

SCPI Pierre Capitale

Bulletin de souscription

ÉTAPE 1



JE RENSEIGNE LES DOCUMENTS SUIVANTS

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

- Pour une souscription en nom propre : signature de l'acquéreur.
- Pour une souscription en communauté (mariage/pacs) : signature obligatoire des deux souscripteurs.
- Pour une souscription réalisée par une personne morale : nom et signature du représentant légal.
- Pour une souscription en indivision ou en démembrement : établir un bulletin pour chacune des parties.
- Pour une souscription réalisée par un mineur : établir le bulletin au nom du mineur avec signature de son (ses) représentant(s) légal(aux) dûment habilité(s).

QUESTIONNAIRE DE CONNAISSANCE CLIENT

- Je renseigne en majuscules, date et signe le document.

ÉTAPE 2



JE RASSEMBLE LES PHOTOCOPIES DES DOCUMENTS SUIVANTS

SI JE SUIS UNE PERSONNE PHYSIQUE

- Copie recto verso de la Carte Nationale d'Identité en cours de validité ou du Passeport du ou des souscripteurs.
- Relevé d'Identité Bancaire pour le versement des dividendes.
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois.

SI JE SUIS UNE PERSONNE MORALE

- Copie recto verso d'une pièce d'identité en cours de validité du (des) signataire(s) ainsi que des personnes physiques qui détiennent au moins 25% du capital (ou exercent un pouvoir effectif sur la structure)
- Relevé d'Identité Bancaire pour le versement des dividendes.
- Kbis de moins de 3 mois.
- Statuts certifiés conformes.

ÉTAPE 3



JE VEILLE À CONSERVER UNE COPIE DE MON BULLETIN DE SOUSCRIPTION.

MON DOSSIER DE SOUSCRIPTION COMPLET, JE LE RETOURNE À L'ADRESSE SUIVANTE :

Swiss Life REIM France
SCPI Pierre Capitale
153 rue saint Honoré
75001 Paris



Besoin d'être accompagné pour compléter votre dossier ?

Contactez le service clients de Swiss Life REIM France au :
01 45 08 79 70

Souscription

PLEINE PROPRIÉTÉ

Prix de la part 1000 , 00 €

Montant souscrit en toutes lettres

, €
et en chiffres

Nombre de parts en toutes lettres

, €
et en chiffres

DÉMEMBREMENT

nue-propriété usufruit

Prix de la part démembrée , €

MODALITÉS DE RÈGLEMENT

Chèque à l'ordre de Pierre Capitale

Virement sur le compte de Pierre Capitale

IBAN : FR76 3000 3055 8100 0018 9344 236 - BIC : SOGEFRPPAFI avec le libellé type suivant : « Nom - Prénom » du souscripteur

À crédit pour un montant de , €

Établissement bancaire

Nantissements de parts Oui Non

ORIGINE DES FONDS

Nature des fonds propres

Montant

Pour toute souscription de plus de 50 000€ joindre les justificatifs suivants

- | | | |
|---|---|-------------------|
| <input type="checkbox"/> Épargne | <input type="text"/> , <input type="text"/> € | Relevé de comptes |
| <input type="checkbox"/> Héritage/Donation | <input type="text"/> , <input type="text"/> € | Document notarial |
| <input type="checkbox"/> Vente d'actifs immobiliers | <input type="text"/> , <input type="text"/> € | Document notarial |
| <input type="checkbox"/> Vente d'actifs mobiliers | <input type="text"/> , <input type="text"/> € | Avis d'opéré |
| <input type="checkbox"/> Réemploi des fonds | <input type="text"/> , <input type="text"/> € | Avis d'opéré |
| <input type="checkbox"/> Autres (indemnités...) | <input type="text"/> , <input type="text"/> € | Justificatif |

Signature(s)

Nom et prénom du souscripteur

Nom et prénom du co-souscripteur

déclare(nt) :

- Avoir reçu et pris connaissance du dossier de souscription comprenant les statuts, la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, le cas échéant, son actualisation, le rapport annuel du dernier exercice et le bulletin trimestriel en vigueur.
- Avoir reçu copie du présent bulletin de souscription.
- Accepter de fournir, dans le cadre de la lutte anti-blanchiment, toutes pièces justificatives complémentaires, et ce dès le 1er euro notamment en cas de doute sur la provenance des fonds, ou si l'un des souscripteurs est non résident ou politiquement exposé, ou si les fonds proviennent d'un compte domicilié à l'étranger ou d'un tiers différent du souscripteur.
- Avoir pris connaissance des informations avertissements et risques ainsi que des dispositions relatives à la loi informatique et libertés figurant aux conditions générales de vente.
- Être informé(s) que les parts souscrites entreront en jouissance le premier jour du quatrième mois suivant le mois au cours duquel a eu lieu la souscription.
- Être informé(s) de mon (notre) classement dans la catégorie « non professionnel », des règles de fonctionnement d'une SCPI et des risques afférents à ce placement par application de la directive européenne « Marchés d'instruments financiers » (MIF).
- Être informé(s) que la Société de Gestion ne garantit ni le capital investi, ni le retrait ou la vente des parts.

Fait à Le / /

Signature(s)* :

CADRE RÉSERVÉ AU CONSEILLER

Code apporteur

Société

Nom du conseiller

Signature :

Conditions générales de vente

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Période d'ouverture de la souscription :

Ouverture à compter du 20 février 2017. « La Société de Gestion a décidé d'augmenter le capital social de 760 000 € au capital social statutaire maximum de 64 000 000 €, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois ».

Prix de souscription :

Il est composé du nominal de 800 €, et d'une prime d'émission de 200 €, soit 1 000 € à verser en numéraire à libérer intégralement au jour de la souscription. Le client peut recevoir sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation de la SCPI.

La commission de souscription :

Elle est incluse dans le prix de souscription, s'établit à 10 % HT (10,4 % TTC) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse. Cette commission comporte :

- Les frais de collecte des capitaux à hauteur de 8 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des Impôts).
- Les frais de recherche d'investissements, à hauteur de 2 % HT (2,4 % TTC au taux de TVA en vigueur).

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

La prime d'émission est destinée :

- À couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions.
- À préserver l'égalité des associés.

Minimum de souscription :

5 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 5 000 € prime d'émission incluse.

Modalités de règlement :

Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Toute souscription ne sera enregistrée par la société de gestion qu'après réception des fonds et d'un dossier complet de souscription incluant le présent bulletin original dûment signé. La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

Délai de jouissance des parts souscrites :

1^{er} jour du quatrième mois suivant la date de souscription.

Condition de validité du bulletin de souscription :

Le bulletin de souscription doit être formulé au prix de souscription en vigueur et doit être dûment complété et signé. Il doit notamment comporter :

- L'identité et la signature du donneur d'ordre.
- Le nombre de parts concernés.

CONVOCATION ET VOTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- L'associé qui a opté pour la « convocation électronique à l'Assemblée Générale » (p.1) recevra par voie électronique le dossier de convocation et de vote aux AG, en lieu et place de la voie postale. Cette option vaut pour les parts de SCPI souscrites par l'associé dans le présent bulletin, mais également pour les parts de cette SCPI qu'il détient ou qu'il pourrait acquérir ultérieurement.
- Pour tout accord donné avant le dernier jour du mois de février de l'année en cours, la voie électronique sera valable pour l'AG de cette même année. Au-delà de cette date d'accord, la convocation à l'AG de l'année en cours sera effectuée par voie postale et ce n'est qu'à partir de l'année suivante, que la convocation interviendra par voie électronique.
- À tout moment, l'associé, par lettre recommandée avec avis de réception envoyée la Société de Gestion, pourra demander le retour à la voie postale du dossier de convocation à l'AG. En cas de changements d'adresse courriel, l'associé devra informer la Société de Gestion dans les meilleurs délais.

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

DÉMARCHAGE BANCAIRE OU FINANCIER

Conformément à l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier, les parts de SCPI ne peuvent faire l'objet du droit de rétractation à la souscription. Toutefois le souscripteur dispose en cas de démarchage bancaire ou financier d'un délai de réflexion de 48 heures.

PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

En vertu de la loi informatique et libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, le responsable du traitement des données personnelles est l'entité du Groupe Swiss Life. Ces données à caractère personnel collectées dans le présent bulletin sont nécessaires pour le traitement de la demande de souscription de parts. Elles ne seront utilisées et ne feront l'objet de communications extérieures que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles sont également transmises aux destinataires habilités, notamment au sein du Groupe Swiss Life, afin d'être traitées dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et de l'application des obligations réglementaires et de la gestion des risques opérationnels. Le défaut de réponse aux informations obligatoires peut avoir pour conséquence le non traitement de votre dossier. Les données facultatives sont signalées.

Vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant, et du droit de vous opposer à leur traitement pour un motif légitime ou lorsque les données sont utilisées à des fins de prospection commerciale. Veuillez adresser vos demandes à la direction Service Client SCPI, 153 rue Saint Honoré, 75001 PARIS, ou à l'adresse de courriel suivante : scpi@swisslife-reim.fr. En cas de demandes liées à des données collectées afin d'être traitées dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme le droit d'accès s'exerce, en application de l'article L. 561-45 du Code monétaire et financier, auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Nous conservons les données que vous nous avez transmises dans le cadre des traitements liés à la souscription des parts ou à des fins de gestion, ainsi que pendant les durées légales applicables après la sortie de l'associé de la SCPI (retrait). Les données personnelles de l'associé ou du prospect utilisées à des fins de prospection commerciale peuvent être conservées pendant un délai de trois ans à compter de la fin de la relation commerciale entendue comme la date de sortie de l'associé de la SCPI (retrait) ou de la date du dernier contact s'agissant du prospect.

Avertissement

FACTEURS DE RISQUES

Avant d'investir dans une société civile de placement immobilier (ci-après, la « SCPI » ou la « Société »), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier.
- Le capital investi n'est pas garanti, ni en terme de rendement, ni en terme de performance.

Il s'agit d'un placement à long terme et la Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

- Les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine.
- Le placement étant investi uniquement en immobilier d'entreprise, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sortie pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, à la hausse comme à la baisse.
- Le retrait ou la vente des parts peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché. La sortie n'est possible que s'il existe une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective du remboursement, par prélèvement sur ce fonds. La Société de Gestion ne garantit pas le remboursement ou la vente des parts.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des dividendes potentiels versés. Le versement des dividendes (notamment sous forme d'acomptes trimestriels) n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse due à la variation des marchés immobiliers, des conditions de location des immeubles (notamment date de mise en location, niveau des loyers, taux de vacance). La première distribution potentielle devrait intervenir à la fin du premier semestre 2017.
- Du montant du capital perçu, soit lors du retrait, soit de la vente de vos parts. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription des parts :

- Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement.
- En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital.
- En cas de vente des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que Pierre Capitale est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur d'acquisition de ses actifs immobiliers, dans les conditions définies par l'Assemblée Générale constitutive du 20 février 2017 et jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale Ordinaire. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques. Le montant maximal fixé par l'Assemblée Générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ces recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Par ailleurs, la SCPI ayant vocation à investir hors de France, les revenus générés par la Société pourraient être impactés par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendrait des actifs. Cette fiscalité est notamment liée à l'existence ou pas de conventions fiscales entre la France et les pays où ont lieu ces investissements. Lorsque des conventions fiscales existent, des dispositifs (par exemple des crédits d'impôts) permettent en principe de limiter une nouvelle imposition des revenus fonciers et des plus-values entre les mains des associés résidents de France, tout en maintenant le plus souvent la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France (voir paragraphe Fiscalité supra).

Les revenus perçus par les associés pourront prendre la forme de revenus fonciers, de revenus financiers mais aussi potentiellement de revenus de source étrangère (revenus fonciers ou autres revenus).

Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI. Enfin, les revenus de la SCPI pourraient être impactés par d'éventuels coûts de couverture des risques de change en cas d'investissement hors zone Euro.

INFORMATIONS SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DU PRODUIT

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des trois possibilités suivantes :

- Le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé par l'associé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds.
- La demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI.

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- La cession directe de ses parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (gré à gré).

Swiss Life REIM France

153, rue Saint-Honoré
75001 PARIS

**Société Anonyme à Directoire
et Conseil de Surveillance**

Capital de 395 350 €
Agrément AMF n° GP - 07000055
499 320 059 RCS Marseille
APE 6630Z