

# CONVENTION DE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE A DUREE LIMITEE

**ENTRE**

Madame  Monsieur  Monsieur et Madame  Société - RCS .....

Adresse / siège social.....

Code postal ..... Ville .....

**CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE NU-PROPRIÉTAIRE**

**ET**

Madame  Monsieur  Monsieur et Madame  Société - RCS .....

Adresse / siège social.....

Code postal ..... Ville .....

**CI-APRÈS DÉNOMMÉ L'USUFRUITIER**

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :**

Le nu-proprétaire et l'usufruitier souscrivent simultanément à la SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE  
 (nombre de parts en chiffres).....parts  
 et en toutes lettres.....parts  
 au prix de (montant en chiffres).....euros  
 et en toutes lettres.....

Soit au total un prix de (montant en chiffres).....euros  
 et en toutes lettres.....

D'accord entre les deux parties, ce prix est réglé :

- Par le nu-proprétaire à concurrence de (en chiffres).....%
- et en toutes lettres.....%
- Soit un montant de (en chiffres).....euros
- et en toutes lettres.....euros
- Par l'usufruitier à concurrence de (en chiffres).....%
- et en toutes lettres.....%
- Soit un montant de (en chiffres).....euros
- et en toutes lettres.....euros

**ARTICLE 1 – DATE D'EFFET - DURÉE**

La souscription est validée par la Société de Gestion à compter de la réception des fonds provenant des deux parties.

La présente convention arrivera à terme à l'issue de.....années entières et consécutives à compter de l'entrée en jouissance des parts.

**ARTICLE 2 – JOUISSANCE ET USAGE**

Les bénéfices distribués et les distributions éventuelles de plus-values immobilières réalisées par la SCPI sont versés à l'usufruitier pendant toute la durée de la présente convention. L'usufruitier acquittera les impôts correspondants. La Société de Gestion lui fournira à cet effet les éléments nécessaires à sa déclaration fiscale.

*paraphes du/des nu-proprétaire(s)*

*paraphes du/des l'usufruitier(s)*

L'usufruitier supportera, pendant toute la durée de l'usufruit, les charges, contributions et taxes de quelque nature qu'elles soient, en ce compris, s'il y a lieu, l'Impôt sur la Fortune Immobilière ayant trait aux parts dont la propriété est démembrée et notamment l'impôt sur les revenus produits par lesdites parts, ainsi que tous les accessoires, et ceci conformément aux dispositions de l'article 608 du Code Civil.

En cas de décès d'un (ou des) nu-proprétaire(s) avant le terme du présent contrat, il est convenu que la nue-proprété des parts de la SCPI sera stipulée selon les règles de dévolution légale et la présente convention se poursuivra dans son intégralité à l'égard de l'usufruitier.

Il est convenu que, par le seul fait de l'arrivée au terme de la convention, tous les attributs du droit de propriété reviendront au nu-proprétaire, sans qu'aucune formalité ne devienne nécessaire et sans indemnité de part ni d'autre, cela par le simple fait de l'extinction de l'usufruit conventionnel.

En cas de dissolution de la SCPI, le nu-proprétaire recevra les sommes générées par la dissolution déduction faite d'un montant proportionnel à la durée du démembrement restante et au montant des fonds engagés par l'usufruitier. Cette déduction reviendra alors à l'usufruitier.

### ARTICLE 3 – REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Conformément à l'article 1844 du Code Civil, l'usufruitier et le nu-proprétaire doivent se faire représenter par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

Conformément aux statuts de la SCPI, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

### ARTICLE 4 – TRANSMISSION ET/OU CESSIION DU PRÉSENT CONTRAT

La transmission ou la cession de la nue-proprété étant libre, l'usufruitier dispense expressément le nu-proprétaire de requérir son agrément préalable. Bien entendu, en cas de transmission ou de cession de la nue-proprété, les obligations résultant des présentes continueront de plein droit jusqu'à leur terme à l'encontre des ayants droits ou ayants causes du nu-proprétaire.

La transmission ou la cession de l'usufruit étant libre, le nu-proprétaire dispense expressément l'usufruitier de requérir son agrément préalable. Bien entendu, en cas de transmission ou de cession de l'usufruit, les obligations résultant des présentes continueront de plein droit jusqu'à leur terme à l'encontre des ayants droits ou ayants causes de l'usufruitier.

Chaque partie contractante reconnaît être parfaitement informée que la revente des droits attachés aux parts démembrées n'est pas garantie par la SCPI et qu'il en est de même pour les parts entières. Pouvant donc céder librement ses droits, la partie cédante a la charge de trouver elle-même un/des acquéreur(s) et d'en informer la Société de Gestion.

A ce propos, le nu-proprétaire et l'usufruitier déclarent expressément, par le seul fait de leurs paraphes et signatures respectives, parfaitement connaître la clause d'agrément de tout nouvel associé figurant aux statuts de la SCPI.

### ARTICLE 5 – PACTE DE PRÉFÉRENCE

Dans l'hypothèse d'une cession de ses parts –partielle ou totale- par le nu-proprétaire, la préférence pour son acquisition est donnée à l'usufruitier desdites parts.

Dans l'hypothèse d'une cession de ses parts –partielle ou totale- par l'usufruitier, la préférence pour son acquisition est donnée au nu-proprétaire desdites parts.

Dans chaque cas, une offre de cession sera faite par le cédant (ou par son mandataire dûment constitué) à l'autre partie au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'accusé de réception adressée à son dernier domicile connu. Cette lettre contiendra les caractéristiques et conditions de la cession, le bénéficiaire disposant d'un délai de 15 (quinze) jours à compter de la date d'envoi de ladite lettre (le cachet de la Poste faisant foi) pour exercer son droit de préférence. Passé ce délai, la cession projetée pourra intervenir au profit de tout acquéreur. Il est formellement convenu qu'il ne s'agit en rien d'un droit de préemption.

paraphes du/des nu-proprétaire(s)

paraphes du/des l'usufruitier(s)

## ARTICLE 6 – USUFRUIT SUCCESSIF

Il est expressément convenu entre les parties que l'usufruit, en cas de décès de l'usufruitier avant l'arrivée au terme de la convention se poursuivra au profit de ses ayants-droits jusqu'à son terme prévu ci-dessus.

## ARTICLE 7 – ENREGISTREMENT

Les parties se dispensent mutuellement de l'enregistrement des présentes. Toutefois, celle des parties qui souhaiterait y procéder pourrait, si bon lui semble, effectuer ladite formalité à ses frais.

**Fait à** ..... **le** .....  
en trois exemplaires dont un est resté en ma possession).

**Signatures des deux conjoints en cas de souscription commune - en cas de souscription à titre individuel par un époux marié sous le régime de la communauté, le second époux doit signer et parapher le bulletin afin de signifier son consentement (article 1832-2 alinéa 1<sup>er</sup> Code Civil).**

Signature du/des nu-proprétaire(s)

Signature du/des usufruitiers

**// VALEURS DE LA NUE-PROPRIÉTÉ ET DE L'USUFRUIT  
EN FONCTION DE LA DURÉE DU DÉMEMBREMENT :****Conditions au 01/01/2023**

Durée (années)	Nue-propriété (%)	Nue-propriété (€)	Usufruit (%)	Usufruit (€)
3	89,50	179	10,5	21,00
4	86,00	172	14	28,00
5	83,00	166	17	34,00
6	81,00	162	19	38,00
7	78,00	156	22	44,00
8	76,00	152	24	48,00
9	73,50	147	26,5	53,00
10	72,00	144	28	56,00
11	70,50	141	29,5	59,00
12	69,00	138	31	62,00
13	68,50	137	31,5	63,00
14	67,50	135	32,5	65,00
15	66,50	133	33,5	67,00
16	65,50	131	34,5	69,00
17	64,50	129	35,5	71,00
18	63,50	127	36,5	73,00
19	63,00	126	37	74,00
20	62,50	125	37,5	75,00

**CONDITIONS DE SOUSCRIPTION****Prix de souscription en pleine propriété : 200 €**

Minimum lors de la souscription : 15 000 euros

**DOCUMENTS À TRANSMETTRE À ATLAND VOISIN**

Un exemplaire original du mandat de recherche de parts de SCPI en nue-propriété

- Le règlement correspondant : par chèque ou virement (fournir l'avis de virement) ou prélèvement (fournir le mandat de prélèvement). Les sommes afférentes à la souscription doivent provenir exclusivement du compte bancaire du souscripteur.
- Un relevé d'identité bancaire (au nom du ou des souscripteurs)
- Un justificatif de domicile de moins de 3 mois ou dernier avis d'imposition
- Une copie recto-verso de la carte d'identité, du passeport ou du titre de séjour du (ou des) mandataire(s) en cours de validité
- Pour les personnes morales, joindre un extrait K-bis de moins de 3 mois, les statuts certifiés conformes à la date de la souscription par le représentant légal, une copie recto-verso de la carte d'identité, du passeport, ou du titre de séjour, en cours de validité, du représentant de la personne morale et de tout(s) actionnaire(s)/associé(s) du souscripteur représentant au moins 25 % du capital ou des droits de vote
- Une déclaration d'origine des fonds et les justificatifs correspondants le cas échéant (en cas de souscription supérieure à 100 000 € sur 12 mois glissants)
- Questionnaire client (le cas échéant)

# MANDAT DE RECHERCHE DE NUE-PROPRIETE

## ÉPARGNE PIERRE EUROPE

15 Place Grangier - 21000 DIJON  
 Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable  
 Procédant à une offre publique de ses parts sociales  
 Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif  
 VISA de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI n°22-18 en date du 4 novembre 2022

### AVERTISSEMENTS

L'investissement dans une Société Civile de Placement Immobilier est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus versés qui dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, valeurs locatives et régularité des paiements des loyers),
- du montant du capital que l'associé percevra lors de la cession de ses 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.

De plus,  
 - le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital,  
 - la SCPI ne garantit pas la revente des parts, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie,  
 - en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra payer la différence.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI ÉPARGNE PIERRE EUROPE («La SCPI») est une SCPI qui peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par La SCPI devra rester compatible avec ses capacités de remboursement. L'Assemblée Générale Ordinaire des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de La SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par La SCPI. S'agissant d'un investissement exclusivement dédié à l'immobilier, celui-ci doit s'envisager à long terme. La Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix ans.

### À RETOURNER À :

Retournez ce bulletin à l'adresse ci-dessous :

Cadre réservé à la Société de Gestion	N	<b>escpi.com</b>	.....
	Ei		.....
	D		27 avenue Pierre 1 <sup>er</sup> de Serbie 75116 Paris

Tél. 01 40 75 10 10 • Fax 01 47 20 52 00

### Pour que votre souscription puisse être validée, veuillez compléter et fournir les documents suivants :

- Mandat de recherche de nue-propiété
- Relevé d'identité bancaire (au nom du ou des souscripteurs). Les RIB de compte sur Livret ne sont pas autorisés
- Chèque à l'ordre d'ÉPARGNE PIERRE EUROPE ou avis de virement ou autorisation de prélèvement dûment complétée page 5 (les sommes afférentes à la souscription doivent provenir exclusivement du compte bancaire du souscripteur)
- Déclaration d'origine des fonds (+ justificatifs en cas de souscription supérieure à 100 000 € sur 12 mois glissants ainsi que pour les cas particuliers demandant des diligences spécifiques ; par exemple, pour toute somme en provenance de l'étranger. En cas de démembrement de propriété, un justificatif pour chaque partie).

### Pour les souscripteurs – personnes physiques

- Copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité (CNI ou passeport)
- Copie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois ou dernier avis d'imposition
- Si le mandat est signé par le représentant ou le mandataire du souscripteur, joindre le justificatif de ses pouvoirs et la copie recto-verso de sa pièce d'identité en cours de validité
- Questionnaire de connaissance client

### Pour les co-souscripteurs – personnes physiques

- Copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité (CNI ou passeport)
- Copie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois ou dernier avis d'imposition
- Questionnaire de connaissance client

### Pour les souscripteurs – personnes morales

- Copie des derniers statuts, certifiée conforme et datée de la souscription et signée par le représentant légal
- Extrait K-bis de moins de 3 mois
- Copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité du représentant de la personne morale et de tout(s) actionnaire(s)/associé(s) du souscripteur représentant au moins 25 % du capital ou des droits de vote
- Questionnaire de connaissance client (par le représentant)

De plus, pour les sociétés ne faisant pas apparaître la composition du capital dans les statuts (par exemple SA, SAS) :

- copie du registre de mouvement de titres ou, à défaut, une attestation du représentant de la société permettant d'identifier les actionnaires/associés détenant au moins 25 % du capital ou des droits de vote au jour de la souscription

Société de Gestion : ATLAND VOISIN  
 15 Place Grangier - 21000 DIJON  
 Tél. : 03.80.59.90.91  
 e-mail : contact@atland-voisin.com  
 Agrément de la Société de Gestion par l'AMF :  
 GP-14000026 du 22 juillet 2014

Paraphes obligatoires (si signature manuscrite)

**MANDANT (Le souscripteur)**

Personne physique  
 M<sup>me</sup>  M  
 Nom : .....  
 Prénom : .....  
 Date de naissance : .....  
 Nom de naissance : .....  
 À : ..... Dépt : .....  
 Nationalité : .....  
 Profession : .....  
 PPE (\*\*)  
 OUI  NON    US person (\*\*\*)  OUI  NON

<b>Situation de famille</b>	<b>Si vous êtes marié(e)</b>	<b>Résidence fiscale</b>
<input type="checkbox"/> Marié(e)	<input type="checkbox"/> Sans contrat	<input type="checkbox"/> France et DOM
<input type="checkbox"/> Célibataire	<input type="checkbox"/> Communauté universelle	<input type="checkbox"/> TOM
<input type="checkbox"/> Veuf(ve)	<input type="checkbox"/> Séparation de biens	<input type="checkbox"/> UE
<input type="checkbox"/> Divorcé(e)	<input type="checkbox"/> Autre : .....	<input type="checkbox"/> HORS UE (précisez) : .....
<input type="checkbox"/> Pacsé(e)	<b>Si vous êtes pacsé(e)</b>	
	<input type="checkbox"/> Indivision <input type="checkbox"/> Séparation de biens	

Personne morale  
 Société  Autres  
 Forme juridique : .....  
 Nom de la personne morale : .....  
 Représentée par (Nom et Prénom) : .....  
 agissant en qualité de (\*) : .....  
 SIRET : .....  
 Code APE : .....  
 Un des dirigeants ou actionnaires de la personne morale est :  
 PPE (\*\*)  
 OUI  NON    US person (\*\*\*)  OUI  NON

<b>Régime fiscal</b>	<b>Résidence fiscale</b>
<input type="checkbox"/> Assujetti à l'impôt sur le revenu	<input type="checkbox"/> France et DOM
<input type="checkbox"/> Assujetti à l'impôt sur les sociétés	<input type="checkbox"/> TOM
<input type="checkbox"/> Non assujetti (association)	<input type="checkbox"/> UE
	<input type="checkbox"/> Hors UE (précisez) : .....

**OU**

Adresse : ..... Code Postal : ..... Ville : .....  
 Tél. personnel : ..... Tél. professionnel : .....  
 Mail (en lettres capitales) : .....  
 Adresse fiscale (si différente de l'adresse postale) : .....

**CO-MANDANT**

Personne physique  
 M<sup>me</sup>  M  
 Nom : .....  
 Prénom : .....  
 Date de naissance : .....  
 Nom de naissance : .....  
 À : ..... Dépt : .....  
 Nationalité : .....  
 Profession : .....  
 PPE (\*\*)  
 OUI  NON    US person (\*\*\*)  OUI  NON

<b>Situation de famille</b>	<b>Si vous êtes marié(e)</b>	<b>Résidence fiscale</b>
<input type="checkbox"/> Marié(e)	<input type="checkbox"/> Sans contrat	<input type="checkbox"/> France et DOM
<input type="checkbox"/> Célibataire	<input type="checkbox"/> Communauté universelle	<input type="checkbox"/> TOM
<input type="checkbox"/> Veuf(ve)	<input type="checkbox"/> Séparation de biens	<input type="checkbox"/> UE
<input type="checkbox"/> Divorcé(e)	<input type="checkbox"/> Autre : .....	<input type="checkbox"/> Hors UE (précisez) : .....
<input type="checkbox"/> Pacsé(e)	<b>Si vous êtes pacsé(e)</b>	
	<input type="checkbox"/> Indivision <input type="checkbox"/> Séparation de biens	

Adresse : .....  
 Code Postal : .....  
 Ville : .....  
 Tél. personnel : .....  
 Tél. professionnel : .....  
 Mail (en lettres capitales) : .....  
 Adresse fiscale (si différente de l'adresse postale) : .....

**Notes de renvoi :**

(\*) joindre le document justificatif des pouvoirs du représentant, signataire du mandat, s'il ne s'agit pas d'un dirigeant mentionné dans l'extrait K-bis ou dans l'avis SIREN.  
 (\*\*) « Personnes Politiquement Exposées » : s'entend des personnes françaises ou étrangères qui exercent ou ont cessé d'exercer depuis moins d'un an une fonction publique importante (politique, administrative, juridictionnelle, etc.) au niveau national dans leur pays ainsi que les membres directs de leur famille (conjoints, ascendants, descendants, concubins notoires, etc.) ou des personnes connues pour leur être étroitement associées.  
 (\*\*\*) « US person » au sens de la réglementation dite FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) applicable depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014.  
 Du point de vue de l'administration fiscale américaine, cette notion de US person est large puisqu'elle vise notamment toute personne physique qui est citoyenne ou résidente américaine ou ayant leur lieu de naissance aux Etats-Unis. Sont également concernées les sociétés créées aux Etats-Unis ou relevant du droit américain, ainsi que les structures patrimoniales (trust notamment) détenues à au moins 25% par des citoyens américains.

Retournez ce bulletin à l'adresse ci-dessous :

Nom ..... **escpi.com** ..... é.....  
 Adresse ..... **27 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie 75116 Paris** .....  
 Tél. 01 40 75 10 10 • Fax 01 47 20 52 00 (le « Mandataire »)

## // DECLARATION

avec faculté de subdélégation à la société ATLAND VOISIN, Société par Actions Simplifiée, dont le siège social est situé 15 Place Grangier - 21000 DIJON et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon sous le numéro 310 057 625

Je soussigné(e) (le cas échéant avec le co-mandant), souhaite souscrire en **nue-propriété** des parts de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) **ÉPARGNE PIERRE EUROPE** (ci-après la « SCPI ») :  
 Siège social : 15 place Grangier - 21000 DIJON – 921 073 763 DIJON  
 Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif  
 Capital social statutaire maximum : 30 000 000 €  
 VISA de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI n°22-18 en vertu duquel la SCPI ÉPARGNE PIERRE EUROPE peut procéder à une offre au public de ses parts sociales.

A cet effet, **je donne mandat au Mandataire susvisé**, dans les conditions générales et particulières exposées ci-après de :

**1. Rechercher en une ou plusieurs transactions, la nue-propriété** de parts de la SCPI, selon le prix en vigueur, tous frais, droits et commissions inclus pour un investissement se caractérisant comme suit (minimum 15 000 €) :

### Caractéristique de l'investissement en nue-propriété :

Durée de \_\_\_\_\_ ans (ci-après la « **Durée** »)  
 selon une clé de répartition égale à (indiquer le taux) :  
 \_\_\_\_\_ % pour la nue-propriété, soit \_\_\_\_\_ % pour l'usufruit.

Prix d'une part en nue-propriété = Prix d'une part en pleine-propriété x clé de répartition (taux)  
 = 200 € x \_\_\_\_\_ % = \_\_\_\_\_ €.

### MONTANT de l'investissement en nue-propriété :

Nombre de parts : en chiffres \_\_\_\_\_ et en toutes lettres \_\_\_\_\_  
 multiplié par le prix de la part en nue-propriété \_\_\_\_\_ € = \_\_\_\_\_ €  
 dont la souscription pourra être échelonnée dans le temps en fonction de la rencontre entre la demande du souscripteur en nue-propriété et du souscripteur en usufruit, pour une souscription au plus tard le dernier jour du quatrième mois civil suivant le mois de signature du présent mandat après lequel ma demande sera réputée caduque.

Ayant pris connaissance des conditions exposées dans le présent contrat de démembrement temporaire des parts de la SCPI, de la durée, je verse pour la souscription de la nue-propriété de parts de la SCPI, la somme de : \_\_\_\_\_ € et déclare ce qui suit :

- ▶ Avoir reçu du Mandataire, préalablement à la conclusion des présentes, une recommandation personnalisée sur instruments financiers portant sur les parts de la SCPI dans laquelle m'ont été présentés les avantages, risques et adéquation à mes objectifs d'investissement, mon expérience et ma connaissance de ce type d'instruments financiers et ma situation patrimoniale.
- ▶ Avoir obtenu l'ensemble des informations sur les caractéristiques de parts démembrées et leur émission qu'après avoir manifesté mon souhait d'y souscrire.
- ▶ Je déclare avoir pris connaissance des documents suivants qui m'ont été remis sur un support durable (au sens de la réglementation applicable) : statuts, dernier rapport annuel, dernier bulletin périodique d'information, document d'informations clés, document « mise en conformité règlement DISCLOSURE », note d'information visée par l'AMF et contenant les modalités de l'offre au public, bulletin de souscription. Je déclare en avoir pris connaissance, que le mandataire me les a présentés et a répondu à toutes les questions que je lui ai posées.
- ▶ Je reconnais que le mandataire a attiré mon attention sur la rubrique « AVERTISSEMENTS » figurant en première page de ce mandat et mentionnant la durée de placement minimale recommandée (10 ans) ainsi que les facteurs de risques particuliers présentés par un investissement en parts de SCPI, notamment : risque de fluctuation des revenus, risque de liquidité, risque de perte en capital, qui peuvent être accrus lorsque l'acquisition des parts de la SCPI a été financée par un prêt.
- ▶ Mon mandat en vue d'une souscription ne résulte pas, directement ou indirectement de toute publicité, placement et/ou toute opération de démarchage de la part de la SCPI ou sa société de gestion (étant définie comme une prise de contact non sollicitée ou sollicitée à mon (notre) domicile, sur mon (notre) lieu de travail ou sur un lieu non destiné à la commercialisation de produits financiers en vue de la réalisation d'un tel investissement ci-après ensemble, les « Cas de Commercialisation »).
- ▶ Je reconnais accepter tous les termes et stipulations de la documentation légale concernant la SCPI et certifie notamment que les parts ne sont pas souscrites au bénéfice, direct ou indirect, d'une « U.S. Person » ni en violation de toute réglementation applicable, et ne seront pas cédées, ni transférées sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique ou au bénéfice d'une « U.S. Person ».
- ▶ Être informé(e) que (i) ma demande sera transmise par le Mandataire à la société ATLAND VOISIN agissant en qualité de société de gestion de la SCPI dans les trois (3) jours ouvrés suivants la signature des présentes et (ii) que je serai informé par le Mandataire de l'exécution de ma demande dans les trois (3) jours ouvrés suivants l'information qui lui en sera donnée par la société ATLAND VOISIN et (iii) que je serai informé par le Mandataire de l'expiration ou de la caducité de ma demande si elle devait ne pas être satisfaite dans le délai susvisé.
- ▶ Être informé(e) des droits de souscription liés aux souscriptions de parts de la SCPI par ATLAND VOISIN en sa qualité de Société de Gestion.
- ▶ Être averti(e) et avoir bien compris que la revente des parts en nue-propriété ne peut se faire que de gré à gré pendant toute la Durée du démembrement et à ce titre que je ne peux pas bénéficier du « marché secondaire » ni de la faculté de retrait sur le marché primaire visé dans la note d'information de la SCPI.

- ▶ Être parfaitement informé(e) et avoir accepté que ma demande pourra n'être exécutée que dans la mesure du nombre de parts disponibles pour une souscription en nue-propiété, dans la limite ci-avant exposée et que ma demande pourra ainsi ne pas être exécutée ou n'être exécutée que partiellement et que dans cette dernière situation, la partie non exécutée de ma demande sera considérée comme caduque.
- ▶ Être informé(e) et avoir accepté que pendant toute la Durée du démembrement temporaire de propriété, je ne bénéficierai d'aucun des revenus de la SCPI, qu'ils prennent ou non la forme de distributions, qui seront dévolus à l'usufruitier.
- ▶ Avoir pris bonne note que dans les statuts de la SCPI les droits de vote attachés à une part appartiennent à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et à moi en qualité de nu-propiétaire dans les assemblées générales extraordinaires.
- ▶ Avoir connaissance que conformément aux statuts de la SCPI toute acquisition par une personne n'ayant pas déjà la qualité d'associé de la SCPI est soumise à agrément préalable.
- ▶ Que je n'ai pas fondé ma décision d'investissement sur le seul avantage fiscal qui peut être retiré de mon investissement dans la SCPI et que mon attention a été attirée sur la non constance des dispositions fiscales dans le temps.

**2. Dès que l'opération sera réalisable, compléter et signer en mon nom le bulletin de souscription, accomplir toutes les formalités nécessaires, notamment auprès de la SCPI.**

## // CONDITIONS DU MANDAT

Les conditions générales du présent mandat sont celles des articles 1984 à 2010 du Code Civil, étant précisé que la révocation du mandat ne mettra pas en cause les souscriptions ayant trouvé un début d'exécution.

## // OBLIGATIONS DU MANDATAIRE

- ▶ Entreprendre, d'une façon générale, toutes les démarches nécessaires pour mener à bien la mission qui lui est confiée ce jour.
- ▶ Remettre au mandant un exemplaire original du présent mandat.
- ▶ Obtenir, s'il y a lieu, l'agrément du mandant par ÉPARGNE PIERRE EUROPE.
- ▶ Accomplir toutes les formalités nécessaires auprès d'ÉPARGNE PIERRE EUROPE.
- ▶ Obtenir de ÉPARGNE PIERRE EUROPE, après enregistrement de la souscription une attestation de propriété des parts et la transmettre au mandant.

## // CONDITIONS GÉNÉRALES DE L'OPERATION DE DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE

### // 1. DURÉE DU DEMEMBREMENT

Le démembrement est convenu pour la durée indiquée ci-dessus, à compter de la date d'entrée en jouissance des parts, c'est-à-dire du premier jour du quatrième mois civil pour les parts souscrites jusqu'au 31/03/2023 et à compter du premier jour du sixième mois pour les parts souscrites à compter du 01/04/2023. Il s'achève à l'issue de cette durée, le dernier jour du mois civil précédant le mois d'entrée en jouissance. A cette date, le nu-propiétaire devient bénéficiaire de la pleine propriété des parts, sans formalités.

### // 2. ATTESTATION

Après chaque souscription, EPARGNE PIERRE EUROPE établit une attestation de propriété portant mention du nu-propiétaire et de l'usufruitier.

### // 3. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Les bénéfices distribués et les distributions éventuelles de plus-values immobilières réalisées par la SCPI sont versés à l'usufruitier jusqu'à la date d'extinction de l'usufruit. Sur la totalité des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de la SCPI est prélevée une commission de gestion des biens sociaux, de 10 % HT, TVA en sus au taux en vigueur (actuellement 12 % TTC) ; sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la SCPI et à la gestion locative du patrimoine, notamment les frais de distribution des revenus, les frais de gestion, de comptabilité, de tenue du fichier des associés, de bureau et de personnel et les frais de gestion locative du patrimoine.

### // 4. DROIT DE VOTE

Conformément à l'article 1844 du Code Civil et en application de l'article 13 des statuts d'EPARGNE PIERRE EUROPE, l'usufruitier et le nu-propiétaire doivent se faire représenter par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés. A défaut, le démembrement constitué par le présent contrat sera représenté par le seul usufruitier. De convention expresse et conformément au troisième alinéa de l'article 1844 du code civil, le nu-propiétaire sera tenu des décisions extraordinaires, l'usufruitier participant au vote des seules décisions ordinaires. Le nu-propiétaire pourra assister aux assemblées ordinaires sans prendre part au vote sauf pour les résolutions augmentant ses engagements. L'usufruitier pourra assister aux assemblées extraordinaires sans prendre part au vote.

### // 5. PACTE DE PRÉFÉRENCE

Dans l'hypothèse d'une cession des droits sur les parts acquises, la préférence pour leur acquisition est donnée à la contrepartie en usufruit ou en nue-propiété de ces parts. Une offre contenant les caractéristiques de la cession sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception et le bénéficiaire disposera d'un délai de 15 jours à compter de la première présentation pour exercer son droit de préférence. Passé ce délai, la cession projetée pourra intervenir au profit de tout autre acquéreur.

### // 6. USUFRUIT SUCCESSIF

Il est expressément convenu que l'usufruit, en cas de décès de l'usufruitier avant l'arrivée du terme du démembrement temporaire, se poursuivra au profit de ses ayant-droits jusqu'à son terme prévu ci-dessus.

### // 7. CESSIION DES DROITS

Au cas où le nu-propiétaire souhaiterait céder ses droits sur les parts acquises, il devra rechercher un acquéreur, étant rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente de parts, comme indiqué dans sa note d'information.

### // 8. DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est donné à compter de ce jour pour une durée expirant le dernier jour du quatrième mois civil suivant le mois en cours à la signature des présentes. Sauf dénonciation, à l'expiration de cette période initiale, il sera prorogé pour une durée maximale de 3 mois, au terme de laquelle il prendra automatiquement fin. Au cas où à cette échéance la totalité des parts demandées n'aurait pas été trouvée, l'intégralité des sommes non affectées sera restituée au mandant. Chaque partie pourra mettre fin au présent mandat par tout moyen écrit.

### // 9. RÉMUNÉRATION

Les missions du Mandataire telles que définies au présent mandat de recherche ne donnera lieu à aucune rémunération.

### // 10. DROIT APPLICABLE ET COMPÉTENCE

Le présent mandat est soumis au droit français. A défaut d'accord amiable entre les parties, tout litige en relation ou découlant du mandat sera porté devant la juridiction compétente relevant de la Cour d'appel de Paris.

## // PRÉFÉRENCES EN MATIÈRE DE COMMUNICATION

**IMPORTANT : un e-mail est indispensable pour accéder à votre espace en ligne et être averti des opérations courantes. Nous vous invitons à le renseigner ci-dessus de façon lisible (dans le cas d'une co-souscription, seul celui du Souscripteur sera pris en compte.**

**Par défaut, les informations périodiques relatives à votre SCPI vous seront envoyées par e-mail à l'adresse renseignée en page 2. Si vous souhaitez toutefois obtenir ces informations par courrier postal vous pouvez en faire la demande en remplissant le formulaire disponible sur votre espace client.**

Bordereau fiscal (montants à déclarer) :

Oui  Non

Bconvocation aux Assemblées Générales, et vote :

Oui  Non

J'autorise ATLAND VOISIN à envoyer toute publication réglementaire qui serait demandée à l'avenir :

Oui  Non

## // MODE DE RÈGLEMENT

A CREDIT : Je verse ce jour à titre d'apport personnel la somme de ..... euros par chèque bancaire ou postal à l'ordre d'EPARGNE PIERRE EUROPE ou par virement (voir RIB ci-dessous, prière de libeller comme suit « NOM Prénom »).

Le solde pour un montant de : ..... euros

AU COMPTANT :

par chèque bancaire ou postal à l'ordre d'EPARGNE PIERRE EUROPE

par virement (voir RIB ci-dessous, prière de libeller comme suit « NOM Prénom »)

Titulaire du compte : SCPI ÉPARGNE PIERRE EUROPE

Banque : SOCIETE GENERALE

BIC (Iso Bank Identification Code International)

**SOGEFRPP**

IBAN (International Bank Account Number)

**FR76 3000 3028 0500 0010 2553 901**

par prélèvement (autorisation ci-dessous à compléter)

J'autorise ATLAND VOISIN à envoyer des instructions à ma banque pour débiter mon compte du montant indiqué sur le bulletin de souscription

Le compte bancaire (compte courant uniquement) doit être ouvert au nom de l'Associé dans un établissement financier domicilié en France ou dans l'Union Européenne (zone SEPA). Le compte bancaire doit être en euros et suffisamment provisionné.

Titulaire du compte : .....

Référence Unique de Mandat (RUM) : Référence indiquée dans l'accusé de réception qui sera communiqué par la Société de Gestion

Compte à débiter

BIC

IBAN

Créancier

Nom du créancier : SCPI ÉPARGNE PIERRE EUROPE

Identifiant créancier SEPA (ICS) d'ÉPARGNE PIERRE EUROPE : FR14ZZ88D469

Adresse : 15 place Grangier - 21000 DIJON - FRANCE

En signant le présent mandat de prélèvement SEPA, vous autorisez ATLAND VOISIN à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte, et votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions d'ATLAND VOISIN. Le prélèvement interviendra le dernier jour ouvré du mois de réception du dossier, sous réserve que le dossier soit reçu par ATLAND VOISIN le 25 du mois au plus tard, complet et conforme. En cas de manquement à l'une de ces conditions, le traitement du dossier sera reporté sur le mois suivant.

Vos droits concernant le mandat de prélèvement SEPA sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque. Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Une demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé.

## // SIGNATURES

Je déclare confirmer les modalités de règlement de ma souscription.

Les informations recueillies dans le cadre de cette opération sont strictement confidentielles et nécessaires au traitement de votre dossier par ATLAND VOISIN. Ces informations sont soumises aux dispositions de la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et du Règlement général de protection des données (Règlement UE 2016/679 du 27 avril 2016).

Vos données personnelles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification et d'opposition en écrivant à ATLAND VOISIN, Protection des données personnelles – 15 Place Grangier – BP 62686 – 21026 DIJON Cedex, ou par courrier électronique à l'adresse [dpo@atland-voisin.com](mailto:dpo@atland-voisin.com) en indiquant dans l'objet du message « protection des données personnelles ». La politique de gestion des données est à disposition sur le site Internet de la Société de Gestion.

### Fait en TROIS exemplaires

Le ..... À .....

<p><b>// LE MANDANT *</b></p>	<p>Mention à recopier : « Bon pour mandat, Lu et approuvé, certifié sincère et véritable. J'ai pris connaissance et accepté les risques liés à mon investissement. »</p>	<p>Signature :</p>
<p><b>// LE CO-MANDANT *</b></p>	<p>Mention à recopier : « Bon pour mandat, Lu et approuvé, certifié sincère et véritable. J'ai pris connaissance et accepté les risques liés à mon investissement. »</p>	<p>Signature :</p>
<p><b>// LE MANDATAIRE</b></p> <p>Retournez ce bulletin à l'adresse ci-dessous :</p> <p><b>escpi.com</b></p> <p>27 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie 75116 Paris</p> <p>Tél. 01 40 75 10 10 • Fax 01 47 20 52 00</p>	<p>Mention à recopier : « Bon pour acceptation de mandat. »</p>	<p>Signature :</p>

\* signatures des deux conjoints en cas de souscription commune – en cas de souscription à titre individuel par un époux marié sous le régime de la communauté, le second époux doit signer et parapher le mandat afin de signifier son consentement (article 1832-2 alinéa 1 du Code civil).

SI SIGNATURE MANUSCRITE, À IMPRIMER ET SIGNER EN 3 EXEMPLAIRES DONT UN EST À REMETTRE AU SOUSCRIPTEUR

**// VALEURS DE LA NUE-PROPRIÉTÉ ET DE L'USUFRUIT  
EN FONCTION DE LA DURÉE DU DÉMEMBREMENT :****Conditions au 01/01/2023**

Durée (années)	Nue-propriété (%)	Nue-propriété (€)	Usufruit (%)	Usufruit (€)
3	89,50	179	10,5	21,00
4	86,00	172	14	28,00
5	83,00	166	17	34,00
6	81,00	162	19	38,00
7	78,00	156	22	44,00
8	76,00	152	24	48,00
9	73,50	147	26,5	53,00
10	72,00	144	28	56,00
11	70,50	141	29,5	59,00
12	69,00	138	31	62,00
13	68,50	137	31,5	63,00
14	67,50	135	32,5	65,00
15	66,50	133	33,5	67,00
16	65,50	131	34,5	69,00
17	64,50	129	35,5	71,00
18	63,50	127	36,5	73,00
19	63,00	126	37	74,00
20	62,50	125	37,5	75,00

**CONDITIONS DE SOUSCRIPTION****Prix de souscription en pleine propriété : 200 €**

Minimum lors de la souscription : 15 000 euros

**DOCUMENTS À TRANSMETTRE À ATLAND VOISIN**

Un exemplaire original du mandat de recherche de parts de SCPI en nue-propriété

- Le règlement correspondant : par chèque ou virement (fournir l'avis de virement) ou prélèvement (fournir le mandat de prélèvement). Les sommes afférentes à la souscription doivent provenir exclusivement du compte bancaire du souscripteur.
- Un relevé d'identité bancaire (au nom du ou des souscripteurs)
- Un justificatif de domicile de moins de 3 mois ou dernier avis d'imposition
- Une copie recto-verso de la carte d'identité, du passeport ou du titre de séjour du (ou des) mandataire(s) en cours de validité
- Pour les personnes morales, joindre un extrait K-bis de moins de 3 mois, les statuts certifiés conformes à la date de la souscription par le représentant légal, une copie recto-verso de la carte d'identité, du passeport, ou du titre de séjour, en cours de validité, du représentant de la personne morale et de tout(s) actionnaire(s)/associé(s) du souscripteur représentant au moins 25 % du capital ou des droits de vote
- Une déclaration d'origine des fonds et les justificatifs correspondants le cas échéant (en cas de souscription supérieure à 100 000 € sur 12 mois glissants)
- Questionnaire client (le cas échéant)

## QUESTIONNAIRE CLIENT

(à retourner, dûment complété, obligatoirement)  
(en cas de démembrement de propriété, 1 questionnaire par nu(s) propriétaire(s) et  
1 questionnaire par usufruitier(s))

NOM DU SOUSCRIPTEUR : \_\_\_\_\_

PRENOM : \_\_\_\_\_

ADRESSE : \_\_\_\_\_

CODE POSTAL : \_\_\_\_\_ VILLE : \_\_\_\_\_

NOM DU CO-SOUSCRIPTEUR (le cas échéant): \_\_\_\_\_

PRENOM : \_\_\_\_\_

ADRESSE : \_\_\_\_\_

CODE POSTAL : \_\_\_\_\_ VILLE : \_\_\_\_\_

Dans le cadre de l'exécution de votre souscription, la réglementation fait obligation de vérifier le caractère approprié de votre investissement. Ce document est donc un préalable à cette opération.

### EXPÉRIENCE DU CLIENT

- 1) Avez-vous bien noté que l'horizon de placement pour cette SCPI est supérieur ou égal à 10 ans ce qui suppose une certaine immobilisation des sommes pendant cette durée oui  non
- 2) Avez-vous intégré le fait que le placement en SCPI peut présenter un risque moyen ou élevé oui  non
- 3) Comment qualifieriez-vous vos connaissances des marchés immobiliers d'entreprises françaises et/ou européens Aucune  Faible   
Moyenne  Forte
- 4) Connaissez-vous les risques de l'investissement en parts de SCPI et notamment\* :
- 4.1 - l'absence de garantie sur le capital investi oui  non
- 4.2 - une durée recommandée de détention de plus de 10 ans oui  non
- 4.3 - une liquidité réduite en comparaison avec celles des actifs financiers oui  non
- 4.4 - une fluctuation possible du dividende à la hausse comme à la baisse oui  non
- 5) Vous souhaitez investir en SCPI pour servir le (ou les) objectif(s) suivant(s) Complément de revenus  Diversification du patrimoine

Autres (à préciser) .....

(\* Dans l'hypothèse où vous auriez répondu « non » à au moins un avertissement de la question 4 ci-dessus, votre souscription ne pourra être enregistrée et nous vous invitons à vous rapprocher de la Société de Gestion (Tél : 03.80.59.90.91) (e-mail : contact@atland-voisin.com) ou, le cas échéant, de votre Conseiller financier, afin de compléter votre connaissance des risques associés aux investissements en parts de SCPI. En cas de réponses incohérentes, la Société de Gestion pourra vous contacter avant l'enregistrement de votre souscription, pour vérifier le caractère approprié de votre opération.

Fait à ..... le .....

Signature

## DÉCLARATION DE L'ORIGINE DES FONDS

(à compléter **obligatoirement**)

- Mme  M.  
 M. et Mme  Indivision  
 Autres

NOM .....

PRÉNOM .....

ADRESSE .....

CODE POSTAL.....VILLE .....

### Déclare(nt) que les fonds versés proviennent de

- Épargne  Vente immobilière  
 Héritage  Donation  
 Salaires et primes professionnelles  
 Acquisition à crédit (préciser le nom de l'organisme) :.....  
 Autres (à préciser) : (clôture d'un livret, vente de valeurs mobilières, etc....).....

Pour les souscriptions de plus de **100 000 euros** (sur 12 mois glissants)  
**joindre obligatoirement un justificatif**

Nature du justificatif de provenance des fonds\* :

\* Par exemple : Relevé de compte ou avis d'opéré émanant de l'établissement financier teneur de compte du souscripteur (cession de valeurs mobilières ou d'instruments financiers), attestation notariée de vente d'un bien immobilier ou de partage d'une succession, attestation d'une compagnie d'assurances d'arbitrage ou de liquidation d'un contrat d'assurance-vie...

Fait à ..... le .....  
(en deux exemplaires dont l'un est resté en ma possession)

Signature

Cette note a pour vocation de vous aider à souscrire aux produits présents sur le site ESCPI.COM

**1er cas : vous souhaitez souscrire à une SCPI mais vous n'avez PAS identifié la SCPI dans laquelle souscrire.**

**Appelez-nous au 01 40 75 10 10 ou envoyez nous un email à : [contact@escpi.com](mailto:contact@escpi.com)**

**2ème cas : Vous avez déjà identifié des SCPI sur le site ESCPI.COM et vous souhaitez y souscrire.**

Complétez et envoyez-nous les documents suivants, après en avoir fait une copie, à :

ESCPI.COM 27 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 PARIS

## Kit de souscription

Le DER, la Fiche connaissance client, la lettre de mission et convention RTO doivent être signés et **datés du jour J, jour de l'envoi postal**. (< 31/12 pour les SCPI fiscales)

Le bulletin de souscription et le chèque (si paiement par chèque) doit être signé et **daté à J + 7**

- Le DER Document d'Entrée en Relation complété et signé (1/4)
- La Fiche Connaissance Client complétée et signée (2/4)  
(ainsi que la Fiche Connaissance Client complétée et signée du gestionnaire le cas échéant)
- La Lettre de Mission complétée et signée (3/4)
- La Convention RTO Réception Transmission d'Ordres signée (4/4)

**Le chèque si paiement par chèque (cf ci-dessous) daté en J+7**

**Le(s) Bulletin(s) de Souscription du ou des Fonds complétés et signés et datés en J+7**

*Veillez à respecter les montants minimum de souscription propres à chaque SCPI. Faites une copie du feuillet à conserver pour vous .*

**Les bulletins de souscription et autres documents envoyés à ESCPI.COM ne constituent qu'un souhait de souscription et non une souscription stricto sensu.**

Pour que la souscription soit effective, cette demande devra :

**1) d'abord être soumise à l'analyse de ESCPI.COM.** A l'issue de notre analyse patrimoniale, nous identifierons les fonds qui sont en adéquation avec, votre situation, vos objectifs/souhais, votre aversion aux risques et au marché cible des produits, ainsi que votre sensibilité correspondant **aux critères de durabilité souhaités dans la fiche connaissance client (2/4).**

Nous formaliserons notre conseil dans une **déclaration d'adéquation ("DA")**. Nous vous transmettrons alors la DA par mail ou courrier (à nous retourner signée) :

- Si votre dossier est complet et que les fonds conseillés correspondent à votre sélection, nous transmettrons votre dossier aux sociétés de gestion (SGP) des fonds auxquels vous avez souscrits; les SGP et/ou leur banque dépositaire vous enverront directement l'(es) attestation(s) correspondante.

- Si notre conseil diffère de votre souhait ou si nous identifions un risque, nous vous contacterons. Nous vous enverrons une DA avec si nécessaire des nouveaux documents à compléter pour que votre souscription soit prise en compte, et selon les cas, nous vous renverrons les documents erronés (chèque, dossier de souscription...)

- En cas d'erreur (montant du chèque, remplissage bulletin de souscription, signature manquante...), nous vous contacterons et nous vous renverrons les documents erronés (chèque, dossier de souscription...)

**2) puis être soumise à l'approbation de la société de gestion du fonds.**

Votre souscription doit intervenir avant les dates limites de souscription du fonds et de déclaration fiscale correspondant à l'impôt que vous souhaitez défiscaliser. Le dossier intégral digitalisé vous sera envoyé sur demande. La société de gestion et ou sa banque dépositaire vous enverront directement l'(es) attestations correspondantes

## Païement

- Par chèque : Exclusivement à l'ordre de la société de gestion. Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent, vous devez être l'émetteur du chèque. Aucun chèque ne doit être fait à l'ordre de escpi.com ou de La Financière. En notre qualité de conseiller, nous adressons votre règlement à la société de gestion de la (des) SCPI que vous avez choisie(s). Le délai d'encaissement n'affecte pas la prise en compte de votre souscription par les autorités fiscales.
- Par virement : Le compte bancaire de la société de gestion doit être crédité avant l'échéance fiscale. L'attestation de virement doit nous parvenir.
- En cas de co-souscription, le paiement doit provenir d'un compte joint. A défaut, joindre ESCPI.COM
- Joindre obligatoirement un RIB compte courant à votre souscription.

## Identité

- Justificatif de domicile de moins de 3 mois du/des personnes souscriptrices. Pour les personnes hébergées : attestation de l'hébergeant de moins de 3 mois, photocopie d'un justificatif d'identité et d'un justificatif de domicile de l'hébergeant
- Photocopie d'une pièce d'identité en cours de validité du (des) souscripteur(s) : Carte Nationale d'Identité (recto/verso), Passeport (page 2 et page 3 avec photo)

## Rappel sur les SCPI

Il est impératif de télécharger sur le site internet et de prendre connaissance des documents suivants :

- Le DIC(I)
- Les statuts de la SCPI
- La plaquette commerciale
- La note d'information visée par l'AMF
- Le dernier bulletin périodique d'information
- Le rapport annuel du dernier exercice social
- Le bulletin de souscription...

Le risque est inhérent à tout investissement. Malgré les nombreux atouts des SCPI, leur nature tangible ainsi que les contrôles réguliers par les instances réglementaires, il est de notre devoir de vous en référer les risques (fortement liés à l'évolution du marché immobilier).

Risque de perte en capital : l'investissement s'exerce dans un domaine aux performances aléatoires sans condition de rentabilité, il s'agit donc d'un placement à risque (sans garanti) où le capital peut être perdu.

Risque d'illiquidité : la liquidité des parts n'est pas garantie, leur cession est donc limitée voire nulle puisque la vente est conditionnée à l'existence d'acheteur/d'une contrepartie.

Risque de change : cet investissement comporte un risque de change lié aux devises étrangères. Ce risque peut avoir un impact sur la valorisation des actifs immobiliers ainsi que sur les loyers perçus.

Risque de gestion discrétionnaire : le gestionnaire peut sélectionner des actifs peu performants ce qui impacte sa valeur et donc la rentabilité de l'investissement.

Risque du marché locatif : les revenus locatifs peuvent varier notamment en cas de défaillance ou d'absence de locataire.

Ces risques, ainsi que les éventuels autres risques, sont repris dans le DIC(I) et dans les statuts/règlement/prospectus de la SCPI ou de l'OPCI dont l'investisseur doit prendre impérativement connaissance avant de souscrire.

Les investisseurs en SCPI supportent des frais significatifs liés aux sous-jacents immobiliers ; il est donc recommandé de les conserver sur une longue période d'environ 10 ans minimum pour amortir ces frais. En ce qui concerne les SCPI fiscales, la rentabilité fiscale de ces produits dépend des dispositions fiscales. On ne peut exclure une éventuelle faillite du gestionnaire.

Ces placements sont par nature des placements à risque qui ne devraient pas représenter une part trop importante de vos actifs.

Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures.

La marque et le site ESCPI.COM sont exploités par La Financière, conseiller en investissements financiers et société de courtage en assurances fondée en 2006, qui compte plusieurs milliers de clients. Ce document (à signer au verso) vous donne les éléments nécessaires pour vous assurer de notre statut et de notre capacité d'exercer.

Expertise, sécurité et transparence, La Financière est représentée par René Girault qui détient également France Finance Informations, Financière de France, eCapital. Ces sociétés ont pour vocation l'analyse des placements financiers et leur commercialisation. Elles n'entretiennent aucun lien capitalistique avec un fournisseur, ni avec un groupe financier : leurs équipes d'analystes peuvent sélectionner, en toute liberté, les meilleurs produits du marché aux meilleurs coûts selon des critères de performance, de solvabilité et de gestion.

ESCPI.COM met en ligne un certain nombre de SCPI. Nous vous informons sur vos placements, lors de la souscription et durant toute leur durée. Nous sommes à votre disposition pour répondre à toutes vos questions techniques concernant les produits qui ont retenu votre attention et vous expliquer leur fonctionnement, fiscalité, avantages et inconvénients. Nous vérifions que les produits souscrits sont compatibles avec votre profil d'investisseur et vos situations financière et patrimoniale. Nous nous assurons de votre bonne compréhension des risques liés à vos placements et notamment de la bonne connaissance de l'échelle de risque propre à chaque SCPI indiqué dans le DIC(I), que vous devez consulter préalablement à toute souscription, accompagné des statuts de la SCPI, de sa plaquette commerciale, de sa note d'information visée par l'AMF, de son dernier bulletin périodique d'information ainsi que du rapport annuel du dernier exercice social, enfin du bulletin de souscription de la SCPI.

Garants de la sécurité des opérations traitées, La Financière choisit ses partenaires avec la plus extrême prudence. La qualité de signature constitue notre critère de base pour la sélection d'un produit et d'un établissement. Des partenariats ont donc été conclus avec des établissements financiers de confiance : PERIAL, PRIMONIAL, LA FRANCAISE, SOGENIAL, AMUNDI IMMOBILIER, SOFIDY,...

Ces établissements nous rémunèrent directement en toute transparence : il n'y a pas de coût supplémentaire lié aux services que nous vous proposons. C'est la raison pour laquelle tous vos règlements de souscription doivent être effectués par chèque à l'ordre exclusif des sociétés gestionnaires des SCPI sélectionnées.

Face à vous, La Financière s'engage et mobilise au service de la gestion de votre épargne et de vos projets financiers :

- Les compétences de ses analystes en gestion de patrimoine et en particulier de SCPI,
- Sa parfaite connaissance des SCPI sur les plans juridique, fiscal, technique et pratique,
- Son expérience de la pratique des marchés et sa maîtrise des différents types de support comme des styles de gestion.

## NOS CONSEILLERS SONT A VOTRE ECOUTE

7 JOURS/7 - 9H / 22H

01 40 75 10 10

[contact@escpi.com](mailto:contact@escpi.com)

27 AVENUE PIERRE 1<sup>ER</sup> DE  
SERBIE PARIS XVI<sup>E</sup>

(Sur rendez-vous)

LA FINANCIERE SARL au capital de 222 000 € - RCS PARIS 488 675 893 - APE 6622Z - Siège social : 27 Avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris – Tél. 01 40 75 10 10 - Société de Conseil en Gestion de Patrimoine, inscrite à l'ORIAS n° 07 005 371 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) pour les activités de :

Conseiller en Investissements Financiers (CIF) : membre de l'ANACOFI CIF, association professionnelle agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le numéro E002237. LA FINANCIERE propose des prestations de conseil non-indépendant (art 325-5 RGAMF). Le conseiller évalue un éventail suffisant d'instruments financiers émis par des entités avec lesquelles le conseiller entretient des relations étroites pouvant prendre la forme de liens économiques ou contractuels.

Courtier d'assurance ou de réassurance (COA) : LA FINANCIERE n'est pas soumise à une obligation contractuelle de travailler exclusivement avec une ou plusieurs entreprises d'assurance, sans pouvoir fonder son analyse sur un nombre suffisant de contrats d'assurance offerts sur le marché (art.L521-2 II 1°(b) C.Ass); elle propose des contrats cohérents et appropriés avec les besoins et exigences du client (niveau1). Cette activité est placée sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) 4 Place de Budapest, 75346 Paris Cedex 9, tél : 01 49 95 40 00 – [www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr).

Document d'Entrée en Relation 1/2

**Rémunération** : Au titre de ses activités, LA FINANCIERE peut percevoir des rémunérations, commissions ou avantages monétaires ou non monétaires en rapport avec la fourniture de la prestation de conseil, versés ou fournis par un tiers ou par une personne agissant pour le compte d'un tiers, sous réserve du respect des règles sur les avantages et rémunérations imposant l'information du client, l'obligation d'amélioration du service et le respect de l'obligation d'agir au mieux des intérêts du client. La Financière est directement rémunérée par les partenaires qui gèrent les produits qui vous sont conseillés ; à ce titre, elle n'est pas indépendante. Elle perçoit la totalité des rétrocessions portant sur les frais d'entrée ou de sortie (de 0 à 12% max), une quote-part des frais annuels de gestion (entre 0,10% et 1,5%) enfin, de la part de certains partenaires financiers, une contribution à nos opérations d'animations commerciales (de 0 à 1,5% de la collecte globale nette) ou de la part de certains partenaires assurantiels, une sur-commission de 0 à 5% de la collecte nette. Le détail de notre rémunération vous sera indiqué dans la déclaration d'adéquation et de conseil.

**Partenaires** : La liste à jour est disponible sur simple demande ou sur le site internet ([www.escpi.com](http://www.escpi.com))

Nature/Accord/ Type rémunération	Partenaires
Finance/Intermédiaire Financier / Commissions	Perial, La Française AM, Sofidy, La Française, Primonial, Peref Gestion, Aestiam, Foncières et Territoires, Sogeial Immobilier, Inter Gestion REIM, Amundi Immobilier, Alderan, Atland Voisin, Norma Capital, Kyaneos, Euryale AM, Advenis...
Assurance/Courtage/Commissions	AXA, AVIVA, GENERALI, MMA, ALLIANZ...

**Conflits d'intérêt** : Conformément à la réglementation applicable, LA FINANCIERE a formalisé une politique de gestion des conflits d'intérêts et mis en place des dispositions spécifiques en termes d'organisation (moyens et procédures) et de contrôle afin de prévenir, identifier et gérer les situations de conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts de ses clients. Les conflits d'intérêt potentiels ont été recensés dans un registre à disposition du Client.

**Assurance et responsabilité civile** : Garantie financière et responsabilité civile professionnelle n°41008314 auprès d'Allianz CC Y106 Gestion RC 92086 Paris La Défense. Responsabilité civile CIF de 300 000€ par sinistre (avec un maximum de 600.000 € par année d'assurance); Responsabilité civile Intermédiaire en Assurances de 2 500 000€ par sinistre (avec un maximum de 5 000 000 € par année d'assurance. Garantie financière de 153 000 € maximum par année d'assurance.

**Déontologie** : LA FINANCIERE s'est engagée à respecter intégralement le code de bonne conduite de l'ANACOFI-CIF disponible au siège de l'association ou sur [www.anacofi.asso.fr](http://www.anacofi.asso.fr).

**Confidentialité et protection des données** : LA FINANCIERE applique les dispositions légales (loi n°78-17 du 06/01/78 et du Règlement 2016/679 du Parlement européen relatif à la protection des données personnelles (RGPD) à l'égard du traitement des données à caractère personnel des clients. LA FINANCIERE, qui est responsable des traitements, s'engage à ne collecter et traiter les données recueillies qu'au regard des finalités de traitement nécessaires à l'exercice de son activité, à préserver leur sécurité et intégrité, à ne communiquer ces informations qu'à des tiers auxquels il serait nécessaire de les transmettre en exécution des prestations convenues, et plus généralement à agir dans le cadre des exigences réglementaires auxquelles il est soumis. Le client a le droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) : Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) / 3 Place de Fontenoy TSA 80715 / 75334 PARIS CEDEX 07. Le détail de la politique de protection des données personnelles de LA FINANCIERE est disponible sur simple demande écrite ou sur le site [www.escpi.com](http://www.escpi.com).

**Réclamations** : Pour toute réclamation, le client peut contacter LA FINANCIERE par courrier au Service Réclamations, 27 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 PARIS, ou par courriel à [contact@escpi.com](mailto:contact@escpi.com)

LA FINANCIERE s'engage à accuser réception de votre réclamation dans les 10 jours ouvrables, et à vous apporter une réponse dans les 60 jours sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées.

Si la réponse apportée à votre réclamation ne vous apparaît pas satisfaisante, vous pouvez saisir le médiateur de la consommation compétent suivant : Pour les activités de CIF : Mme Marielle Cohen-Branche, Médiateur de l'AMF, 17, place de la Bourse, 75082 Paris CEDEX 02. [www.amf-france.org/fr/le-mediateur-de-lamf/votre-dossier-de-mediation/vous-voulez-deposer-une-demande-de-mediation](http://www.amf-france.org/fr/le-mediateur-de-lamf/votre-dossier-de-mediation/vous-voulez-deposer-une-demande-de-mediation). Pour les activités d'assurance : Médiation de l'Assurance TSA 50110 75441 PARIS CEDEX 09 Site internet : <http://www.mediation-assurance.org/Saisir+le+mediateur>.

À défaut la juridiction compétente sera celle du siège social du conseiller.

**Mode de communication avec les clients** : LA FINANCIERE communique avec ses clients par courrier, par email, par téléphone et par rendez-vous physique, au choix des clients.

LA FINANCIERE est membre de PLANETE CSCA.

**Document d'Entrée en Relation 2/2**

A..... Le.....  
**NOM & SIGNATURE** Souscripteur & Co-Souscripteur

**Nom & Signature** Conseiller

GIRAULT René



**Cette fiche de renseignement doit être remplie et signée par vos soins dans le cadre des dispositions de l'article L.533-4 du Code Monétaire et Financier.** Elle est obligatoire et nous permet de mieux vous connaître afin de répondre de la meilleure façon possible à vos besoins et vos objectifs en fonction de votre situation financière. Elle est couverte par le secret professionnel (article L. 511-33 du Code Monétaire et Financier). Vos réponses sont destinées à notre seule information et du partenaire des produits financiers ou assurantiels dans lesquels vous investissez par notre intermédiaire.

## FICHE CONNAISSANCE CLIENT 2/4

### Situation administrative

	LE SOUSCRIPTEUR	LE CO-SOUSCRIPTEUR
Nom	.....	.....
Prénom	.....	.....
Nom de jeune fille	.....	.....
Date de naissance	.....	.....
Lieu de naissance	.....	.....
Nationalité	<input type="checkbox"/> Française <input type="checkbox"/> Autre : .....	<input type="checkbox"/> Française <input type="checkbox"/> Autre : .....
	Êtes-vous résident(e) fiscal(e) américain(e) ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Êtes-vous résident(e) fiscal(e) américain(e) ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Adresse	..... CP ..... Ville .....	..... CP ..... Ville .....
	Pays .....	Pays .....
Adresse fiscale si différente	..... CP ..... Ville .....	..... CP ..... Ville .....
	Pays .....	Pays .....
Téléphone	.....	.....
Email	.....	.....
Situation profession.	<input type="checkbox"/> Salarié.e <input type="checkbox"/> Chef d'entreprise <input type="checkbox"/> Fonctionnaire <input type="checkbox"/> Etudiant.e <input type="checkbox"/> Sans emploi <input type="checkbox"/> Artisan <input type="checkbox"/> Retraité.e (dernière prof) : .....	<input type="checkbox"/> Salarié.e <input type="checkbox"/> Chef d'entreprise <input type="checkbox"/> Fonctionnaire <input type="checkbox"/> Etudiant.e <input type="checkbox"/> Sans emploi <input type="checkbox"/> Artisan <input type="checkbox"/> Retraité.e (dernière prof) : .....
Profession actuelle	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/> .....
Situation familiale	<input type="checkbox"/> Marié.e <input type="checkbox"/> Concubinage <input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> PACS <input type="checkbox"/> Divorcé.e <input type="checkbox"/> Veuf.ve	<input type="checkbox"/> Marié.e <input type="checkbox"/> Concubinage <input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> PACS <input type="checkbox"/> Divorcé.e <input type="checkbox"/> Veuf.ve
Régime matrimonial	<input type="checkbox"/> Comm réduite acquêts <input type="checkbox"/> Comm Univers. <input type="checkbox"/> Séparation de biens	<input type="checkbox"/> Comm réduite acquêts <input type="checkbox"/> Comm Univers. <input type="checkbox"/> Séparation de biens
Protection	<input type="checkbox"/> Tutelle <input type="checkbox"/> Curatelle <input type="checkbox"/> Mineur.e	<input type="checkbox"/> Tutelle <input type="checkbox"/> Curatelle <input type="checkbox"/> Mineur.e
Enfants	Nb Enfants rattachés au foyer: .....	Âge des enfants : .....
Pro / Non Pro	<input checked="" type="checkbox"/> Non professionnel <input type="checkbox"/> Professionnel au sens de la réglementation (3)	
PPE - Personne Politiq. Exposée	Vous, ou un membre de votre famille/entourage proche (1), avez exercé depuis moins d'un an une fonction politique, juridictionnelle ou administrative (2) en France ou à l'étranger? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	

(1) Les personnes concernées sont: (1) le conjoint ou le concubin notaire ; le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ; en ligne directe, les ascendants, descendants et alliés, au premier degré, ainsi que leur conjoint, leur partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère. (2) Les personnes qui vous sont étroitement associées : (i) Personne physique identifiée comme étant le bénéficiaire effectif d'une personne morale conjointement avec vous. (ii) Personne entretenant des liens d'affaires étroits avec vous.

(2) Les fonctions concernées sont les suivantes : Chef d'Etat, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission Européenne ; membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen ; membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction dont les décisions ne sont pas, sauf circonstances exceptionnelles, susceptibles de recours ; membre d'une cour des comptes ; dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale ; ambassadeur, chargé d'affaires, consul général et consul de carrière ; officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée ; membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique ; dirigeant d'une Institution internationale publique, créée par un traité.

(3) Les chefs d'entreprises, entreprises, TNS, etc...ne sont PAS considérés comme professionnels au sens de la réglementation

## Situation patrimoniale

Montant total estimé de votre patrimoine

Patrimoine immobilier  dont résidence principale  dont immo locatif   
 Patrimoine financier  dont produits capital investissement (FCPI/FIP, SOFICA, GF...)  
*Capital invest. < à 15 % du patrimoine global (recommandation)*   
 dont assurance-vie  dont PER/PERP/Madelin  dont actions/oblig/SICAV   
 Revenu annuel imposable  (€) dont revenus fonciers  (€) IR\*  (€) IFI\*  (€)  
 \* impôt sur revenu avant réduction d'impôt  
 \* impôt sur la fortune immobilière  
 Charges annuelles (dont remboursement de crédit)  (€)

Capacité financière à supporter des pertes dans le cadre de l'investissement envisagé (choix unique):

- Vous acceptez qu'il n'y ait aucune garantie ni protection du capital investi (1)**  
 **Vous acceptez une perte supérieure au capital (1)**  
 **Vous cherchez à préserver le capital de cet investissement (2)**  
 **Vous ne pouvez supporter financièrement aucune perte de capital. Perte mineure possible en raison des frais (2)**

(1) Choix compatibles avec les SCPI car risque de perte partielle ou totale du capital investi

(2) Choix incompatibles avec les SCPI car risque de perte importante ou totale du capital investi

Origine des fonds  Épargne  Revenus  **Donation/Succession/Jeux/Vente Immobilière (1)**  
 de l'opération  Autre :  **(1) Joindre justificatif d'origine des fonds**  
 envisagée

## Objectifs

Indiquez votre objectif principal (cocher 2 cases minimum)

- Défiscalisation  Valorisation du patrimoine  Revenus complémentaires  
 Préparation de la Retraite  Diversification  Transmission

## Horizon

- >5ans**  **<5ans** (incompatible avec les SCPI, OPCI)

## Connaissances et Expériences

Détenu Connu

(vous pouvez cocher détenu et connu)

Actions ou sicav/fcp à dominante actions	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Obligations ou sicav/fcp à dominante obligataires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Titres de sociétés non cotées ou FIP, FCPI, FCPR, FPCI..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produits monétaires, OPCVM monétaire, fonds euros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
OPCVM diversifié	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produits structurés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autres (options, warrants, gestion alternative...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produits bancaires (livret, PEL ..)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immobilier réel (LMNP, PInel.....)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immobilier papier (SCPI, OPCI)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Assurance-vie, PERP, PERIN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opération de défiscalisation DomTom (girardin,...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PEE, Participation, Perco, Pereco, Pero, Article 83...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SCI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

nb  +  =  (1 point comptabilisé par case cochée)

Dans le passé, la gestion de mes avoirs ....		pts
A été déléguée à un gestionnaire	<input type="checkbox"/>	1
A été gérée par moi-même sans l'aide d'un conseiller	<input type="checkbox"/>	2
A été gérée par moi-même avec un l'aide d'un conseiller	<input type="checkbox"/>	3
nb		

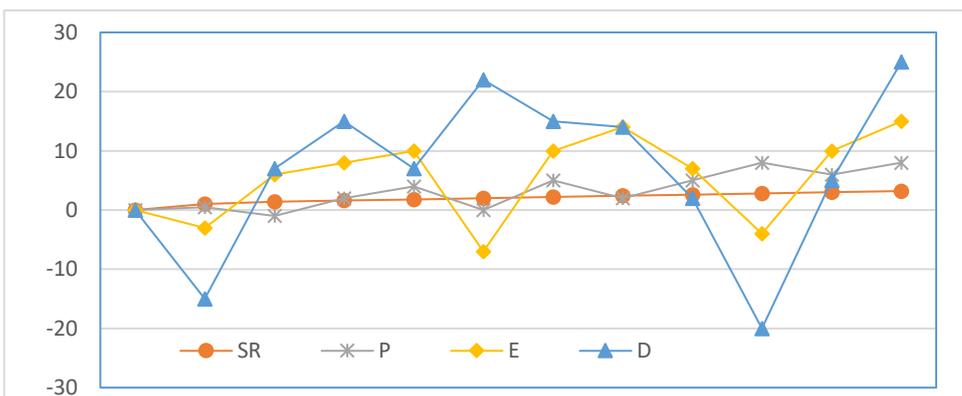
Votre information...		oui non	
Je lis la presse spécialisée concernant mes produits d'épargne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Je m'informe de la valeur de mes placements financiers au moins tous les mois	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Je m'informe de la valeur de mes placements immobiliers au moins tous les ans	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Je regarde mon relevé bancaire au moins tous les mois	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nb		(1 point comptabilisé par case "oui" cochée)	

Quelques affirmations...		oui non	
La vente dans l'urgence des éléments de mon patrimoine peut m'amener à subir une moins-value	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plus un produit est risqué, plus sa valeur et sa performance peuvent varier fortement à la hausse comme à la baisse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Moins mon patrimoine est diversifié, plus il est exposé aux risques de variation d'une valeur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tout produit d'épargne peut présenter un ou plusieurs risques autres qu'une variation de sa valeur : requalification fiscale, non-remboursement, fournisseur défaillant, moins-value lors de la cession,..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pour un même placement, le risque est différent selon l'échéance de mon placement (1 an, 5 ans, 10 ans)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
La structure de mon patrimoine, dans le temps et en prenant en compte des risques liés à chaque actif, doit être cohérente avec mes objectifs, mes contraintes personnelles, et les différents évènements qui ont une forte probabilité de survenir.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nb		(1 point comptabilisé par case "oui" cochée)	

Total des points

0 à 13	Connaissances <b>Basiques</b>
14 à 26	Investisseur <b>Averti</b>
27 à 41	Investisseur <b>Avancé/Expert</b>

### Aversion au risque



pts

<b>SECURITAIRE (Rond) volatilité très faible ; très faible performance</b>	<b>1</b>
<b>PRUDENT (Etoile) - volatilité faible ; faible performance</b>	<b>2</b>
EQUILIBRE (Losange) volatilité moyenne (sur la durée) ; rendement moyen; pertes limitées	3
DYNAMIQUE (Triangle) - forte volatilité, Fortes Plus ou Moins values potentielles	4

La valeur d'un actif (représentant 10% de votre patrimoine financier) vient à chuter de 25% pts

Je vends immédiatement TOUT et rachète des actifs moins risqués	1
Je vends UNE PARTIE de cet actif	2
Je conserve mon investissement car la valeur va certainement remonter	3
J'en rachète encore plus pour diminuer mon coût de revient.	4

La valeur d'un actif (représentant 10% de votre patrimoine financier) vient à chuter de 10% pts

Je vends immédiatement TOUT et rachète des actifs moins risqués	1
Je vends UNE PARTIE de cet actif	2
Je conserve mon investissement car la valeur va certainement remonter	3
J'en rachète encore plus pour diminuer mon coût de revient.	4

Comment avez-vous vécu les dernières secousses financières des marchés financiers ? pts

Je n'en dormais pas la nuit	1
Très bien, j'ai suivi de loin.	2
J'ai suivi ça de près mais sans paniquer	3
Très bien. Cela remonte toujours et mes placements sont solides	4

Le critère de liquidité est important dans le cadre de mon patrimoine pts

Je veux toujours avoir une part importante de mon patrimoine liquide, au cas où.	1
Je souhaite conserver un matelas de sécurité.	2
Je ne garde que ce dont j'ai vraiment besoin; je peux vendre des actifs rapidement	3

Dans la vie, aimez-vous prendre des risques (sport, jeux, pari,...) ? pts

Non	1
Parfois, si les conséquences sont faibles	2
Assez souvent, si je maîtrise les risques et leurs conséquences	3
Autant que je peux. J'aime l'adrénaline, qu'importe les conséquences	4

Total  
des  
pointsEchelle  
de  
risque

6 à 9	<b>Sécurité : Placement sûr quitte à bénéficier d'une performance très faible, avec des volatilités très faible</b>	<b>1</b>
10 à 14	<b>Prudent : variation modérée de la valorisation, volatilité faible</b>	<b>2 - 3</b>
15 à 19	<b>Equilibré : valorisation à moyen long terme, volatilité moyenne, risque limité de pertes</b>	4 - 5
20 à 23	<b>Dynamique : Performance privilégiée, forte volatilité, risque élevé de pertes significatives; A privilégier pour objectif long terme</b>	6 - 7

**Champ(s) rouge(s) renseigné(s) = inadéquation/incompatibilité rédhibitoire à la souscription de SCPI car risque de perte du capital investi (veuillez nous contacter au 01.40.75.10.10)**

## Sensibilité à la durabilité

Préalablement, il est souhaitable de prendre connaissance du Guide Durabilité [escpi.com/img/durabilite\\_2023\\_03.pdf](https://escpi.com/img/durabilite_2023_03.pdf)

Souhaitez-vous que vos investissements prennent en compte les critères de durabilité ?

Oui	
Non	

Si oui, vérifiez sur le site [escpi.com](https://escpi.com), dans les caractéristiques de la SCPI souhaitée, que les critères de durabilité soient conformes aux critères des **4 questions** ci-dessous (Taxonomie, art 8, art 9, PAI), et veuillez remplir ces 4 questions en % sachant que le total des 4 questions doit faire 100%.

Si non, veuillez ne pas remplir les questions ci-dessous.

L'activité économique de l'investissement doit-il contribuer substantiellement aux objectifs environnementaux suivants (taxonomie européenne=classification des activités économiques ayant un impact favorable sur l'environnement) ?

- Atténuation du changement climatique
- Adaptation au changement climatique
- Utilisation durable et protection des ressources hydriques et marines
- Transition vers une économie circulaire
- Prévention et contrôle de la pollution
- Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes %

Oui, pour...(en %) :	
----------------------	--

Tout ou partie de l'activité économique de l'investissement doit-il (critères SFDR)... %

(les produits relevant de « l'article 8 » promeuvent des caractéristiques sociales ou environnementales et peuvent investir dans des investissements durables, mais ne s'articulent pas autour d'un objectif d'investissement durable. Les produits relevant de « l'article 9 » ont un objectif d'investissement durable).

...prendre en compte des critères environnementaux, sociaux, gouvernance (« Article 8 ») ?	
...présenter un objectif d'investissement durable (« Article 9 ») ?	

Tout ou partie de l'activité économique de l'investissement doit-il prendre en compte des « principales incidences négatives, (PAI : Principal Adverse Impact) » ? %

(par exemple : émissions de gaz à effet de serre, déchets dangereux, violation des droits de l'homme, etc.)

Oui, pour...(en %) :	
----------------------	--

NOM PRENOM & SIGNATURE
------------------------

LA FINANCIERE applique les dispositions légales (loi n°78-17 du 06/01/78 et du Règlement 2016/679 du Parlement européen relatif à la protection des données personnelles (RGPD) à l'égard du traitement des données à caractère personnel des clients. LA FINANCIERE, qui est Responsable des Traitements, s'engage à ne collecter et traiter les données recueillies qu'au regard des finalités de traitement nécessaires à l'exercice de son activité, à préserver leur sécurité et intégrité, à ne communiquer ces informations qu'à des tiers auxquels il serait nécessaire de les transmettre en exécution des prestations convenues, et plus généralement à agir dans le cadre des exigences réglementaires auxquelles il est soumis.

Entre  Monsieur /  Madame .....,  Monsieur /  Madame .....

Adresse .....

Ci-après dénommé(es) le Client.

Et LA FINANCIERE (escpi.com est une marque exploitée par La Financière), 27 Avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris, SARL au capital de 222 000 euros, RCS Paris 488 675 893, enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 07 005 371 (www.orias.fr) Courtier d'assurance (COA) et Conseiller en Investissements Financiers (CIF) membre de l'Anacofi-Cif, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Vous reconnaissez avoir pris connaissance du Document d'Entrée en Relation présentant le cabinet La Financière conformément à l'article 335-3 du règlement général de l'AMF et L521-2 du Code des Assurances.

#### Votre situation

La Fiche Connaissance Client que vous avez préalablement remplie a pour objet de connaître plus en détail votre situation personnelle et patrimoniale, vos connaissances et compétences financières, vos objectifs et votre aversion aux risques. Elle nous servira à vous proposer des solutions financières en adéquation avec votre situation personnelle et vos objectifs.

#### Prestation

Dans le cadre de cette mission, le Client charge le Conseiller,

- d'analyser les Informations Client afin de lui proposer des Solutions financières en vue de la réalisation de ses objectifs et en adéquation avec les Informations Client et, le cas échéant, de valider l'adéquation des produits souhaités par le Client ; comme indiqué dans le Document d'entrée en relation, tous les documents et informations reçus sont traités dans le respect du RGPD et de la loi Informatique et Libertés.
- d'identifier les fournisseurs financiers et le/les SCPI correspondants ; de matérialiser ce conseil dans une Déclaration d'adéquation.
- d'assurer son rôle d'intermédiaire entre le Client et le fournisseur des Produits, dans le cadre du conseil, de la souscription du(es) Produit(s) conseillé(s), en communiquant au Client tous renseignements utiles sur le fournisseur et en transmettant au Client les propositions financières, conditions générales, DICI, fiches techniques, informations sur la fiscalité, tarification en vigueur, et tout autre document nécessaire à la bonne information du Client dans le respect de la réglementation applicable et en lui apportant des informations objectives afin que le Client puisse prendre une décision en connaissance de cause,
- le cas échéant, d'assurer un suivi du conseil dans le temps (notamment sur toute explication concernant les rapports des fournisseurs concernant les produits souscrits...).

#### Cadre de notre intervention

Notre mission débutera à réception d'un exemplaire du Document d'Entrée en relation, de la Fiche Connaissance Client et de la présente Lettre de mission complétés et signés.

A réception complète de ces documents, nous pourrons vous conseiller pour la sélection de solutions d'investissement financier en adéquation avec votre situation en vue de la réalisation de vos objectifs.

**Modalités spécifiques à l'activité de conseiller en investissements financiers :** Comme indiqué dans le document d'entrée en relation, nos conseils seront fournis de manière non-indépendante, LA FINANCIERE peut percevoir des rémunérations, commissions ou avantages monétaires ou non monétaires en rapport avec la fourniture de la prestation de conseil, versés ou fournis par un tiers ou par une personne agissant pour le compte d'un tiers, sous réserve du respect des règles sur les avantages et rémunérations imposant l'information du client, l'obligation d'amélioration du service et le respect de l'obligation d'agir au mieux des intérêts du client. Ce conseil reposera sur l'analyse d'un éventail suffisant des différents types d'instruments financiers ou services d'investissements proposés sur le marché.

Vous trouverez dans notre document d'entrée en relation la liste des établissements promoteurs de produits avec LA FINANCIERE qui entretiennent une relation significative de nature capitalistique ou commerciale.

Vous serez informé(e) de toute modification de notre statut ou de toute actualisation de la liste des établissements promoteurs de produits avec lesquels notre cabinet entretient une relation significative de nature capitalistique ou commerciale.

Si notre relation était appelée à devenir durable, les comptes-rendus de nos conseils en investissements financiers vous seront transmis régulièrement selon la nature du placement recommandé.

Le conseil qui vous sera rendu sera formalisé dans une déclaration d'adéquation qui vous fournira des informations sur les instruments financiers et les stratégies d'investissement proposés. Cette déclaration d'adéquation inclura également des orientations et des mises en garde appropriées sur les risques et caractéristiques de ces instruments et stratégies tels que les risques de perte en capital, la volatilité, la liquidité, etc.

Nous sélectionnons une gamme de produits de différents partenaires, et nous fournissons toutes les informations utiles concernant ces placements, lors de la souscription et durant toute la durée de votre placement. Nous sommes à votre disposition pour répondre à toutes vos questions techniques concernant les produits qui ont retenu votre attention et vous expliquer leur fonctionnement, fiscalité, avantages et inconvénients. Notre intervention sera donc orale ou écrite et interviendra également par le biais de nos sites et de nos différentes communications.

### Stratégie

Au titre de la Prestation, le Conseiller est susceptible de conseiller les Produits, services et stratégies d'investissements suivants :

Instrument s financiers	Stratégie	Echelle de risque * (1à7)	Frais perçus **	Nature rémunérations	Mises en garde sur risques ***
SCPI	Revenu Perf. Défiscalisation	3 à 7 (3 à 4 sur les SCPI de rendement)	CS : 3,9 à 8 % Et parfois FG : 0,5 à 1,5 %	Commissions (CS et Rétro FG)	Risque marché immobilier et locatif - Risque d'illiquidité - Risque de perte en capital – Risque de change – Risque de gestion discrétionnaire
OPCI	Revenu Perf.	4	FE : 5 à 10 %	Commissions (FE)	Risque marché immobilier et locatif - Risque d'illiquidité - Risque de perte en capital – Risque de change – Risque de gestion discrétionnaire

\* Fourchette estimée. Voir documents réglementaires de chaque produit

\*\* Rétro=Rétrocession FG=Frais annuels de gestion CS = Commission de Souscription

\*\*\* : principaux risques. Voir documents réglementaires de chaque produit

### Coûts et frais liés à la Prestation

Au titre de ses activités, LA FINANCIERE peut percevoir des rémunérations, commissions ou avantages monétaires ou non monétaires en rapport avec la fourniture de la prestation de conseil, versés ou fournis par un tiers ou par une personne agissant pour le compte d'un tiers, sous réserve du respect des règles sur les avantages et rémunérations imposant l'information du client, l'obligation d'amélioration du service et le respect de l'obligation d'agir au mieux des intérêts du client.

LA FINANCIERE est directement rémunérée par les partenaires qui gèrent les produits qui vous sont conseillés. Elle perçoit :

- la totalité des rétrocessions portant sur les frais d'entrée ou de sortie (de 0 à 12% max),
- une quote-part des frais annuels de gestion (entre 0,5 % et 1.5 %),
- de la part de certains partenaires financiers, une contribution à nos opérations d'animations commerciales (de 0 à 1,5 % de la collecte globale nette).

Le détail de notre rémunération vous sera indiqué dans la déclaration d'adéquation et de conseil.

LA FINANCIERE fournira également une information agrégée portant sur les coûts et frais liés aux Produits (coûts de gestion, coûts de production). Ces informations ont vocation à permettre au Client de saisir le coût total et l'effet cumulé sur le retour sur investissement. Elles seront fournies dans le cadre de la déclaration d'adéquation (informations ex ante). Ces informations seront alors basées sur les coûts réellement supportés par le Client ou, à défaut, sur la base d'une estimation raisonnable et exprimés en montant absolu ainsi qu'en pourcentage.

Par ailleurs, si LA FINANCIERE a une relation continue avec le Client, elle fournira également ces informations au Client, dans le cadre des rapports d'évaluation périodique communiqués au Client (informations ex post). A défaut, elle s'assurera que les Fournisseurs des Produits informent les Clients. Ces coûts et frais ex post seront alors basés sur les coûts réellement supportés par le Client et exprimés en montant absolu ainsi qu'en pourcentage.

#### Engagements des Parties

Vous vous engagez à un devoir d'information et de coopération sincère et exhaustive, et à nous communiquer les renseignements et documents utiles à la réalisation de notre mission ; en particulier, vous vous engagez à nous faire part de toute opérations, d'ores et déjà réalisée ou à venir, qui affecterait votre situation patrimoniale afin que nous puissions exercer notre devoir de conseil.

Vous acceptez que nous communiquions ensemble sur votre dossier par courrier, mais aussi par téléphone et mail.

#### Lutte contre le blanchiment des capitaux

Le Conseiller est tenu de procéder à l'ensemble des contrôles et déclarations prévus par le Code monétaire et financier au titre de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme et de mettre en place un dispositif de surveillance et de contrôle adéquat.

#### Responsabilité / litige

Les dispositions de la présente Convention sont régies et soumises au droit français.

Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la présente Convention pourra être soumis à médiation pour rechercher une solution amiable avant tout recours à une procédure judiciaire.

A défaut, ces litiges seront soumis aux tribunaux compétents dans le ressort duquel se situe le siège social du Conseiller.

#### Durée

La présente lettre de mission est établie pour une durée d'un an à compter de la signature du client, et se prorogera par tacite reconduction jusqu'à dénonciation de l'une ou l'autre des parties.

**Lettre de Mission 3/3**

A..... Le.....  
NOM & SIGNATURE Souscripteur & Co-Souscripteur

Nom & Signature Conseiller

GIRAULT René



Entre  Monsieur /  Madame .....

Adresse .....

Ci-après dénommé(es) le Client.

Et LA FINANCIERE (escpi.com est une marque de La Financière), 27 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris, SARL au capital de 220 000 euros, RCS Paris 488 675 893, Enregistrée à l'Orias sous le numéro 07 005 371 (www.oriass.fr) Courtier d'assurance et Conseiller en Investissements Financiers (CIF) membre de l'Anacofi-Cif, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

#### PREAMBULE

Il est convenu que la présente convention est passée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment celles prévues par les articles L.541-1 II du Code Monétaire et Financier et 325-32 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Le conseiller est habilité à exercer une mission de réception-transmission d'ordres dans les conditions et limites légales et réglementaires. Le client reste libre et autonome dans la gestion personnelle de son portefeuille. Le conseiller ne réalise aucun acte de gestion pour le compte du client ou pour compte de tiers.

#### ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le conseiller pourra fournir au client la prestation de réception-transmission d'ordre. Cette prestation sera impérativement accessoire à une prestation de conseil préalable ; elle ne devra s'exercer que pour permettre de recueillir un ordre résultant d'un conseil prodigué. L'activité de RTO, telle que susceptible d'être exercée, ne pourra porter que sur des parts d'OPC (OPCVM, FIA), de SCPI ou d'OPCI.

#### ARTICLE 2 : RECEPTION ET PRISE EN CHARGE DES ORDRES

Le client devra adresser ses ordres en indiquant son identité et son numéro de compte\* ouvert auprès de..... par écrit exclusivement au conseiller (courrier, télécopie, mail) (\*ne concerne pas la première opération d'ouverture de compte)

En outre, le client devra :

- Identifier l'instrument financier concerné par la passation d'ordre (type d'OPCVM ou FIA, SCPI, OPC I intitulé et références);
- Préciser l'opération qu'il souhaite réaliser (achat, vente ou autre);
- La quantité d'instruments financiers concernés ou à défaut la valeur en Euro.

Le conseiller se réserve la possibilité de demander au client confirmation de l'ordre émis. Le conseiller horodatera l'ordre dès sa réception. L'horodatage matérialise la prise en charge de l'ordre.

#### ARTICLE 3 : TRANSMISSION DES ORDRES

A réception de l'ordre émis par le client et en tout état de cause dans les - 48 à 72 heures ou 2 à 3 jours ouvrés - de celle-ci, le conseiller transmettra l'ordre à l'établissement teneur de compte.

Le conseiller ne peut être tenu responsable d'aucune faute ou manquement commis par l'établissement dans l'accomplissement de sa mission de sorte que sa responsabilité ne saurait être engagée à ce titre.

Le client est expressément informé que la transmission de l'ordre ne préjuge pas de son exécution. L'ordre n'est exécuté que :

- Si les conditions de marché le permettent,
- S'il satisfait à toutes les conditions légales et réglementaires et contractuelles applicables.

Si l'ordre n'a pas pu être exécuté pour quelque raison que ce soit, le conseiller en informe son client dans les meilleurs délais par courrier, fax ou téléphone (dans ce dernier cas l'information sera confirmée par courrier). L'ordre qui n'a pas pu être exécuté sera annulé. Il appartiendra au client d'émettre un nouvel ordre.

#### ARTICLE 4 : INFORMATION DU CLIENT SUR L'ORDRE EXECUTE

L'établissement teneur de compte transmettra au client un avis d'opéré dans les meilleurs délais.

Le conseiller informe également son client dans un délai de 48 heures à compter de leur exécution, des ordres réalisés, par courrier, télécopie, mail ou téléphone (dans ce dernier cas l'information sera confirmée par courrier ou mail).

En cas de contestation d'exécution d'un ordre, la contestation formulée par écrit et motivée doit être adressée à l'établissement et au prestataire dans le délai de 8 jours suivant la réception par le client de l'avis d'opéré.

#### ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DU PRESTATAIRE

Le conseiller agit conformément aux usages de la profession.

Il ne pourra être tenu pour responsable d'aucune perte ou manquement dans l'accomplissement de ses obligations ayant pour cause la survenance d'un cas de force majeure ou résultant d'un manquement de l'établissement teneur de compte.

Notamment, il ne pourra être tenu d'aucune conséquence pouvant résulter d'une rupture dans les moyens de transmission des ordres utilisés

**ARTICLE 6 : OBLIGATIONS DU CLIENT**

Le client s'engage à respecter la procédure de réception-transmission d'ordre du conseiller telle que décrite à l'article 2 de la présente convention.

**ARTICLE 7 : REMUNERATION**

Le client ne subira aucune surfacturation du fait de passer ses ordres via le conseiller.

**ARTICLE 8 : CONDITION DE RESILIATION DE LA CONVENTION**

La convention est conclue pour une durée indéterminée. Elle peut être résiliée à tout moment par lettre recommandée avec accusé de réception par le client avec un préavis de huit (8) jours à compter de la réception de ladite lettre.

Dans la mesure où le client demande la résiliation de la présente convention, il en informe simultanément l'établissement teneur du compte.

**ARTICLE 9 : LITIGE**

Le client consommateur est informé qu'en cas de litige, s'élevant en relation avec l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, il a le droit de recourir gratuitement au Médiateur de l'AMF préalablement à toute démarche contentieuse.

Au cas où aucune solution amiable ne pourrait intervenir au cours de la phase de médiation précitée, les Parties conviennent de soumettre tout litige pouvant survenir à l'occasion de l'interprétation et/ou de l'exécution de la présente convention au Tribunal (préciser lequel) auquel il est fait attribution de juridiction par les présentes.

**ARTICLE 10 : DROIT APPLICABLE**

La présente convention est soumise au droit français.

**RTO 2/2**

A..... Le.....  
**NOM & SIGNATURE Souscripteur & Co-Souscripteur**

**Nom & Signature Conseiller**

GIRAULT René

