DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES

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 :

ÉPARGNE PIERRE

Société de gestion : ATLAND VOISIN, Société de Gestion de Portefeuille.
Site Internet : www.atland-voisin.com
Appelez le : +33 (0)3 80 59 90 91 pour de plus amples informations.
L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle d'Atland Voisin en ce qui concerne le document d'informations clés.
Atland Voisin est agréée en France sous le n° GP-14000026 en date du 22 juillet 2014 et réglementé par l'AMF.
Date de publication du document d'informations clés : 1er juillet 2024.

Avertissement :

Vous êtes sur le point d'acheter des titres d'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 30 % maximum de la capitalisation de la SCPI.
EPARGNE PIERRE est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable de son patrimoine immobilier et a obtenu à ce titre le label d'Etat ISR.

Informations complémentaires :
Le dépositaire de la SCPI est CACEIS Bank France.
Vous pouvez obtenir gratuitement de plus amples informations sur la SCPI, une copie de sa note d'information et de ses statuts, le dernier rapport annuel, sur le site Internet www.atland-voisin.com.

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 de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.
L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part 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 détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.
L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts d'EPARGNE PIERRE pendant 10 ans.
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.
Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque), à savoir :

Risque de perte en capital : Le capital investi n'est pas garanti, cet investissent 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.
Risque de marché : Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performances

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Le tableau ci-dessus montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction des différents scenarios, en supposant que vous investissez 10 000 €.
Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Scénarios **Pour 10 000 € investis**		**1 an**	**5 ans**	**10 ans (durée de détention recommandée)**
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	8 140 € *- 18,60 %*	7 170 € *- 6,44 %*	**6 490 €** **- 4,23 %**
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	8 910 € *- 10,90 %*	8 910 € *- 2,28 %*	**8 910 €** **- 1,15 %**
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	9 650 € *- 3,50 %*	12 790 € *5,04 %*	**18 120 €** **6,12 %**
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	10 430 € *4,30 %*	13 860 € *6,75 %*	**20 090 €** **7,23 %**

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

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

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI.
L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

Que va me coûter cet investissement ?

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 ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :
- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 EUR sont investis.

Investissement 10 000 EUR			
Scénarios	**En cas de sortie après**		
	1 an	**5 ans**	**10 ans***
Coûts totaux	1 171 €	2 823 €	6 184 €
Incidence annuelle des coûts**	11,71 %	4,28 %	3,16 %

* Période de détention recommandée
** Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention.
Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 9,28 % avant déduction des coûts et de 6,12 % après cette déduction. Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit.

Composition des coûts

L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	1 000 €	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 €	L'incidence des coût encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	83 €	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	88 €	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 €	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 €	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 ou joindre le Service Relations Clients d'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.

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, du document « mise en conformité Règlement Disclosure » et un bulletin de souscription.

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019. Les informations relatives à la finance durable sont accessibles sur le site internet : https://atland-voisin.com/wp-content/uploads/2023/08/Rapport-extra-fiancier-WEB-compresse-1.pdf

Performances passées et scénarios de performances : Vous pouvez consulter les informations correspondantes sur : https://atland-voisin.com/priips-epargne-pierre/

En cas de réclamation, si les réponses apportées ne vous ont pas donné satisfaction, vous avez la possibilité en tant qu'épargnant ou investisseur, de saisir le Médiateur de l'AMF : Médiateur de l'AMF – Autorité des Marchés Financiers – 17 Place de la Bourse – 75082 Paris Cedex 02. Accueil : +33 (0)1 53 45 60 00.

Information relative à la catégorisation au sens de la Directive MIF 2

En application de la réglementation en vigueur issue de la Directive sur les Marchés d'Instruments Financiers (MIF2), Atland Voisin catégorise chacun de ses clients en fonction de leur connaissance et de leur expérience des marchés financiers dans l'une des catégories suivantes :

• Clients professionnels : ces clients possèdent l'expérience, la connaissance et l'expertise nécessaires pour prendre eux-mêmes des décisions en matière d'investissement et évaluer les risques qu'ils encourent. Ces clients n'ont pas à fournir autant d'informations à leur gérant que des clients non professionnels, mais en contrepartie ils sont moins protégés.

• Clients non professionnels : cette classification a pour conséquence un niveau de protection plus élevé ce qui induit un volume d'information plus important de part et d'autre.

Afin de vous permettre de bénéficier du niveau de protection le plus élevé, Atland Voisin vous informe que dans le cadre de votre demande de souscription, la société de gestion vous catégorise dans la catégorie des clients non professionnels.

Atland Voisin vous informe cependant que vous pouvez demander, par courrier recommandé avec accusé de réception adressé au Service Relations Clients, à être traité comme un client professionnel, catégorie pour laquelle le degré de communication d'information est moins protecteur que celui de clients non professionnels. Ce changement de catégorie requiert le contrôle préalable par la société de gestion de certains critères prévus par la réglementation. A cet effet, la société de gestion sera amenée à revenir vers vous pour obtenir des informations complémentaires et des éléments probants sur votre patrimoine financier et votre connaissance et expérience des marchés financiers.