

# DOSSIER DE SOUSCRIPTION ÉPARGNE PIERRE

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° 13-24 en date du 14/08/2013

## AVERTISSEMENTS

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

- des éventuels dividendes 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 («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 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 :

### VOISIN

15 place Grangier

BP 62686

21026 DIJON CEDEX

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

- ☐ Bulletin de souscription
- ☐ Relevé d'identité bancaire (au nom du ou des souscripteurs)
- ☐ Chèque (ou avis de virement) à l'ordre de ÉPARGNE PIERRE (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 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

- ☐ Récépissé de démarchage (le cas échéant)
- ☐ Copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité
- ☐ Copie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois
- ☐ Si le bulletin 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

- ☐ Récépissé de démarchage (le cas échéant)
- ☐ Copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité
- ☐ Copie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois
- ☐ Questionnaire de connaissance client

## Pour les souscripteurs – personnes morales

- ☐ Récépissé de démarchage (le cas échéant)
- ☐ Copie des derniers statuts, certifiée conforme à la date 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
- ☐ Questionnaire de connaissance client (par le représentant)

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
- et copie recto verso d'une pièce d'identité de tout actionnaire/associé du souscripteur représentant au moins 25 % du capital ou des droits de vote

Société de Gestion : VOISIN

15 Place Grangier - 21000 DIJON

Tél. : 03.80.59.90.91

e-mail : contact@scpi-voisin.com

Agrément de la Société de Gestion par l'AMF :

GP 14000026 du 22 juillet 2014

Version publiée le 01-05-2019

Paraphes obligatoires

## BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Nom du conseiller : .....

Code : .....

## SOUSCRIPTEUR :

☐ Souscripteur☐ Nu-Propriétaire

Personne physique

☐ MME ☐ M.

Nom : .....

Prénoms : .....

Date de naissance : .....

Nom de naissance : .....

à : ..... Dépt : .....

Nationalité : .....

Profession : .....

PPE (\*\*) ☐ Oui ☐ NonUS Person (\*\*\*) ☐ Oui ☐ Non

Situation de famille

☐ Marié(e)☐ Célibataire☐ Veuf(ve)☐ Divorcé(e)☐ Pacsé(e)

Si vous êtes marié(e)

☐ Sans contrat, communauté légale☐ Communauté universelle☐ Séparation de biens☐ Autre

Adresse: .....

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

Tél. personnel : ..... Tél. professionnel : .....

e.mail (en lettres capitales): .....

Adresse fiscale (si différente de l'adresse postale): .....

Personne morale

☐ SOCIETE ☐ 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 ☐ NonUS Person (\*\*\*) ☐ Oui ☐ Non

ou

Régime fiscal

☐ Assujetti à l'impôt sur le revenu☐ Assujetti à l'impôt sur les sociétés☐ Non assujetti (association)

Résidence fiscale

☐ France et DOM☐ TOM☐ UE☐ Hors UE (précisez)

## CO-SOUSCRIPTEUR :

☐ Co-souscripteur☐ Usufruitier☐ Tuteur

Personne physique

☐ MME ☐ M.

Nom : .....

Prénoms : .....

Date de naissance : .....

Nom de naissance : .....

à : ..... Dépt : .....

Nationalité : .....

Profession : .....

PPE (\*\*) ☐ Oui ☐ NonUS Person (\*\*\*) ☐ Oui ☐ Non

Situation de famille

☐ Marié(e)☐ Célibataire☐ Veuf(ve)☐ Divorcé(e)☐ Pacsé(e)

Si vous êtes marié(e)

☐ Sans contrat, communauté légale☐ Communauté universelle☐ Séparation de biens☐ Autre

Adresse: .....

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

Tél. personnel : ..... Tél. professionnel : .....

e.mail (en lettres capitales): .....

Adresse fiscale (si différente de l'adresse postale): .....

Personne morale

☐ SOCIETE ☐ 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 ☐ NonUS Person (\*\*\*) ☐ Oui ☐ Non

ou

Régime fiscal

☐ Assujetti à l'impôt sur le revenu☐ Assujetti à l'impôt sur les sociétés☐ Non assujetti (association)

Résidence fiscale

☐ France et DOM☐ TOM☐ UE☐ Hors UE (précisez)

Paraphes obligatoires

## Notes de renvoi :

(\*) : joindre le document justificatif des pouvoirs du représentant, signataire du bulletin de souscription, 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 (conjoint, 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) dirigées ou détenues à au moins 25% par des citoyens américains.

Cadre réservé à la Société de gestion N° d'associé : .....  
Entrée en jouissance : .....  
Date de réception : .....

## SOUSCRIPTION

A raison de 205 euros par part (prime d'émission incluse), je déclare souscrire

INSTRUCTIONS

### Nombre de parts :

en toutes lettres .....  
et en chiffres .....

### Montant :

en toutes lettres .....  
.....euros,  
et en chiffres ..... euros.

Tout souscripteur, non associé de la SCPI ÉPARGNE PIERRE, devra souscrire un minimum de 10 parts.

RÈGLEMENT

☐ AU COMPTANT : par chèque bancaire ou postal à l'ordre de ÉPARGNE PIERRE ou par virement vers le compte dont le RIB est ci-dessous

(prière de libeller votre virement comme suit « NOM Prénom »)

☐ À CRÉDIT : Je verse ce jour à titre d'apport personnel la somme de ..... euros par chèque bancaire ou postal à l'ordre de ÉPARGNE PIERRE ou par virement vers le compte dont le RIB est ci-dessous (prière de libeller votre virement comme suit « NOM Prénom »).

Le solde pour un montant de : ..... euros  
par prêt souscrit auprès de l'organisme .....

Adresse .....  
.....

Titulaire du compte : SCPI ÉPARGNE PIERRE

Banque : CAISSE D'ÉPARGNE BOURGOGNE FRANCHE COMTÉ

BIC (Iso Bank Identification Code International)

CEPAFRPP213

IBAN (International Bank Account Number)

FR76 1213 5003 0008 0013 6388 404

## PRÉFÉRENCES EN MATIÈRE DE COMMUNICATION :

**IMPORTANT : un email est indispensable pour accéder à votre espace en ligne et être averti des opérations courantes. Nous vous invitons à le renseigner en page 2 de façon lisible (dans le cas d'une co-souscription, seul celui du Souscripteur sera pris en compte. Dans le cas d'un démembrement, fournir celui du Nu-proprétaire et celui de l'Usufruitier)**

**Je donne mon accord pour que les documents ou actes suivants soient dématérialisés (sous réserve des aménagements réglementaires et de la mise en place de ce service par VOISIN)**

Bulletins périodiques d'information et bordereaux de distribution :

Bordereau fiscal (montants à déclarer) :

Rapports annuels, convocation aux Assemblées Générales, et vote :

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

Souscripteur / Nu-proprétaire

Usufruitier (si applicable)

☐ Oui ☐ Non

☐ Oui ☐ Non

☐ Oui ☐ Non

☐ Oui ☐ Non

☐ Oui ☐ Non

☐ Oui ☐ Non

☐ Oui ☐ Non

☐ Oui ☐ Non

# DÉCLARATION DE L'ORIGINE DES FONDS

## à compléter obligatoirement

Je déclare que les fonds versés proviennent de :

- ☐ Épargne ☐ Vente immobilière ☐ Acquisition à crédit (préciser le nom de l'organisme) : .....  
☐ Héritage ☐ Donation ☐ Autres (à préciser) : .....  
☐ Salaires et primes professionnelles .....

**Concernant les souscriptions de plus de 100 000 euros (sur une année glissante) : 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... Si vous avez une question sur les documents justificatifs à produire, merci de vous rapprocher de la Société de Gestion (Tél : 03.80.59.90.91 - e-mail : contact@scpi-voisin.com)

# SIGNATURE

Je déclare avoir pris connaissance des documents suivants qui m'ont été remis sur un support durable\* : les statuts, la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, le document d'informations clés, et une copie du présent bulletin de souscription contenant les modalités de l'offre au public récapitulée en dernière page.

Je déclare avoir pris connaissance des documents suivants qui ont été mis à ma disposition sur le site Internet de la Société de Gestion : le dernier rapport annuel, le dernier bulletin périodique d'information, la dernière valeur de réalisation de la SCPI, les performances passées de la SCPI.

Je déclare ne pas être une « US person ». Je m'engage à informer sans délai la Société de Gestion de toute modification de ma situation familiale et fiscale et de lui communiquer tout justificatif y afférent.

**Je déclare avoir pris connaissance et compris les informations figurant à la rubrique « AVERTISSEMENTS » en première page du présent bulletin de souscription 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.

En particulier, je confirme avoir été informé(e) que la SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait.

**Par mesure de prudence, les propriétaires de parts de SCPI sont classés par la Société de Gestion VOISIN dans la catégorie des « clients de détail » qui leur permet de bénéficier du meilleur niveau de protection et d'information.**

Toutefois, si vous souhaitez être traité comme un « client professionnel » en renonçant à une partie de la protection qui vous est reconnue, vous pouvez présenter une demande en ce sens à VOISIN. Après un examen des critères fixés par la réglementation (et rappelés dans la Note d'information visée par l'AMF), VOISIN vous indiquera si vous pouvez ou non relever de la catégorie « client professionnel » pour les transactions ou services d'investissements envisagés.

\*au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF, à savoir tout instrument permettant à un client de stocker des informations qui lui sont adressées personnellement d'une manière permettant de s'y reporter aisément à l'avenir pendant un laps de temps adapté aux fins auxquelles les informations sont destinées et qui permet la reproduction à l'identique des informations stockées.

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

**Signature(s)** 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 1er Code Civil) – signature du ou des usufruitier(s) en cas de démembrement.

# ÉPARGNE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-24-233, L. 214-86 à L. 214-120, L. 231-8 à L. 231-21, D. 214-32 à D. 214-32-8, R. 214-130 à R. 214-160 et suivant du Code Monétaire et Financier, L.231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce, les dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents et ses statuts.

Siège Social : 15 Place Grangier - 21000 DIJON – 794 246 975 RCS DIJON

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

Conformément à l'article 422-196 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice a été publiée au BALO du 26/08/2013. La note d'information a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 13-24 en date du 14/08/2013.

Elle peut être obtenue gratuitement sur demande adressée à VOISIN – 15 Place Grangier – 21000 DIJON.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite du montant de cette part.

## CONDITIONS DE L'OFFRE AU PUBLIC

<b>CAPITAL SOCIAL INITIAL</b>	800 000 € divisé en 5 000 parts de 160 € de valeur nominale
<b>CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE MAXIMUM</b>	1 000 000 000 € divisé en 6 250 000 parts de 160 € de valeur nominale
<b>CAPITAL EFFECTIF</b>	406 596 160 € (au 31.12.2018)
<b>DATE D'OUVERTURE AU PUBLIC</b>	26/08/2013
<b>DATE D'EFFET DU CHANGEMENT DU PRIX DE LA PART</b>	1 <sup>er</sup> novembre 2015
<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	Valeur nominale : 160 € Prime d'émission : 45 € Prix global d'une part : 205 € Ce prix s'entend net de tous autres frais.
<b>COMMISSION DE SOUSCRIPTION</b>	Conformément aux Statuts, les frais de souscription dus à la Société de Gestion sont d'un montant de 10 % HT, soit 12 % TTC (dans le cas d'une TVA à 20 %), soit 24,60 € TTC par part. Ils sont prélevés sur la prime d'émission.
<b>MINIMUM DE SOUSCRIPTION</b>	Minimum de 10 parts lors de la première souscription, aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
<b>MODALITES DE REGLEMENT ET D'ENREGISTREMENT</b>	Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription. Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à la date d'encaissement des fonds. En cas de souscriptions financées à crédit, elles ne seront validées qu'après encaissement de l'intégralité des fonds.
<b>JOUISSANCE DES PARTS</b>	Les parts souscrites porteront jouissance le premier jour du 6 <sup>ème</sup> mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds. Exemple : - parts souscrites et réglées en janvier 2019 : jouissance à compter du 1 <sup>er</sup> juillet 2019 - parts souscrites à crédit en janvier 2019 et fonds issus du crédit versés en février 2019 : jouissance à compter du 1 <sup>er</sup> août 2019.
<b>FISCALITÉ</b>	L'essentiel des revenus d'ÉPARGNE PIERRE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par «La SCPI» grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé. L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donneront alors lieu, au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive. Toutefois, les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et 50.000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : <a href="http://www.scpi-voisin.com">www.scpi-voisin.com</a> ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site. En outre, les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les associés non-résidents en France : en vertu des règles prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus financiers de source française sont en principe imposables dans le pays de résidence de l'associé. Le droit d'imposer ces revenus peut être aussi accordé à la France (retenue à la source).
<b>PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE</b>	Depuis janvier 2019, le prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source de votre foyer fiscal à vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les Revenus financiers et les Plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.
<b>INFORMATION</b>	La loi Dodd Frank aux Etats Unis impacte l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Elle impose des restrictions et obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. Ainsi, les parts des SCPI gérées par VOISIN ne peuvent plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons ».

Paraphes obligatoires

Les informations recueillies dans le cadre de cette souscription sont strictement confidentielles et nécessaires au traitement de votre dossier par 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 : VOISIN, Protection des données personnelles, 15 place Grangier, BP 62686, 21026 Dijon Cedex ou par courrier électronique à l'adresse [dpo@scpi-voisin.com](mailto:dpo@scpi-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.

## RÉCÉPISSÉ

établi dans le cadre des dispositions des articles L.341-12 et L.341-16(IV) du Code monétaire et financier (CMF)  
(en cas de pluralité de souscripteurs, remplir un récépissé par souscripteur)

Je soussigné(e) \_\_\_\_\_

Atteste :

**SOIT** ☐ avoir acquis les parts de la SCPI \_\_\_\_\_ en l'absence de tout démarchage bancaire ou financier tel que défini à l'article L.341-1 du CMF\*.

**SOIT** ☐ que ☐ MME ☐ M. \_\_\_\_\_

Représentant de la société \_\_\_\_\_

ci-après dénommé le «démarcheur»,

- après s'être enquis de ma situation financière, de mon expérience, de mes objectifs en matière de placement ou de financement et m'avoir justifié de son nom, de son adresse professionnelle, du nom et de l'adresse de la personne morale pour le compte de laquelle le démarchage est effectué, m'a proposé l'acquisition des parts de la SCPI \_\_\_\_\_
- m'a communiqué par écrit, sur support durable\*, les documents d'information particuliers relatifs à ce(s) produit(s) et/ou instrument(s) financier(s) requis par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, à savoir : pour les SCPI : les statuts, la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, le document d'informations clés, le bulletin de souscription, le dernier bulletin d'information périodique et le dernier rapport annuel ;  
\*au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF, à savoir tout instrument permettant à un client de stocker des informations qui lui sont adressées personnellement d'une manière permettant de s'y reporter aisément à l'avenir pendant un laps de temps adapté aux fins auxquelles les informations sont destinées et qui permet la reproduction à l'identique des informations stockées.
- m'a communiqué, d'une manière claire et compréhensible, les informations utiles pour prendre ma décision et, en particulier, les conditions de l'offre contractuelle, notamment financières, et les modalités selon lesquelles pourrait être conclu le contrat relatif aux parts de la SCPI \_\_\_\_\_
- m'a également informé(e) :  
- de l'absence de droit de rétractation prévu à l'article L.341-16 I et II du CMF;  
- en cas de démarchage physique à mon domicile, sur mon lieu de travail ou dans un lieu non destiné à la commercialisation de ce(s) produit(s) et/ou instrument(s) financier(s), de l'existence à mon profit d'un délai de réflexion (institué par l'article L.341-16 IV du CMF), commençant à courir le lendemain de la signature du présent document pour expirer 48 heures après, délai éventuellement prorogé s'il expire un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, jusqu'au 1er jour ouvrable suivant.  
Avant l'expiration de ce **délai de 48 heures**, le démarcheur ne peut recueillir ni ordres ni fonds de ma part en vue de la fourniture de service de réception, transmission et exécution d'ordres pour le compte de tiers ou d'instruments financiers.

**LA SIGNATURE DU BULLETIN DE SOUSCRIPTION, AINSI QUE LE VERSEMENT DES FONDS Y AFFÉRENT NE PEUVENT INTERVENIR QUE TROIS JOURS OUVRÉS APRÈS LA SIGNATURE DU PRÉSENT RÉCÉPISSÉ SELON LES MODALITÉS CI-DESSUS PRÉCISÉES.**

Fait à ..... le .....

Signature

Société de Gestion :  
VOISIN  
15 PLACE GRANGIER  
21000 DIJON  
Tél. : 03.80.59.90.91  
e-mail : contact@scpi-voisin.com

Agrément de la Société de  
Gestion par l'AMF :  
GP 14000026 du 22 juillet 2014

\* Art. L. 341-1 du CMF : « Constitue un acte de démarchage bancaire ou financier toute prise de contact non sollicitée, par quelque moyen que se soit, avec une personne physique ou une personne morale déterminée, en vue d'obtenir, de sa part, un accord sur : la réalisation par une des personnes mentionnées au 1° de l'art. L.341-3 d'une opération sur un des instruments financiers énuméré à l'art. L.211-1.

...Constitue également un acte de démarchage bancaire ou financier, quelle que soit la personne à l'initiative de la démarche, le fait de se rendre physiquement au domicile des personnes, sur leur lieu de travail ou dans les lieux non destinés à la commercialisation de produits, instruments et services financiers, en vue des mêmes fins...».



## 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 <input type="checkbox"/>  | non <input type="checkbox"/>                                      |
| 2) Avez-vous intégré le fait que le placement en SCPI peut présenter un risque moyen ou élevé  | oui <input type="checkbox"/>  | non <input type="checkbox"/>                                      |
| 3) Comment qualifieriez-vous vos connaissances des marchés immobiliers d'entreprises françaises et/ou européennes  | Aucune <input type="checkbox"/><br>Moyenne <input type="checkbox"/> | Faible <input type="checkbox"/><br>Forte <input type="checkbox"/> |
| 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 <input type="checkbox"/>  | non <input type="checkbox"/>                                      |
| 4.2 - une durée recommandée de détention de plus de 10 ans   | oui <input type="checkbox"/>  | non <input type="checkbox"/>                                      |
| 4.3 - une liquidité réduite en comparaison avec celles des actifs financiers   | oui <input type="checkbox"/>  | non <input type="checkbox"/>                                      |
| 4.4 - une fluctuation possible du dividende à la hausse comme à la baisse  | oui <input type="checkbox"/>  | non <input type="checkbox"/>                                      |
| 5) Vous souhaitez investir en SCPI pour servir le (ou les) objectif(s) suivant(s)  | Complément de revenus <input type="checkbox"/>                      | <input type="checkbox"/> 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@scpi-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 ordre, pour vérifier le caractère approprié de votre opération.

Fait à ..... le .....

Signature

Société de Gestion :  
VOISIN  
15 PLACE GRANGIER  
21000 DIJON  
Tél. : 03.80.59.90.91  
e-mail : contact@scpi-voisin.com

Agrément de la Société de  
Gestion par l'AMF :  
GP 14000026 du 22 juillet 2014

## Document d'informations clés

Le présent document fournit des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste cette SCPI et quels sont les risques, coûts, gains et pertes potentiels associés, et de vous aider à la comparer à d'autres produits.



EPARGNE PIERRE est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable dont la note d'information a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le visa SCPI n° 13-24 en date du 14 août 2013.

Code LEI : 969500ETSTQVP7COAW09

Initiateur : VOISIN SAS, Société de Gestion de Portefeuille.

Ce document d'informations clés est à jour au 1er juillet 2018.

Vous pouvez nous contacter en écrivant à VOISIN SAS – Service Clients – 15 Place Grangier B.P. 62686 21026 Dijon Cedex ou en visitant notre site internet [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com) ou encore en téléphonant au 03 80 59 90 91.

**Avertissement :** vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

### En quoi consiste ce produit ?

#### Type

EPARGNE PIERRE est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

#### Objectifs

EPARGNE PIERRE a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan géographique que locatif permettant de distribuer un revenu et de valoriser le prix de la part.

EPARGNE PIERRE investira dans des actifs d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) et à titre exceptionnel dans l'immobilier résidentiel.

Les acquisitions seront localisées en France métropolitaine (Paris, région parisienne et province), ainsi que dans l'union européenne, sur opportunité. Les immeubles seront acquis avec des locataires en place générant des revenus potentiels immédiats. La SCPI pourra aussi procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement.

La SCPI pourra avoir recours à l'endettement pour financer des actifs immobiliers dans une limite fixée à la date d'édition du présent document à 20 % maximum de la capitalisation de la SCPI.

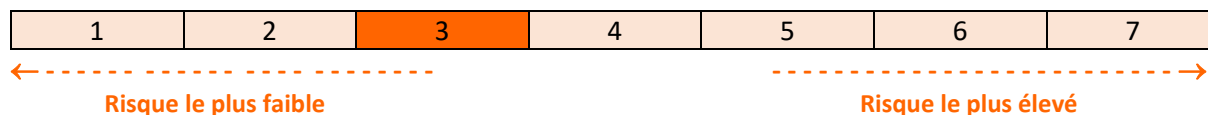
#### Investisseurs de détail visés

Personnes ayant une connaissance suffisante des marchés immobiliers et souhaitant réaliser un investissement à caractère patrimonial, dans le cadre d'une détention à long terme d'une durée minimale de 10 ans, avec un objectif de perception immédiate ou à terme d'un revenu régulier, étant rappelé que la SCPI ne présente pas de garantie en capital.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur au regard d'un horizon d'investissement à long terme et de l'acceptation des risques spécifiques à un investissement immobilier.

### Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

#### Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. L'indicateur traduit la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de vous payer.

1

Nous avons classé EPARGNE PIERRE dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque modérée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats d'EPARGNE PIERRE se situent à un niveau entre faible et moyen et si la situation venait à se dégrader sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer soit affectée. L'indicateur part de l'hypothèse que vous conservez les parts d'EPARGNE PIERRE pendant 10 ans. Le risque réel pourrait être différent si vous décidiez de les conserver moins longtemps et vous pourriez obtenir moins en retour. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

Les risques et le niveau de dividendes versés dépendent des fluctuations des marchés immobiliers, des taux d'intérêt et de l'évolution de l'économie et des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives et régularité des paiements des loyers) et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière. Le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

**Risque de liquidité : En cas de demande de rachat ou de retrait de vos parts à la SCPI, ce rachat ou ce retrait ne pourra être effectué que s'il existe une contrepartie. En cas d'absence de contrepartie, vous pourriez ne pas pouvoir céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.**

### Scénarios de performances

Scénarios d'Investissement Pour 10 000 € investis		Sortie à 1 an	Sortie à 5 ans	Sortie à 10 ans
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	8 165 € -18,35%	7 957 € -4,57%	7 605 € -2,74%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 207 € -7,93%	11 777 € 3,27%	16 291 € 4,88%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 416 € -5,84%	12 451 € 4,38%	17 655 € 5,68%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 699 € -3,01%	13 259 € 5,64%	19 272 € 6,56%

Ce tableau indique les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que les frais dus à votre conseiller. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

### Que se passe-t-il si VOISIN SAS n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

L'investissement dans ce Produit n'est pas couvert par une garantie ou un système d'indemnisation. La revente des parts n'est pas garantie par la société de gestion de portefeuille.

### Que va me coûter cet investissement ?

#### Coûts au fil du temps

Le tableau ci-après présente les coûts cumulés liés au produit lui-même pour trois périodes de détention différentes en supposant un investissement de 10 000 euros.



Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires (détaillés dans le tableau « Décomposition des coûts »). Si votre conseiller vous facture des frais supplémentaires, il devra vous informer de ces coûts et vous montrer leur incidence sur votre investissement au fil du temps.

Les chiffres présentés sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Scenarios pour un investissement de 10 000 €	Sortie à 1 an	Sortie à 5 ans	Sortie à 10 ans
Coûts totaux	1 459 €	2 493 €	3 786 €
<i>Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an</i>	<i>14,59%</i>	<i>4,77%</i>	<i>3,49%</i>

### Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée, à savoir 10 ans pour ce produit,
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0,91%	L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	0,00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	2,16%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	0,42%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts supportés par le Produit
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0,00%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence.
	Commissions d'intéressement	0,00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à 0 %.

### Combien de temps dois-je conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

**Période de détention recommandée : 10 ans**

Tout porteur de part qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens : le retrait demandé à la Société de Gestion, correspondant au remboursement de ses parts, ou la cession réalisée, avec ou sans intervention de la Société de Gestion. La SCPI ne garantit ni la cession de vos parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie, à savoir un acquéreur en cas de cession ou un souscripteur en cas de retrait, ou encore l'existence d'un fonds de remboursement si et seulement si l'assemblée générale de la SCPI a autorisé la mise en place d'un tel mécanisme, sur proposition de la Société de Gestion et dans la limite de la dotation effective du fonds de remboursement d'EPARGNE PIERRE. La sortie du Produit peut donc être longue et se réaliser à un prix inférieur à la valeur des parts, l'écart entre l'offre et la demande pouvant conduire à une décote de liquidité. Le retrait et la cession sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de mécontentement relatif à votre investissement, vous pouvez déposer une réclamation sur notre site internet [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com) ou joindre le Service Clients de VOISIN qui la prendra en charge pour vous donner une réponse dans les meilleurs délais : VOISIN SAS – Service Clients - 15 Place Grangier B.P. 62686 21026 Dijon Cedex, ou [reclamation@scpi-voisin.com](mailto:reclamation@scpi-voisin.com).

## ATTESTATION D'APPORT EN COMPTE COURANT ASSOCIES

Je soussigné, \_\_\_\_\_ atteste que les fonds versés au profit de la  
SCPI EPARGNE PIERRE du Groupe VOISIN pour un montant de \_\_\_\_\_ €, proviennent de  
l'épargne personnelle de au profit de la société \_\_\_\_\_ .

Cet apport en compte courant sera validé par notre expert-comptable lors du bilan de suivi  
des actes juridiques de la SCI \_\_\_\_\_ .

Je conviens, au nom et pour le compte de la SCI \_\_\_\_\_ , de la prise de participation  
suivante :

- Acquisition de \_\_\_\_\_ parts au prix de \_\_\_\_\_ € la part, pour un montant de \_\_\_\_\_

Fait le \_\_\_\_\_