

# Document d'informations clés

## Objectif :

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.

## Produit :

**EPARGNE PIERRE**

Code LEI : 969500ETSTQVP7COAW09

Nom de l'initiateur du PRIIP : ATLAND VOISIN, Société de Gestion de Portefeuille.

Site web de l'initiateur du PRIIP : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com) ou vous pouvez nous contacter en écrivant à ATLAND VOISIN – Service Relation Clients - 15 Place Grangier B.P. 62686 21026 Dijon Cedex

Appelez le 03 80 59 90 91 pour de plus amples informations

Autorité compétente de l'initiateur du PRIIP pour le document d'informations clés : Autorité des Marchés Financiers

Date de mise à jour du document d'informations clés : 9 juillet 2021.

## 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 25 % 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



Risque le plus faible



Risque le plus élevé



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 ans. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sur le montant que vous percevrez en retour.

- 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.
- 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 détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en 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, de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.
- Le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital.
- **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.**
- Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

## 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>	8 482 € -15,18%	8 033 € -4,38%	7 675 € -2,65%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 262 € -7,38%	11 711 € 3,16%	15 863 € 4,61%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 347 € -6,53%	12 055 € 3,74%	16 570 € 5,05%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 536 € -4,64%	12 548 € 4,54%	17 502 € 5,60%

- Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction des différents scénarios, en supposant que vous investissez 10 000 €.
- 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 sortez avant la période de détention recommandée soit dix (10) ans. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas.
- 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 ATLAND VOISIN n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

ATLAND VOISIN est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de ATLAND VOISIN n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

### Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

**Coûts au fil du temps :** Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Scenarios pour un investissement de 10 000 €	Sortie à 1 an	Sortie à 5 ans	Sortie à 10 ans
Coûts totaux	1 492 €	2 660 €	4 121 €
<i>Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an</i>	14,92%	5,13%	3,86%

### 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			
<b>Coûts ponctuels</b>	Coûts d'entrée	0,94%	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 coût encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	Coûts de transaction de portefeuille	2,19%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	0,73%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts supportés par le Produit
<b>Coûts accessoires</b>	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**

La SCPI est un placement à long terme dont le principal intérêt est de générer des revenus. Il est conseillé de détenir les parts pendant une durée minimale de 10 ans afin d'amortir les frais inhérents à l'investissement dans la SCPI.

**La sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas la cession des parts, ni le retrait, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.**

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour introduire une réclamation concernant le produit ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit ou qui le vend, vous pouvez déposer une réclamation sur notre site internet [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com) ou joindre le Service Relations Clients de ATLAND VOISIN qui la prendra en charge pour vous donner une réponse dans les meilleurs délais : ATLAND VOISIN – Service Relations Clients - 15 Place Grangier B.P. 62686 21026 Dijon Cedex, ou [reclamation@atland-voisin.com](mailto:reclamation@atland-voisin.com).

### Autres informations pertinentes

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la société, la note d'information en cours de validité et visée par l'Autorité des Marchés Financiers, du dernier Bulletin périodique d'information, du dernier rapport annuel, et un bulletin de souscription.



### ANNEXE COMPLÉMENTAIRE À LA NOTE D'INFORMATION DU CONTRAT

#### COMPTE ÉPARGNE LIBRE AVENIR MULTISUPPORT

#### CONDITIONS D'INVESTISSEMENT ET DE FONCTIONNEMENT SPÉCIFIQUES DE L'UNITÉ DE COMPTE SCPI ÉPARGNE PIERRE

La présente annexe modifie et complète la Note d'information valant Règlement mutualiste remise lors de la souscription du contrat d'assurance vie Compte Épargne Libre Avenir Multisupport. Elle a pour objet de présenter les risques afférents à un support d'investissement libellé en unités de compte représentatif de parts de SCPI, ainsi que ses règles spécifiques d'investissement et de fonctionnement. Une SCPI désigne une Société Civile de Placements Immobiliers.

#### **Article 1 - Risques d'un Support SCPI :**

**Risque portant sur le capital :** Il n'y a pas de garantie en capital. La valeur des actifs suivra à la hausse comme à la baisse l'évolution du marché immobilier.

**Risque de liquidité :** la liquidité de l'unité de compte dépend de la confrontation de l'offre et de la demande.

#### **Article 2 - Règles d'investissement et de fonctionnement d'un support SCPI :**

##### **2.1 - Versements/arbitrage**

L'investissement sur un support de type SCPI peut être réalisé par **transfert « Pacte »**, **versements libres** (hors versements programmés) ou par **arbitrage** dans les conditions et limites définies ci-après :

- **Limite d'âge : jusqu'à 75 ans au moment de l'opération ;**
- **L'investissement sur un support SCPI est d'un minimum de 2 500 € et d'un maximum de 150 000 € par SCPI ;**
- **Le rachat partiel sur un support SCPI est d'un minimum de 1 250 € et ne peut avoir pour effet de porter la réserve d'épargne résiduelle sur ce support en dessous de 1 250 €. Les demandes de rachat partiel seront traitées prioritairement sur tous les supports autres que SCPI du contrat. Les rachats partiels programmés ne sont pas autorisés.**

L'Assureur se réserve le droit de suspendre provisoirement ou définitivement la commercialisation du support SCPI EPARGNE PIERRE.

##### **2.2 Prix d'exécution des opérations et valorisation**

**Prix d'exécution :** Par dérogation aux dispositions de la Note d'information du contrat, le **prix de transaction applicable au support SCPI correspond :**

- **Pour un ordre d'investissement (transfert « Pacte », versements, arbitrage entrant), à 94,98 % du prix de souscription de la part de la SCPI**, le deuxième jour ouvré suivant l'ordre. Par prix de souscription de la part de la SCPI, il faut entendre le prix de souscription indiqué dans la note d'information en vigueur de la SCPI.
- **Pour un ordre de désinvestissement (rachat, arbitrage sortant, terme ou décès, frais de gestion), au prix de retrait** de la part de la SCPI, le deuxième jour ouvré suivant l'ordre. Par prix de retrait de la part de la SCPI, il faut entendre le prix de retrait indiqué dans la note d'information en vigueur de la SCPI. Dans l'hypothèse où les parts de la SCPI ne peuvent être cédées à ce prix, le prix de retrait s'entend comme le prix de cession réel des parts de la SCPI, c'est-à-dire le prix fixé lors la vente de gré à gré ou le prix fixé selon la procédure décrite aux articles L. 214-93 et L. 214-95 du Code monétaire et financier.

Au 1<sup>er</sup> novembre 2021, le prix de souscription de la part est de 208 € ; en conséquence, le prix d'investissement sur le contrat d'assurance est de 197,56 € et le prix de retrait est à cette date de 187,20 €, ce qui correspond à 10,36 € (5,24 %) de différence par rapport au prix d'investissement.

**Valorisation :** par dérogation aux dispositions de la Note d'information du contrat, **la valeur liquidative à retenir pour l'évaluation de l'épargne acquise ou la valeur de rachat d'un support SCPI doit s'entendre comme étant la valeur de retrait de la part de la SCPI au jour de l'évaluation.**

##### **2.3 Distribution des revenus**

Par dérogation aux dispositions de la Note d'information du contrat, la détention de parts de SCPI donne trimestriellement droit à 90 % des distributions de revenus prorata temporis, à compter du premier jour du troisième mois civil suivant leur acquisition.

*Exemple : des parts du support SCPI acquises le 10 juin d'une année considérée donneront lieu à distribution de revenus à compter du 1<sup>er</sup> septembre pour 1 mois au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre.*

Les revenus distribués par un support SCPI sont réinvestis le premier jour ouvré qui suit la date de distribution sur le fonds euro du contrat.

En cas de désinvestissement partiel portant sur la SCPI en cours de trimestre, les parts de la SCPI donneront droit à distribution de revenus prorata temporis jusqu'au dernier jour du mois civil du rachat des parts.

*Exemple : lors d'un désinvestissement partiel des parts du support SCPI le 15 octobre, celles-ci donneront lieu à distribution de revenus jusqu'au 30 octobre soit pour 1 mois au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre.*

**En cas de désinvestissement total portant sur le support SCPI, en cours de trimestre, aucun revenu ne sera attribué sur les parts rachetées au titre dudit trimestre.**

#### **Article 3 – Déclarations de l'Adhérent-souscripteur :**

En procédant à la signature électronique du contrat, l'Adhérent-souscripteur reconnaît via la remise de la présente annexe :

- Avoir pris connaissance de la présente annexe et déclare en accepter les termes.
- Avoir reçu ou téléchargé sur [www.mifassur.com](http://www.mifassur.com) et pris connaissance du document d'informations clés du support SCPI ÉPARGNE PIERRE.
- Accepter qu'en tout état de cause, l'Assureur ne pourra être tenu pour responsable d'une quelconque défaillance de l'émetteur de l'unité de compte.
- **Avoir compris la nature du support SCPI proposé comme unité de compte et les risques y afférents, ainsi qu'avoir été informé que l'Assureur ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte et non sur leur valeur. Cette dernière, qui reflète la valeur d'actifs sous-jacents, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse ou à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés immobiliers. L'attention de l'Adhérent-souscripteur est attirée sur le fait qu'il supporte intégralement les risques du placement.**

Les données à caractère personnel vous concernant sont recueillies et enregistrées par l'Assureur, responsable du traitement, pour les besoins de la passation, de la gestion et de l'exécution de votre contrat. Cette collecte et ce traitement ont un caractère contractuel et obligatoire et conditionnent la souscription et la gestion de votre contrat. À défaut, le contrat ne peut être conclu ou exécuté. Vous disposez sur ces données de droits dédiés, notamment un droit d'accès, de rectification, d'opposition, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité que vous pouvez exercer par voie électronique auprès de [donneespersonnelles@mifassur.com](mailto:donneespersonnelles@mifassur.com) ; ou par courrier : Le délégué à la protection des données, MIF, 23 rue Yves Toudic, 75481 PARIS CEDEX 10.

**MIF : LA MUTUELLE D'IVRY (la Fraternelle)**

Siège social : 23 rue Yves Toudic - 75481 PARIS CEDEX 10 / Tél. 0 970 15 77 77 / [www.mifassur.com](http://www.mifassur.com)

Mutuelle soumise aux dispositions du livre II du code de la mutualité / Identifiée sous le numéro SIREN 310 259 221

Contrôlée par l'ACPR - 4 place de Budapest - CS 92459 - 75436 PARIS CEDEX 09