IGNIS INVESTMENT LTD

GUIDE DE SOUSCRIPTION

Vous êtes un nouveau client

Documents légaux obligatoires

⇨ **Document d'entrée en première relation**
⇨ **Fiche de connaissance client**
⇨ **Profil de risque**

⇨ **Copie d'une pièce d'identité en cours de validité**

Carte nationale d'identité recto/verso, passeport ou carte de séjour

⇨ **Relevé d'Identité Bancaire (RIB) nominatif**

⇨ **Dernier avis d'imposition**

(les 4 volets, obligatoire pour les SCPI de défiscalisation)

⇨ **Justificatif de domicile de moins de 3 mois**

Facture d'eau, d'électricité, de téléphonie, quittance de loyer, taxe d'habitation ou foncière

IGNIS INVESTMENT SERVICE LIMITED

09.71.08.08.13

admin@ignis-invest.com

IGNIS INVESTMENT SERVICE LIMITED Siege social investment house 1 Georges Street – Firm Number 121895- Financial Conduct Authority
Code banque (CIB) REGAFI 69917 : Tél : +33 (0)9 71.08.08.13 –
E-mail:admin@ignis-invest.com Intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement / Conseiller en investissements financiers adhérent de La Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine - Activité de démarchage bancaire et financier – Garantie financière et Assurance.

Déclaration d'adéquation

ORIGINE DES FONDS ET ADEQUATION DU PROJET

1 – Quel est votre profil de risque?

(une seule réponse)

☐ Sécuritaire ☐ Prudent ☐ Equilibré
☐ Dynamique ☐ Offensif

2 – Quel montant en Euros comptez-vous investir ?

(une seule réponse)

☐ 5 à 10.000€ ☐ 10 à 25.000€ ☐ 25 à 50.000€
☐ 50 à 100.000€ ☐ 100 à 250.000€ ☐ > 250.000€

3 – Quelle est l'origine?

(réponse à choix multiples)

☐ Epargne ..... %
☐ Héritage ..... %
☐ Donation ..... %
☐ Crédit ..... %
☐ Revenus professionnels ..... %
☐ Cession d'actif(s) immobilier(s) ..... %
☐ Autres, préciser ..... %

4 – Quel est le montant de votre patrimoine (hors résidence principale) déjà investi en parts de SCPI ?

(une seule réponse)

En direct

☐ < 5% ☐ 5 à 10% ☐ 10 à 20%
☐ 20 à 30% ☐ 30 à 50% ☐ > 50%

A travers l'assurance vie

☐ < 5% ☐ 5 à 10% ☐ 10 à 20%
☐ 20 à 30% ☐ 30 à 50% ☐ > 50%

5 – Quelle est la part de ce nouveau placement dans votre patrimoine (hors résidence principale) ?

(une seule réponse)

☐ < 5% ☐ 5 à 10% ☐ 10 à 20%
☐ 20 à 30% ☐ 30 à 50% ☐ > 50%

6 – Quel est l'horizon de placement ?

(une seule réponse)

☐ Moins de 2 ans ☐ Entre 2 et 5 ans
☐ Entre 5 et 8 ans ☐ Plus de 8 ans

Attention : Un horizon inférieur à 1 an n'est pas compatible avec un investissement en parts de SCPI.

7 – Quelles sont vos motivations pour ce projet ?

(réponse à choix multiples)

☐ Constituer une épargne de précaution
☐ Valoriser votre capital
☐ Diversifier votre patrimoine
☐ Epargner pour la retraite
☐ Générer des revenus immédiats de manière régulière
☐ Assurer à terme des revenus supplémentaires
☐ Transmettre un capital à terme (via donation ou succession)
☐ Bénéficier d'un avantage fiscal

8 – Le critère de liquidité est-il important ?

(une seule réponse)

☐ Non, j'ai d'autres économies disponibles rapidement
☐ Oui, je dois pouvoir disposer de mon argent à tout moment

Attention : Cette deuxième réponse est incompatible avec un investissement en parts de SCPI.

9 – Quelle prise de risque attendez-vous de ce placement?

(une seule réponse)

☐ Aucune prise de risque
☐ Une prise de risque limitée (variation annuelle du capital de -5 à +7%)
☐ Une prise de risque modérée (variation annuelle -10 à +15%)
☐ Une prise de risque importante (variation annuelle -20 à +30%)
☐ Une prise de risque très importante (variation annuelle -35 à +50%)

SIGNATURE

Je déclare sur l'honneur que les fonds n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens de la réglementation pour la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Fait à : ..... Le : ...../...../.....

▼ Signature(s) du (des) client(s) ▼

CADRE RESERVE IGNIS INVEST SERVICE LIMITED

Adéquation du projet avec les objectifs patrimoniaux : ☐ OUI ☐ NON

Adéquation du projet avec l'horizon de placement : ☐ OUI ☐ NON

Adéquation OUI ☐ NON

Adéquation du projet avec les objectifs patrimoniaux: OUI ☐ NON

Remarque :

▼ Signature du conseiller ▼

À l'attention de ..... [Nom du ou des client(s)]

PRÉAMBULE

Vous reconnaissez que nous vous avons remis notre document d'entrée en première relation comportant les mentions prescrites par l'article 325-3 du Règlement général de l'AMF et par les articles L.520-1 et R.520-1 du Code des assurances. Par ailleurs, nous avons pu recueillir vos informations patrimoniales via la fiche de connaissance de renseignements et le profil de risque. Votre situation financière, votre niveau de connaissance et d'expérience en matière financière, votre objectif d'investissement, votre horizon d'investissement, se sont révélés compatibles avec un investissement en Société Civile de Placement Immobilier de rendement pour lequel vous avez sollicité nos conseils. Nous vous présentons donc ci-dessous les caractéristiques de ce type de placement, avec ses avantages et ses risques.

PRESENTATION

La Société Civile de Placement Immobilier(SCPI) est une forme particulière de Société Civile Immobilière (SCI). A la différence de cette dernière, la SCPI est autorisée à faire appel public à l'épargne, ce qui la place de fait sous la surveillance de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), et accroit donc la protection des investisseurs. En contrepartie de l'argent apporté, avec lequel la SCPI procède à l'acquisition et à la gestion d'immeubles, l'investisseur reçoit des parts de cette société, et perçoit des revenus fonciers, provenant des loyers perçus minorés de différentes charges (impôts locaux, frais de gestion...).

Le capital d'une SCPI, qui s'élève généralement à plusieurs millions, voire milliards, peut être fixe ou variable. Dans les SCPI à capital fixe, l'émission de nouvelles parts ne peut être réalisée que par augmentation du capital, sous certaines réserves. Dans les SCPI à capital variable, les souscriptions de nouvelles parts sont toujours possibles, dans la limite du capital plafond fixé. L'investisseur pourra donc, à tout moment, revendre ses parts à la société qui s'engage, à les lui racheter.

Les SCPI dites « de rendement» recherchent une rentabilité sur le moyen terme.

OBJECTIFS ET AVANTAGES

Les SCPI ont pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Toutefois, pour les besoins de cette gestion, elles peuvent procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction. En outre, elles sont autorisées à céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre, et que ces cessions ne présentent pas un caractère habituel. Cet investissement présente les avantages suivants :

- Diversification et valorisation du patrimoine, au travers d'un investissement dans des biens immobiliers en principe peu accessibles, du fait de leur prix, de leur prestige, ou de leur nature
- Possibilité de souscrire en démembrement de propriété
- Possibilité de financer la souscription à crédit

RENDEMENT

Les SCPI de rendement distribuent des revenus de 4 à 10% du montant net de la souscription. Ils sont constitués de loyers (nets de charges), de plus-values exceptionnelles, et de reports à nouveau. Cette distribution est garantie par IGNIS INVESTMENT SERVICES LIMITED. Il existe un délai de jouissance, c'est-à- dire un décalage entre la date de souscription et la date d'entrée en jouissance : l'investisseur pourrait ne toucher aucun revenu pendant un délai maximum de 3 mois suivant la souscription.

FRAIS

Notre cabinet se rémunère directement sur le taux de rendement. Nous prélevons 0.70% des taux annoncés. Les rentabilités inscrites sur les projets sont déjà déduites de notre commission. Le cabinet prélève 5% des plus-values réalisées au moment de la revente des parts.

FISCALITE

Les SCPI étant fiscalement transparentes. En souscrivant à des SCPI Européenne, le souscripteur n'aura pas à subir de prélèvements sociaux sur la proportion de revenus générée sur la zone Euro.

Les loyers issus d'immeubles détenus à l'étranger peuvent faire l'objet d'un prélèvement à la source. Ils sont exonérés de prélèvements sociaux.

Le taux d'imposition des rendements perçus varie entre 12.8% et 19%. La plus-value résultant de la vente d'un immeuble détenu par la SCPI depuis plus de 30 ans est exonérée d'imposition. Des abattements progressifs s'appliquent pendant la durée de détention. La société de gestion envoie aux investisseurs un Imprimé Fiscal Unique (IFU).

Les SCPI de défiscalisation permettent d'avoir une déduction d'impôt allant de 18 à 25% Notre cabinet met à disposition de ses clients, un fiscaliste en interne afin de les accompagner dans leur démarche de défiscalisation.

RISQUES INHERENTS AUX INVESTISSEMENTS EN SCPI

Risque de liquidité : il s'agit d'un placement de moyen terme (1 à 5 ans). Le capital étant garanti, il n'existe aucun risque de perte en capital à terme.

Risque en cas d'acquisition de parts de SCPI à crédit : l'obtention d'un financement pour la souscription à crédits de parts de SCPI n'est pas garantie, et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale du client demandeur. Compte tenu de leur caractère aléatoire, le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts, et à s'exposer à un risque de 2, les dividendes versés dépendent du taux d'occupation des biens immobiliers composant la SCPI : ce risque de vacance locative doit aussi être pris en compte.

GARANTIE DU CAPITAL

Le capital investi fait l'objet d'une garantie. IGNIS Investment service limited, – Siège social 1 Georges Street LONDRES – Royaume-Uni - Company Number CS101825 – Firm Number 121895. Code banque(CIB) : 69917 garantie également les rendements pendant toute la durée du bail.

GESTION SECONDAIRE

Notre cabinet s'engage au terme du contrat à revendre les parts dans un délai de 40 jours. Le montant de la revente doit être supérieur ou égal au montant de l'acquisition.

SIGNATURES

Fait à : ..... Le : ...../...../.....

▼ Signature(s) du (des) client(s) ▼	▼ Signature du conseiller ▼
Précédée(s) de la mention manuscrite « Lu et approuvé »	

DOSSIER DE

SOUSCRIPTION

IGNIS INVESTMENT SERVICE LIMITED

1 GEORGES STREET – LONDRES - ROYAUME-UNI
Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
VISA de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI n° 13-24 en date du 25.11.2008

À retourner par mail UNIQUEMENT

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)
☐ Déclaration d'origine des fonds (+ justificatifs en cas de souscription supérieure à 300 000€, et pour toute somme en provenance de l'étranger

Pour les souscripteurs – personnes physiques

☐ 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

☐ Copie des derniers statuts, certifiée conforme à la date de la souscription et signée par le représentant légal
☐ Extrait K-bis de moins de 3mois
☐ 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)
☐ Récépissé de démarchage (le cas échéant)

Paraphes obligatoires

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

SOUSCRIPTEUR :

☐ **Souscripteur** ☐ **Nu-Propriétaire**

Personne physique

☐ MME ☒ MR.

Nom :

Prénom :.....

Date de naissance :

Nom de naissance :

Né(e) à : .....

Département : .....

Nationalité : .....

Profession : .....

PPE(**) ☐ Oui ☐ Non

US Person ☐ Oui ☐ Non

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 ☐ Non US 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:.....

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):.....

.....

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

Tél. Personnel : ..... Tél. Professionnel : .....

E-mail *(en lettres capitales)*: .....

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

CO-SOUSCRIPTEUR :

Nom : ....

Prénoms : .....

Date de naissance : .....

Nom de naissance : .....

Né(e) à : ..... Département : .....

Nationalité : .....

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 :.....

.....

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):.....

.....

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

Tél. Personnel : ..... Tél. Professionnel : .....

E-mail *(en lettres capitales) :* .....

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.

(**) :«PersonnesPolitiquementExposées»:s'entenddespersonnesfrançaisesouétrangères qui exercent ou ont cessé d'exercer depuis moins d'un an une fonction publique importante (politique ,administrative,

Paraphes obligatoires

Cadre réservé à la Société de gestion

N° d'associé :.....
Entrée en jouissance : .....
Date de réception : .....

INSTRUCTION

Je déclare souscrire – PROJET CLOCHE D'OR

Nombre de parts (en toutes lettres) : .....UNE PART..... (En chiffres) **:.....1.....**

Montant (en toutes lettres):.....TRENTE CINQ MILLE EUROS Euros, (en chiffres) :...35 000 euros

Nom Du Projet : .....CLOCHE D'OR.....**Taux de rendement annuel: 8,25%**

Périodicité des rendements : MENSUEL

Règlement de la souscription

☐ AU COMPTANT : par virement (Le RIB vous sera communique par votre conseiller).

Concernant les souscriptions de plus de 600 000 euros (sur une année glissante) : joindre obligatoirement un justificatif

Je déclare avoir pris connaissance et compris les informations
En particulier, je confirme avoir été informé(e) que la société de gestion garantit la revente des parts, et le retrait.
Par mesure de prudence, les propriétaires de parts de SCPI sont classés par la Société de Gestion 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. Après un examen des critères fixés par la réglementation (et rappelés dans la Note d'information visée par l'AMF), nous vous indiquerons si vous pouvez ou non relever de la catégorie « client professionnel » pour les transactions ou services d'investissements envisagés.

PREFERENCES EN MATIERE DE COMMUNICATION :

IMPORTANT : un email est indispensable pour accéder à votre compte en ligne et être averti des opérations courantes. Nous vous invitons à le renseigner (dans le cas d'une Co-souscription, seul celui du Souscripteur sera pris en compte).

Je donne mon accord pour que les documents ou actes suivants soient dématérialisés.

Fait à : .....

Le : .....

Signature(s)
Signatures des deux conjoints en cas de souscription commune.

Paraphes obligatoires

EXEMPLAIRE À RETOURNER

QUESTIONNAIRE CLIENT

(À retourner, dûment complété obligatoirement)

NOM : ……

PRENOM :……

ADRESSE : ……

CODE POSTAL : …… VILLE : ……

Société de Gestion :
1GEORGES STREET

LONDRES
ROYAUME-UNI
Tél. : 09.71.08.08.13

Dans le cadre de l'exécution de votre souscription, la règlementation fait obligation de vérifier le caractère approprié de votre investissement. Ce document est donc un préalable à cette opération. Entourer

EXPERIENCE DU CLIENT

1) Avez-vous bien noté que l'horizon de placement pour cette SCPI est supérieur ou égal à 1 an ce qui suppose une certaine immobilisation des sommes pendant cette durée ☐ oui ☐ non

2) Avez-vous bien intégré que votre conseiller adaptera les stratégies correspondent le mieux à votre profil investisseur ? ☐ oui ☐ non

3) Comment qualifierez-vous vos connaissances des marchés immobiliers d'entreprises françaises et/ou européennes ☐ Faible ☐ Moyenne ☐ Forte

4) Connaissez-vous les différents types d'investissement en parts de SCPI:

4.1 – SCPI DE RENDEMENT ☐ oui ☐ non

4.2 – SCPI MALRAUX ☐ oui ☐ non

4.3 – SCPI PINEL ☐ oui ☐ non

4.4 – Autres?..... Lesquelles ?..... ☐ oui ☐ non

5) Vous souhaitez investir en SCPI pour servir le (ou les objectifs) suivant(s) :

☐ Complément de revenus

☐ Diversification du patrimoine

☐ Autres (à préciser) ……

6) Etes-vous déjà associé(e) au sein d'une SCPI gérée par IGNIS INVESTMENT SERVICE LIMITED ? ☐ oui ☐ non

Fait à : ……

Le : ……

Signature(s) :