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

EPARGNE PIERRE est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable dont la note d'information a reçu de l'Autorité des Marché Financier (AMF) le visa SCPI n° 13-24 en date du 14 août 2013.
Code LEI : 969500ETSTQVP7COAW09
Initiateur : VOISIN SAS, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-14000026.
Ce document d'informations clés est à jour au 1er janvier 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 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). Les immeubles seront acquis avec des locataires en place générant des revenus potentiels immédiats. Toutefois en fonction des opportunités, la SCPI pourra 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

1	2	**3**	4	5	6	7

← Risque le plus faible — Risque le plus élevé →

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. 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. 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 entre basse et moyenne.

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.

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.

Scénarios de performances

Scenarios d'Investissement Pour 10 000 € investis		Sortie à 1 an	Sortie à 5 an	Sortie à 10 an
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 359 €	8 001 €	7 646 €
	Rendement annuel moyen	*-16,41%*	*-4 ,36%*	*-2,65%*
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 253 €	11 831 €	16 303 €
	Rendement annuel moyen	*-7,47%*	*3,42%*	*5,01%*
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 387 €	12 320 €	17 308 €
	Rendement annuel moyen	-6,13%	4,26%	5,64%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 630 €	12 973 €	18 580 €
	Rendement annuel moyen	*-3,70%*	*5,34%*	*6,39%*

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.
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 influer sur les montants que vous recevrez.

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

Le cas échéant, la défaillance de VOISIN n'aurait pas d'impact direct sur EPARGNE PIERRE. En effet, les associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire peuvent décider de confier la gestion de leur SCPI à une autre société de gestion.
Les versements sont inhérents au Produit et 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 montre 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 an	Sortie à 10 an
Coûts totaux *Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an*	1 516 € *15,16%*	2 778 € *5,34%*	4 356 € *4,06%*

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 coût encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	2,30%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	0,85%	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 dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts, ou la cession réalisée, avec ou sans intervention de la Société de Gestion. 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.
La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie. 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 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 9, ou reclamation@scpi-voisin.com.