

### 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** – 3 pages

#### Documents de souscription

- ⇒ Bulletin de souscription
- ⇒ Convention de démembrement temporaire de parts



⇒ 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

⇒ Justificatif d'origine des fonds

Relevé de compte bancaire, acte notarié, acte de cession ou de donation, lettre de la compagnie confirmant le rachat sur un contrat d'assurance vie ou tout autre justificatif probant

#### 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%)

#### 10 – Acceptez-vous de prendre un risque lié aux devises ? (une seule réponse)

Dans le cas d'un investissement immobilier avec une stratégie d'investissement au-delà de la zone euro, le capital et les revenus peuvent varier en fonction du cours des devises.

Acceptez-vous de prendre un risque lié à la variation du cours des devises ?

- Oui       Non

### 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 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.

**Risque de devises** : dans le cas d'un investissement immobilier avec une stratégie d'investissement au-delà de la zone euro, le capital et les revenus peuvent varier également en fonction du cours des devises.

### SIGNATURES

Fait à : ..... Le : ...../...../.....

▼ Signature(s) du (des) client(s) ▼

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

▼ Signature du conseiller ▼





# NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
Capital social statutaire : 110.000.000 € – 408 449 486 RCS Paris

## Société de Gestion : PAREF Gestion

Société Anonyme au capital de 253.440 Euros – 380 373 753 RCS Paris  
Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF n°GP 08000011 en date du 19/02/2008  
Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE  
Siège Social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris – Tél 01 86 90 41 10 - www.paref-gestion.com

## BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Nom du conseiller :

DATE – CACHET ET VISA

# PATRIMEA

RESERVE A LA SOCIETE DE GESTION

Date de réception : ..... N° associé : .....

Je soussigné (e)  Monsieur  Madame  Madame et Monsieur  Indivision

### PERSONNE MORALE

Forme juridique ..... Nom ou Dénomination sociale (ou raison sociale) : .....

Nom et prénom (s) de la personne habilitée à engager la personne morale : .....

Adresse complète : N° : ..... Rue : .....

Code Postal : ..... Ville : ..... Pays : .....

Régime fiscal  IR  IS N° SIRET : ..... Code APE : .....

### PERSONNE PHYSIQUE

Nom : ..... Prénom (s) : .....

Nom de jeune fille : ..... Né(e) le : ..... à : .....

N° département : ..... Pays : .....

Nom/Prénom conjoint ou partenaire PACS : .....

Né(e) le : ..... à : .....

Profession : .....

Adresse complète : N° : ..... Rue : ..... Commune : .....

Code Postal : ..... Ville : ..... Pays : ..... Nationalité : .....

N° Téléphone : Fixe : ..... Portable : .....

E-mail : .....

### Situation familiale

Célibataire  Marié(e)  Pacsé(e) régime légal  Pacsé(e) régime indivision  Veuf(ve)  Divorcé(e)

### Régime matrimonial

Communauté universelle  Communauté réduite aux acquêts  Séparations de biens  Participation aux acquêts  
 Communauté meubles et acquêts  Clause de réemploi de fonds propres  Autre, préciser : .....

Régime fiscal  IR  IS  Autre, préciser : .....

Statut fiscal  Résident fiscal français  Non résident fiscal français [Je certifie que les parts ne sont pas souscrites au bénéfice d'une «US Person» (Statut de contribuable américain) telle que cette expression est définie dans la réglementation américaine, ne seront pas cédées, ni transférées sur le territoire des Etats-Unis ou au bénéfice d'une «US Person») - Adresse et Pays de résidence fiscale : .....

### Nature de propriété

Pleine propriété  Indivision  Nue-propriété  Usufruit (Voir au verso - Modalités pratiques de rédaction du présent bulletin de souscription)

- Je reconnais avoir reçu le ..... / ..... / ..... (Date = délai de réflexion de 48h - uniquement en cas de démarchage ; ce délai court à compter du lendemain de la remise d'un récépissé établissant la communication à la personne démarchée, par écrit sur support papier, des informations et documents prévus à l'article L.341-12 du Code monétaire et financier) sur un support durable (papier notamment) les statuts, la note d'information et le document d'informations clés visés par l'Autorité des Marchés Financiers et en avoir pris connaissance, ainsi que des conditions d'émission des parts rappelées au verso.
- Je 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.

Je déclare souscrire .....parts de la société Novapierre Résidentiel (minimum de 5 parts pour les nouveaux associés) au prix unitaire de (Voir au verso - Modalités de souscription) .....€, soit au total .....€.

### Modalités de règlement

Je règle ma souscription comptant **en priorité** par virement (depuis une Banque française) à l'ordre de Novapierre Résidentiel à la Banque **CIC Paris Turbigo - IBAN : FR76 3006 6106 4100 0103 5800 159 - BIC : CMCIFRPP**

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

Je demande un emprunt. **En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.**

**Domiciliation des revenus** : Je demande que le règlement des revenus attachés aux parts, objet de la présente souscription, soit porté au crédit du compte : ..... (joindre impérativement un IBAN)

Fait à ..... le ..... / ..... / 2020 en 3 exemplaires dont un que je conserve.

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

Signature(s)

**Société Civile de Placement Immobilier à capital variable**

Régie par les articles 1845 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants et les articles R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'AMF

**Capital social statuaire :** 110.000.000 € – 408 449 486 RCS Paris

**Siège Social :** 153, boulevard Haussmann - 75008 PARIS - Tél. 01 86 90 41 10 - [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

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

**Les statuts sont au siège social.**

**Responsabilité des associés :** la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède conformément aux articles L214-89, L341-10 du CMF et 14.1 des statuts.

**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° 05-32 en date du 20 septembre 2005 de l'Autorité des Marchés Financiers.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

**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 statuaire sera atteint, sauf pour compenser les retraits.

**Prix de souscription :** 1 411 € (avis publié au BALO le 20/12/2019)

Valeur nominale : 220 € - Prime d'émission : 1 191 €

dont 8,29 % HT (9,95 % TTC) de commission de souscription

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

**Modalité de règlement :** en cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

**Lieu de souscription :** le bulletin de souscription doit parvenir dûment complété et signé au siège de la Société de Gestion, PAREF Gestion - Service Associés situé au 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris.

**Jouissance des parts :** la date de jouissance est fixée au premier jour du deuxième 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 :

Mineurs : établir le bulletin au nom du mineur, le faire signer par son (ses) représentant(s) légal(aux) dûment habilité(s).

Incapables majeurs : établir le bulletin au nom du majeur incapable, le faire signer par le majeur incapable selon le cas et/ou son représentant légal dûment habilité (tuteur ou 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 par l'usufruitier à moins que l'un d'eux n'ait donné procuration à l'autre.

**Indiquer en bas du bulletin de souscription la mention suivante :** « Bon pour souscription de ..... parts de Novapierre Résidentiel en nue-proprété, l'usufruit étant simultanément acquis par un tiers pour ..... années » (nombre de parts et nombre d'années en toutes lettres).

#### 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 ainsi que le mandataire désigné pour l'indivision.

#### 4° Pour les personnes physiques

Joindre un IBAN, la copie recto verso de la carte nationale d'identité ou du passeport en cours de validité et un justificatif de domicile de moins de 3 mois.

#### 5° Pour les personnes morales :

Etablir le bulletin au nom de la personne morale et le faire signer par la personne habilitée à engager la personne morale.

Joindre une copie de l'extrait K-bis datant de moins de 3 mois et la copie des statuts.

Joindre impérativement un IBAN et la copie recto verso de la carte nationale d'identité ou du passeport en cours de validité.

**Protection des données à caractère personnel :** dans le cadre du règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, le « Règlement Général sur la Protection des Données » [ci-après le « RGPD »], PAREF Gestion, société anonyme de droit français, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 380 373 753, dont le siège social est situé 153, boulevard Haussmann, 75008 Paris, dûment agréée en France en tant que société de gestion de portefeuille, est le responsable du traitement de vos données à caractère personnel (au sens du RGPD), tel que décrit dans la Notice d'Information jointe au présent bulletin de souscription.

**Communication :** pour toute information sur l'état du registre et les principaux indicateurs de la SCPI, vous pouvez vous adresser à la Société de Gestion PAREF Gestion - Service Associés - 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris - Tél. : 01 86 90 41 10 - [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

### AVERTISSEMENT

L'investissement en parts de SCPI présente des risques notamment un risque de perte en capital et un risque de liquidité lié à la difficulté que pourrait avoir l'investisseur à céder ses parts dans la mesure où les retraits seraient supérieurs aux souscriptions. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni la capital investi, ni la cession des parts. L'ensemble des risques et frais associés à l'investissement en parts de SCPI est décrit dans la note d'information et le document d'informations clés de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement.

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

Tout investisseur doit apprécier son intérêt à investir au regard de sa situation personnelle et est invité à prendre l'attache d'un conseil afin d'évaluer, si nécessaire, les conséquences fiscales d'un tel investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait proposé dans le cadre d'un emprunt, l'attention des investisseurs doit être attirée sur les risques spécifiques associés.

Les parts de SCPI ne sont pas destinées et ne peuvent être souscrites par des US Persons.

## QUESTIONNAIRE DE CONNAISSANCE DE LA CLIENTÈLE

En application notamment de la directive MIF (Marché des Instruments Financiers) en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007 et de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme

*Tous les champs sont obligatoires*

### Joindre à ce questionnaire un justificatif de domicile et une pièce d'identité

|  |  |                               |                                   |  |                                |
|--|--|-------------------------------|-----------------------------------|--|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> PERSONNE PHYSIQUE   | <input type="checkbox"/> PERSONNE MORALE |                               |                                   |  |                                |
| <input type="checkbox"/> M   | <input type="checkbox"/> Mme             | <input type="checkbox"/> Mlle | <input type="checkbox"/> M et Mme | <input type="checkbox"/> Sté ( <input type="checkbox"/> IS ou <input type="checkbox"/> IR) | <input type="checkbox"/> Autre |
| Nom .....  |  | Prénom .....                  |                                   |  |                                |
| Adresse .....  |  |                               |                                   |  |                                |
| Code postal .....  |  | Ville .....                   |                                   | Pays .....   |                                |
| Tél .....  |  | E-mail .....                  |                                   |  |                                |
| Profession .....   |  | Né le ..... / ..... / .....   |                                   | à ..... Département .....  |                                |
| Nationalité <input type="checkbox"/> française <input type="checkbox"/> autre .....  |  | N°SIRET (sociétés) .....      |                                   |  |                                |
| Résident fiscal français : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non |  |                               |                                   |  |                                |

|  |                                      |                               |           |           |              |  |
|--|--------------------------------------|-------------------------------|-----------|-----------|--------------|--|
| <input type="checkbox"/> Représentant légal (sociétés, successions, indivisions, mineurs, incapable) | <input type="checkbox"/> Usufruitier |                               |           |           |              |  |
| <input type="checkbox"/> M   | <input type="checkbox"/> Mme         | <input type="checkbox"/> Mlle | Nom ..... |           | Prénom ..... |  |
| Adresse .....  |                                      |                               |           |           |              |  |
| Code postal .....  |                                      | Ville .....                   |           | Tél ..... |              |  |

### 1) Comment qualifieriez-vous votre niveau de connaissance concernant les produits d'épargne ?

|                                 |                                |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Faible | <input type="checkbox"/> Moyen | <input type="checkbox"/> Elevé |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|

### 2) Comment qualifieriez-vous votre niveau de connaissance concernant les marchés et les produits immobiliers ?

#### Immobilier en direct

|                                 |                                |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Faible | <input type="checkbox"/> Moyen | <input type="checkbox"/> Elevé |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|

#### Immobilier indirect (« pierre-papier »)

- Actions cotées de sociétés immobilières

|                                 |                                |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Faible | <input type="checkbox"/> Moyen | <input type="checkbox"/> Elevé |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|

- OPCVM spécialisé secteur immobilier

|                                 |                                |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Faible | <input type="checkbox"/> Moyen | <input type="checkbox"/> Elevé |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|

- SCPI

|                                 |                                |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Faible | <input type="checkbox"/> Moyen | <input type="checkbox"/> Elevé |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|

- OPCI

|                                 |                                |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Faible | <input type="checkbox"/> Moyen | <input type="checkbox"/> Elevé |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|

### 3) Quel type d'investisseur vous correspondrait le plus ?

- Je n'accepte aucun risque de perte en capital  
 J'accepte une prise de risque modérée pouvant se traduire par une perte partielle de mon capital

### 4) Quel est le revenu annuel de votre foyer fiscal ?

|  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> < 30 000 euros            | <input type="checkbox"/> de 30 000 à 50 000 euros |
| <input type="checkbox"/> de 50 000 à 100 000 euros | <input type="checkbox"/> > 100 000 euros          |

**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 %  14 %  30 %  
 41 %  45 %

**7) Êtes-vous soumis à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) ?**

- 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