

**CONVENTION DE DEMEMBREMENT TEMPORAIRE DE PARTS  
DE LA SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2**

**Convention à compléter en 3 exemplaires**

Retournez ce bulletin à l'adresse ci-dessous :

**escpi.com**

27 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie 75116 Paris

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

ENTRE :

<b>LE NU-PROPRIETAIRE (ci-après le « Nu-Propriétaire »)</b>	
<b>SI PERSONNE PHYSIQUE</b>	<b>SI PERSONNE MORALE</b>
Nom et Prénom :	Dénomination sociale :
Nom de Jeune fille (si applicable) :	Représentant légal :
Date et lieu de naissance :	Adresse :
Nom, Prénom, adresse du Représentant légal (si mineur ou incapable majeur) :	

ET

<b>L'USUFRUITIER (ci-après « l'Usufruitier »)</b>	
<b>SI PERSONNE PHYSIQUE</b>	<b>SI PERSONNE MORALE</b>
Nom et Prénom :	Dénomination sociale :
Nom de Jeune fille (si applicable) :	Représentant légal :
Date et lieu de naissance :	Adresse :
Nom, Prénom, adresse du Représentant légal (si mineur ou incapable majeur) :	

## **IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

L'usufruitier et le nu-propiétaire ont, chacun, signé un bulletin de souscription, dans le cadre d'un investissement conjoint au capital de la société NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, société civile de placement immobilier à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 853 026 821 et dont le siège social se situe au 153, boulevard Haussmann 75008 Paris (ci-après la « SCPI »), elle-même gérée par la Société de Gestion PAREF GESTION, société anonyme au capital de 253 440 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 380 373 753 et dont le siège social se situe au 153, boulevard Haussmann 75008 Paris

### **Article 1 – Modalités de la souscription du démembrement**

Le nu-propiétaire et l'usufruitier souscrivent simultanément ..... parts de la SCPI au prix de souscription conjoint unitaire de .....€ par part, soit au total un prix de .....€.

La durée du démembrement est fixée, conjointement, à ..... années à compter de la date d'entrée en jouissance des parts souscrites.

Les parties sont alors convenues que la répartition du prix global des parts souscrites se fera dans les proportions suivantes :

Nu-propiétaire : .....%

Usufruitier : .....%

Ainsi,

Le prix est réglé par le nu-propiétaire à concurrence de .....€.

Le prix est réglé par l'usufruitier à concurrence de .....€.

### **Article 2 – Durée de démembrement**

L'usufruit débute à compter du premier jour du 6<sup>ème</sup> mois suivant la réception intégrale des fonds par la société, et se termine le dernier jour du mois précédent le terme de l'usufruit, conformément au délai de jouissance fixé dans la note d'information de la SCPI.

A l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire devient propriétaire de plein droit de la totalité des parts, sans formalité ni frais.

Les parties conviennent irrévocablement, d'un commun accord, de maintenir le démembrement de propriété des parts pour la durée indiquée ci-dessus, sous réserve des dispositions de l'article 10 de la présente convention.

Ils renoncent à remettre en cause durant toute la durée de la présente convention les valeurs de l'usufruit et de la nue-propiété qui sont définies aux termes de la présente convention.

### **Article 3 – Engagement souscrit par l'Usufruitier**

L'Usufruitier s'interdit de transférer ledit usufruit sur les parts sociales, sous quelque mode que ce soit et à qui que ce soit, sans l'accord préalable exprès du Nu-Propriétaire des parts sociales et s'engage en outre à conserver son usufruit libre de tout nantissement, gage ou autre garantie.

Le Nu-Propriétaire disposera de la faculté de mettre fin par anticipation au démembrement en cas de non-respect par l'Usufruitier de cette obligation sans que le Nu-Propriétaire ne soit tenu à une quelconque obligation d'indemnisation de l'Usufruitier.

#### **Article 4 – Répartition du droit de vote**

Conformément aux statuts de la SCPI, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires prises au cours de la durée du démembrement et au nu-propiétaire pour les décisions extraordinaires.

Toutefois la répartition statutaire du droit de vote peut être modifiée d'un commun accord entre les parties à la présente. Cette modification ne pourra se faire que par un écrit répartissant de manière précise les droits de vote de l'usufruitier et ceux du nu-propiétaire et signé par chacun d'eux.

#### **Article 5 – Répartition des bénéfices et revenus du capital**

##### **5.1 Droit aux bénéfices, revenus du capital et produit de dissolution/liquidation**

L'usufruitier a droit aux bénéfices afférents aux droits sociaux qu'il détient pendant toute la durée du démembrement et perçoit les revenus potentiels qui y sont attachés au rythme de la périodicité des distributions prévue dans la note d'information de la SCPI.

A l'arrivée du terme de la présente convention, tous les attributs du droit de propriété reviendront de plein droit au nu-propiétaire.

Le Nu-Propriétaire a droit à la quote-part de plus-value correspondant au nombre de parts qu'il détient au sein de la SCPI, en cas de cession d'un actif immobilier.

En cas de dissolution ou liquidation de la SCPI, le produit est réparti entre l'usufruitier et le Nu-Propriétaire proportionnellement à la durée du présent démembrement et aux montants des fonds engagés par chacun d'entre eux.

##### **5.2 Frais, charges et taxes**

Sauf disposition contraire clairement établie par écrit et signée par les parties à la présente, tous les droits, frais et commissions relatifs à la présente convention seront supportés par le Nu-Propriétaire et l'usufruitier proportionnellement à la valeur de la nue-propiété et de l'usufruit.

En contrepartie de la perception des bénéfices, l'usufruitier supportera durant toute la durée de la présente convention, l'ensemble des charges et taxes de la SCPI en proportion de son nombre de parts de quelque nature qu'elles soient.

#### **Article 6 – Nantissement**

En cas de nantissement de la nue-propiété, seule la partie concernée par cette garantie est engagée à l'égard du bénéficiaire du nantissement. Cet engagement ne peut porter préjudice à l'autre partie.

#### **Article 7 – Usufruit successif**

L'usufruit est dit successif lorsque plusieurs personnes sont appelées à en jouir successivement. Le titulaire de l'usufruit successif devient usufruitier, jusqu'au terme de la présente convention. L'usufruit se poursuivra au profit des ayants-droit jusqu'au terme prévu par la présente.

#### **Article 8 – Droit de première offre**

Dans l'hypothèse d'une cession à titre onéreux des droits sur les parts acquises en nue-propiété, la préférence pour leur acquisition est donnée à l'usufruitier.

Dans l'hypothèse d'une cession à titre onéreux des droits sur les parts acquises en usufruit, la préférence pour leur acquisition est donnée au nu-propiétaire.

Une offre mentionnant de manière exhaustive les conditions de la cession sera adressée par lettre recommandée avec avis de réception au bénéficiaire. Le bénéficiaire disposera d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de ladite lettre pour exercer son droit de préférence. Ce droit de préférence est exercé par écrit à l'intention du cédant. Passé le délai de 15 jours susmentionné, la cession pourra intervenir au profit de tout acquéreur.

#### **Article 9 – Imposition des bénéfices distribués et plus-values**

D'un point de vue fiscal, pendant toute la durée du démembrement de propriété, l'Usufruitier est imposable à raison de la quote-part de résultat bénéficiaire, courant et exceptionnel, correspondant aux parts sociales et l'Usufruitier peut seul appréhender la quote-part de pertes, courantes ou exceptionnelles, correspondant aux parts sociales. L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) sera supporté par l'usufruitier pour la valeur de part en pleine propriété. A l'issue du démembrement temporaire, le Nu-Propriétaire devenant détenteur de la pleine propriété des parts sociales, tout impôt ou taxe liés aux revenus issus de la détention de ces parts sociales seront alors à sa seule charge. Les taxes liées à l'éventuelle plus-value sur cessions d'immeuble seront supportées par le seul Nu-propriétaire.

#### **Article 10 – Informations**

Tous les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI seront communiqués simultanément au nu-propriétaire et à l'usufruitier.

#### **Article 11 – Cession, transmission**

Sous réserve des dispositions de l'article 8 de la présente convention, le Nu-propriétaire et l'Usufruitier peuvent céder leurs droits respectifs, librement, à charge pour le vendeur de trouver un acquéreur et d'en informer la société de gestion, qui ne garantit pas la revente des droits respectifs de l'Usufruitier et du Nu-Propriétaire.

En cas de transmission ou de cession de la nue-propriété, les obligations résultant de la présente convention continueront de plein droit jusqu'à leur terme à l'encontre des ayants droits ou ayants causes du Nu-Propriétaire.

En cas de transmission ou cession de l'usufruit, les obligations résultant de la présente convention continueront à s'appliquer de plein droit jusqu'à son terme à l'égard des ayants droits et ayants causes de l'Usufruitier.

#### **Article 12 – Litiges**

La présente convention est soumise au droit français. Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, seront de la compétence des tribunaux français selon les règles de droit commun.

Fait en trois exemplaires à ....., le .....

**Le NU-PROPRIETAIRE**

**L'USUFRUITIER**

### Répartition Nue-propriété / Usufruit pour l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion.

Les taux de démembrement ci-dessous sont valables à partir 21 février 2022 pour l'ensemble des souscriptions nouvelles.

Durée	Interpierre Europe Centrale		Interpierre France		Novapierre Allemagne 2		Novapierre Allemagne		Novapierre 1	
	Nue-propriété	Usufruit	Nue-propriété	Usufruit	Nue-propriété	Usufruit	Nue-propriété	Usufruit	Nue-propriété	Usufruit
3 ans	87,50%	12,50%	87,00%	13,00%	89,50%	10,50%	89,50%	10,50%	89,00%	11,00%
4 ans	84,00%	16,00%	83,00%	17,00%	86,00%	14,00%	86,00%	14,00%	85,00%	15,00%
5 ans	80,00%	20,00%	79,00%	21,00%	83,00%	17,00%	83,00%	17,00%	82,00%	18,00%
6 ans	76,50%	23,50%	76,00%	24,00%	81,00%	19,00%	81,00%	19,00%	80,00%	20,00%
7 ans	74,00%	26,00%	73,00%	27,00%	78,00%	22,00%	78,00%	22,00%	77,00%	23,00%
8 ans	71,50%	28,50%	71,00%	29,00%	76,00%	24,00%	76,00%	24,00%	75,00%	25,00%
9 ans	70,00%	30,00%	68,00%	32,00%	73,50%	26,50%	73,50%	26,50%	72,50%	27,50%
10 ans	67,00%	33,00%	66,00%	34,00%	72,00%	28,00%	72,00%	28,00%	70,00%	30,00%
11 ans	65,50%	34,50%	65,00%	35,00%	70,50%	29,50%	70,50%	29,50%	68,50%	31,50%
12 ans	64,00%	36,00%	64,00%	36,00%	69,00%	31,00%	69,00%	31,00%	67,00%	33,00%
13 ans	63,00%	37,00%	63,00%	37,00%	68,50%	31,50%	68,50%	31,50%	65,00%	35,00%
14 ans	62,00%	38,00%	62,00%	38,00%	67,50%	32,50%	67,50%	32,50%	63,00%	37,00%
15 ans	61,00%	39,00%	60,00%	40,00%	66,50%	33,50%	66,50%	33,50%	60,00%	40,00%
16 ans	60,00%	40,00%	59,00%	41,00%	65,50%	34,50%	65,50%	34,50%	59,00%	41,00%
17 ans	59,00%	41,00%	58,00%	42,00%	64,50%	35,50%	64,50%	35,50%	58,00%	42,00%
18 ans	58,00%	42,00%	57,00%	43,00%	63,50%	36,50%	63,50%	36,50%	57,00%	43,00%
19 ans	57,00%	43,00%	56,00%	44,00%	63,00%	37,00%	63,00%	37,00%	56,50%	43,50%
20 ans	56,00%	44,00%	55,00%	45,00%	62,50%	37,50%	62,50%	37,50%	56,00%	44,00%

Rappel prix de souscription valable au 1<sup>er</sup> avril 2022 :

**280 €**

Durée	Clés de démembrements		Montant par part		
	NP	USU	NP (€)	USU (€)	PP (€)
3 ans	89,50%	10,50%	250,6	29,4	280
4 ans	86,00%	14,00%	240,8	39,2	280
5 ans	83,00%	17,00%	232,4	47,6	280
6 ans	81,00%	19,00%	226,8	53,2	280
7 ans	78,00%	22,00%	218,4	61,6	280
8 ans	76,00%	24,00%	212,8	67,2	280
9 ans	73,50%	26,50%	205,8	74,2	280
10 ans	72,00%	28,00%	201,6	78,4	280
11 ans	70,50%	29,50%	197,4	82,6	280
12 ans	69,00%	31,00%	193,2	86,8	280
13 ans	68,50%	31,50%	191,8	88,2	280
14 ans	67,50%	32,50%	189	91	280
15 ans	66,50%	33,50%	186,2	93,8	280
16 ans	65,50%	34,50%	183,4	96,6	280
17 ans	64,50%	35,50%	180,6	99,4	280
18 ans	63,50%	36,50%	177,8	102,2	280
19 ans	63,00%	37,00%	176,4	103,6	280
20 ans	62,50%	37,50%	175	105	280

Rappel prix de souscription valable au 1<sup>er</sup> avril 2022 :

**260 €**

Durée	Clés de démembrements		Montant par part		
	NP	USU	NP (€)	USU (€)	PP (€)
3 ans	89,50%	10,50%	232,7	27,3	260
4 ans	86,00%	14,00%	223,6	36,4	260
5 ans	83,00%	17,00%	215,8	44,2	260
6 ans	81,00%	19,00%	210,6	49,4	260
7 ans	78,00%	22,00%	202,8	57,2	260
8 ans	76,00%	24,00%	197,6	62,4	260
9 ans	73,50%	26,50%	191,1	68,9	260
10 ans	72,00%	28,00%	187,2	72,8	260
11 ans	70,50%	29,50%	183,3	76,7	260
12 ans	69,00%	31,00%	179,4	80,6	260
13 ans	68,50%	31,50%	178,1	81,9	260
14 ans	67,50%	32,50%	175,5	84,5	260
15 ans	66,50%	33,50%	172,9	87,1	260
16 ans	65,50%	34,50%	170,3	89,7	260
17 ans	64,50%	35,50%	167,7	92,3	260
18 ans	63,50%	36,50%	165,1	94,9	260
19 ans	63,00%	37,00%	163,8	96,2	260
20 ans	62,50%	37,50%	162,5	97,5	260

Rappel prix de souscription valable au 18 février 2022 :

**1050 €**

Durée	Clés de démembrements		Montant par part		
	NP	USU	NP (€)	USU (€)	PP (€)
3 ans	87,00%	13,00%	913,50	136,50	1 050,00
4 ans	83,00%	17,00%	871,50	178,50	1 050,00
5 ans	79,00%	21,00%	829,50	220,50	1 050,00
6 ans	76,00%	24,00%	798,00	252,00	1 050,00
7 ans	73,00%	27,00%	766,50	283,50	1 050,00
8 ans	71,00%	29,00%	745,50	304,50	1 050,00
9 ans	68,00%	32,00%	714,00	336,00	1 050,00
10 ans	66,00%	34,00%	693,00	357,00	1 050,00
11 ans	65,00%	35,00%	682,50	367,50	1 050,00
12 ans	64,00%	36,00%	672,00	378,00	1 050,00
13 ans	63,00%	37,00%	661,50	388,50	1 050,00
14 ans	62,00%	38,00%	651,00	399,00	1 050,00
15 ans	60,00%	40,00%	630,00	420,00	1 050,00
16 ans	59,00%	41,00%	619,50	430,50	1 050,00
17 ans	58,00%	42,00%	609,00	441,00	1 050,00
18 ans	57,00%	43,00%	598,50	451,50	1 050,00
19 ans	56,00%	44,00%	588,00	462,00	1 050,00
20 ans	55,00%	45,00%	577,50	472,50	1 050,00



Rappel prix de souscription valable au 18 février 2022 :

**250 €**

Durée	Clés de démembrements		Montant par part		
	NP	USU	NP (€)	USU (€)	PP (€)
3 ans	87,50%	12,50%	218,75	31,25	250,00
4 ans	84,00%	16,00%	210,00	40,00	250,00
5 ans	80,00%	20,00%	200,00	50,00	250,00
6 ans	76,50%	23,50%	191,25	58,75	250,00
7 ans	74,00%	26,00%	185,00	65,00	250,00
8 ans	71,50%	28,50%	178,75	71,25	250,00
9 ans	70,00%	30,00%	175,00	75,00	250,00
10 ans	67,00%	33,00%	167,50	82,50	250,00
11 ans	65,50%	34,50%	163,75	86,25	250,00
12 ans	64,00%	36,00%	160,00	90,00	250,00
13 ans	63,00%	37,00%	157,50	92,50	250,00
14 ans	62,00%	38,00%	155,00	95,00	250,00
15 ans	61,00%	39,00%	152,50	97,50	250,00
16 ans	60,00%	40,00%	150,00	100,00	250,00
17 ans	59,00%	41,00%	147,50	102,50	250,00
18 ans	58,00%	42,00%	145,00	105,00	250,00
19 ans	57,00%	43,00%	142,50	107,50	250,00
20 ans	56,00%	44,00%	140,00	110,00	250,00



# NOVAPIERRE 1

Rappel prix de souscription valable au 18 février 2022 :

440 €

Durée	Clés de démembrements		Montant par part		
	NP	USU	NP (€)	USU (€)	PP (€)
3 ans	89,00%	11,00%	391,60	48,40	440,00
4 ans	85,00%	15,00%	374,00	66,00	440,00
5 ans	82,00%	18,00%	360,80	79,20	440,00
6 ans	80,00%	20,00%	352,00	88,00	440,00
7 ans	77,00%	23,00%	338,80	101,20	440,00
8 ans	75,00%	25,00%	330,00	110,00	440,00
9 ans	72,50%	27,50%	319,00	121,00	440,00
10 ans	70,00%	30,00%	308,00	132,00	440,00
11 ans	68,50%	31,50%	301,40	138,60	440,00
12 ans	67,00%	33,00%	294,80	145,20	440,00
13 ans	65,00%	35,00%	286,00	154,00	440,00
14 ans	63,00%	37,00%	277,20	162,80	440,00
15 ans	60,00%	40,00%	264,00	176,00	440,00
16 ans	59,00%	41,00%	259,60	180,40	440,00
17 ans	58,00%	42,00%	255,20	184,80	440,00
18 ans	57,00%	43,00%	250,80	189,20	440,00
19 ans	56,50%	43,50%	248,60	191,40	440,00
20 ans	56,00%	44,00%	246,40	193,60	440,00

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

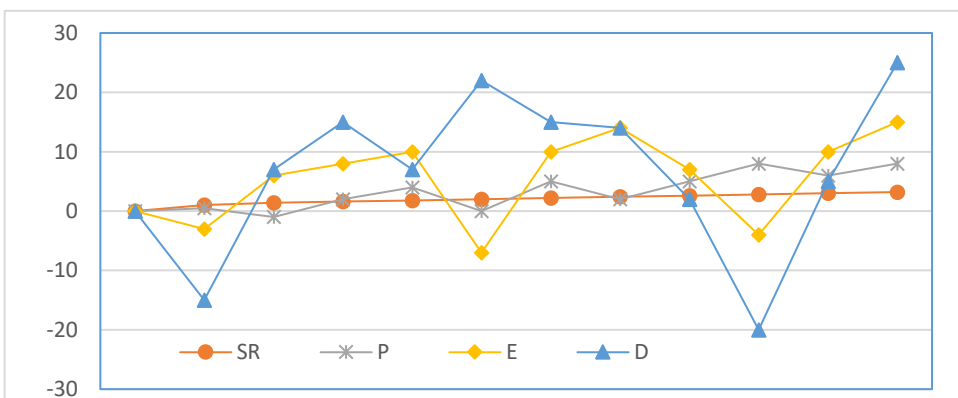
Votre information...		oui non	
Je lis la presse spécialisée concernant mes produits d'épargne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Je m'informe de la valeur de mes placements financiers au moins tous les mois	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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.

**Lettre de Mission 1/3**

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.orias.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

