° Pour les personnes morales :

Etablir un formulaire au nom de la personne morale et le faire signer par le mandataire habilité.

Joindre impérativement au présent formulaire une copie des statuts, un extrait K bis récent, un extrait du procès-verbal désignant le représentant légal de la personne morale.

NB : la société de gestion se réserve la possibilité de demander toutes justifications utiles.

Loi informatique et Liberté : *Les informations recueillies dans le présent bulletin ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.*

5) Quel est le montant de votre patrimoine ?

- de 100 000 euros entre 100 000 et 300 000 euros
 Entre 300 000 et 500 000 euros + de 500 000 euros

6) Quelle est votre tranche marginale d'imposition ?

- 0 % 5,50 % 14 %
 30 % 41 % 45 %

7) Êtes-vous soumis à l'ISF ?

- Non Oui (Précisez le taux d'imposition)

8) Quel est le montant de votre patrimoine immobilier hors parts de SCPI ?

- de 100 000 euros entre 100 000 et 300 000 euros
 Entre 300 000 et 500 000 euros + de 500 000 euros

9) Quel est le montant de votre patrimoine immobilier en parts de SCPI ?

- Ne possède pas de parts de SCPI - de 10 000 euros
 Entre 10 000 et 30 000 euros + de 30 000 euros

10) Quels sont vos objectifs en matière d'investissement en parts de SCPI ?

- Diversifier mes investissements Compléter mes revenus, ma retraite
 Défisicaliser Constituer un patrimoine

11) Quelle est la durée envisagée concernant vos placements en parts de SCPI ?

- de 8 ans Entre 8 et 10 ans + de 10 ans

12) Avez-vous pris connaissance des avantages et risques de placement en parts de SCPI ?

- Oui Non

13) Compte tenu des documents et des renseignements qui vous ont été délivrés, estimez-vous avoir compris les risques inhérents à l'investissement en parts de SCPI ?

- Oui Non

14) Quelle est l'origine des fonds que vous souhaitez investir ?

- Epargne déjà constituée Successions
 Produit de cessions Revenus exceptionnels
 Autres (à préciser)

Je déclare assumer l'entière responsabilité des réponses que je viens de fournir à ce questionnaire.

Fait à le / / Signature

CADRE RESERVE A LA SOCIETE DE GESTION :

TEST D'ADEQUATION :

- validé refusé