

### GUIDE DE SOUSCRIPTION

Vous êtes un nouveau client PATRIMEA

#### Documents légaux obligatoires (à télécharger ici)

- ⇒ Document d'entrée en première relation
- ⇒ Lettre de mission
- ⇒ Fiche de connaissance client
- ⇒ Profil de risque
- ⇒ Convention RTO



Vous êtes déjà client PATRIMEA

#### Documents légaux obligatoires (à télécharger ici)

- ⇒ Lettre de mission
- ⇒ Fiche de connaissance client (en cas d'évolution)
- ⇒ Profil de risque (en cas d'évolution)
- ⇒ Convention RTO (sauf si déjà signée)

**Déclaration d'adéquation** – 2 pages

#### Documents de souscription

- ⇒ Bulletin de souscription



- ⇒ Virement ou chèque à l'ordre de la SCPI

- ⇒ Relevé d'Identité Bancaire (RIB) de votre compte



- ⇒ Copie d'une pièce d'identité en cours de validité

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

- ⇒ Justificatif de domicile de moins de 3 mois

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

#### ADRESSE D'ENVOI DES DOCUMENTS



#### PATRIMEA

SERVICE CLIENTS

20 Chemin des Gervais  
13090 AIX-EN-PROVENCE



01 83 62 38 72



contact@patrimea.com

Nom : ..... Prénom(s) : ..... Date de Naissance : .....

### 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 en est l'origine ? (réponse à choix multiples)

- Epargne : .....%  
 Héritage : .....%  
 Donation : .....%  
 Crédit : .....%  
 Gains aux jeux : .....%  
 Revenus professionnels : .....%  
 Cession d'actif(s) immobilier(s) : .....%  
 Cession d'actif(s) mobilier(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 8 ans 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 (incompatible)  
 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 (incompatible avec cet investissement)  
 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%)

#### 10 – Acceptez-vous de prendre un risque lié aux devises ? (une seule réponse)

Dans le cas d'un investissement immobilier avec une stratégie d'investissement au-delà de la zone euro, le capital et les revenus peuvent varier en fonction du cours des devises.

Acceptez-vous de prendre un risque lié à la variation du cours des devises ?

- Oui       Non

### SIGNATURE

Je(Nous) déclare(ons) 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 A PATRIMEA

Adéquation du projet avec le profil de risque :  OUI  NON

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

Adéquation du projet avec les objectifs patrimoniaux :  OUI  NON

Remarques :

▼ Signature du conseiller ▼

A l'attention de ..... [ Nom du ou des clients ]

### 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 ainsi que le degré de risque toléré, 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. Vous reconnaissez par ailleurs avoir pris connaissance de la note d'information, des statuts, du dernier bulletin trimestriel et du dernier rapport annuel du (des) fonds sélectionné(s).

### 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 accroît 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, dans certaines limites, à les lui racheter.

Les SCPI dites « de rendement » recherchent une rentabilité sur le long 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
- Mutualisation du risque, l'investissement collectif portant sur un grand nombre d'immeubles avec une diversification sectorielle et géographique, et une vaste typologie de locataire
- 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 5% du montant brut de la souscription. Ils sont constitués de loyers (nets de charges), de plus-values exceptionnelles, et de reports à nouveau. Cette distribution n'est pas garantie. 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 9 mois suivant la souscription.

### GARANTIE DU CAPITAL

Comme dans tout placement immobilier, le capital investi dans une SCPI ne fait l'objet d'aucune garantie. Les prix des parts de SCPI étant très corrélés au prix de l'immobilier, leur diminution, qui entraînerait une perte en capital en cas de revente, n'est donc pas à exclure. Ainsi, le prix de revente des parts de SCPI à capital variable, appelé « valeur de retrait », à un instant donné, est inférieur au prix de souscription de l'ordre de 10%, représentant les frais de souscription. Il convient également de prendre en compte la loi de l'offre et de la demande, notamment pour les SCPI à capital fixe, où les cessions et acquisitions se déroulent sur le marché secondaire.

### GESTION

Des sociétés de gestion, placées sous la tutelle de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), et agréées par elle, assurent la bonne gestion des SCPI.

### FRAIS

Les frais de souscription varient, selon les SCPI, entre 0% et 12% du montant investi, dont une partie n'excédant pas 50% nous est rétrocédée. Les frais de gestion représentent 6 à 18% des loyers encaissés.

### FISCALITE

Les SCPI étant fiscalement transparentes, elles ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés. Ce sont ses associés qui sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP) et à l'impôt sur les plus-values, selon leur quote-part détenue. Une SCPI peut distribuer trois types de revenus :

- Les loyers, imposés dans la catégorie des revenus fonciers
- Les plus-values sur vente d'immeubles, non-imposables car la SCPI a déjà réglé l'impôt en amont pour le compte des associés
- Le résultat en report à nouveau, qui a déjà subi l'impôt

L'imposition est due au titre de l'année civile, que les revenus aient été distribués ou non. Les revenus de SCPI sont distribués à terme échu, avec un mois de décalage : il convient donc de déclarer en année N les revenus du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année N distribués en N+1.

L'associé personne physique ou personne morale (PM) non-assujettie à l'Impôt sur les Sociétés (IS) est principalement imposé au titre des revenus fonciers issus des loyers perçus par la SCPI, diminués des charges dues au cours de l'exercice. S'il est soumis au régime micro-foncier (il possède en direct un autre bien locatif, et les loyers bruts perçus n'excèdent pas 15.000€), il profite d'un abattement de 30% sur les revenus nets perçus. A défaut, ou sur option (irrévocable, et valable 3 ans), le régime réel trouve à s'appliquer. Dans les deux cas, le bénéfice sera soumis aux prélèvements sociaux, puis imposé à hauteur de la tranche marginale d'imposition.

La part des résultats attribuée à l'associé PM assujettie à l'IS est imposée dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

Les parts de SCPI sont à inclure dans l'assiette taxable à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (le cas échéant).

Les loyers issus d'immeubles détenus à l'étranger peuvent faire l'objet d'un prélèvement à la source, ainsi que d'une imposition complémentaire en France. Ils sont a priori exonérés de prélèvements sociaux.

Le taux d'imposition des plus-values est de 19%, et de 17,2% pour les prélèvements sociaux. 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).

### RISQUES INHERENTS AUX INVESTISSEMENTS EN SCPI

**Risque de liquidité** : il s'agit d'un placement de moyen long terme (8 à 10 ans). La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une faible liquidité. Les conditions de cession des parts, qui peuvent également varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI, sont précisées dans la note d'information de la SCPI.

**Risque de perte partielle ou totale de capital** : la valorisation des parts, et donc la rentabilité d'un placement en SCPI, dépend du marché immobilier, et de la gestion réalisée par la société de gestion (acquisitions et ventes opportunes). Le capital n'étant pas garanti, il existe un risque de perte en capital à terme. La responsabilité des associés se limite cependant aux seuls apports réalisés : ils ne peuvent donc subir une perte supérieure.

**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 perte en capital.

**Risque locatif** : le choix du locataire, sa capacité à payer son loyer et l'usure qu'il fait subir au bien immobilier sont autant de risques que l'investisseur peut avoir à supporter. Par ailleurs, 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.

**Risque de devises** : dans le cas d'un investissement immobilier avec une stratégie d'investissement au-delà de la zone euro, le capital et les revenus peuvent varier également en fonction du cours des devises.

### SIGNATURES

Fait à : ..... Le : ...../...../.....

▼ Signature(s) du (des) client(s) ▼

Précédée(s) de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

▼ Signature du conseiller ▼



# BULLETIN DE SOUSCRIPTION SCPI ATREAM HÔTELS

## Je (nous) soussigné(s)

Mme  M.  Mme et M.  Mme et Mme  M. et M.  Indivision<sup>(2)</sup>  Société

Numéro d'associé (si déjà associé)

<input type="checkbox"/> <b>Personne Physique</b>	Souscripteur <input type="checkbox"/> Mme <input type="checkbox"/> M.	Co-souscripteur <input type="checkbox"/> M. <input type="checkbox"/> Mme
Nom d'usage		
Nom de famille (nom de naissance)		
Prénom		
Date et lieu de naissance	Date : Ville : Département :      Pays :	Date : Ville : Département :      Pays :
Nationalité		
Êtes-vous une US Person ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Profession	<input type="checkbox"/> Salarié <input type="checkbox"/> Non salarié <input type="checkbox"/> Retraité <input type="checkbox"/> Sans profession	<input type="checkbox"/> Salarié <input type="checkbox"/> Non salarié <input type="checkbox"/> Retraité <input type="checkbox"/> Sans profession
Situation de famille	<input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> Marié(e) <input type="checkbox"/> Veuf(e) <input type="checkbox"/> Divorcé(e) <input type="checkbox"/> Pacsé(e)	
Régime matrimonial	<input type="checkbox"/> Communauté légale sans contrat <input type="checkbox"/> Communauté légale avec contrat <input type="checkbox"/> Communauté universelle <input type="checkbox"/> Participation aux acquêts <input type="checkbox"/> Séparation de biens	
Nature de propriété	<input type="checkbox"/> Pleine propriété <input type="checkbox"/> Nue-propriété <sup>(1)</sup> <input type="checkbox"/> Usufruit <sup>(1)</sup> <input type="checkbox"/> Indivision <sup>(2)</sup> , représentée par :	
Statut fiscal	<input type="checkbox"/> Résident français <input type="checkbox"/> Non résident français <input type="checkbox"/> Pays de résidence fiscale :	
Régime d'imposition	<input type="checkbox"/> Impôt sur le revenu (IR) <input type="checkbox"/> BIC/BNC	
Origine des fonds servant au règlement de la souscription	<input type="checkbox"/> Fonds propres <input type="checkbox"/> Fonds communs (la signature des deux conjoints est obligatoire)	

## Adresse Personne Physique

Adresse

Code postal

Ville

Pays

Téléphone

Portable

E-mail

Je (nous) atteste(ons) :

avoir reçu préalablement à la souscription et pris connaissance du dossier de souscription comprenant les statuts, la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers et, le cas échéant, son actualisation, le rapport annuel du dernier exercice et le bulletin trimestriel en vigueur

avoir pris connaissance des risques (figurant au verso), des modalités de retraits et de cessions de parts selon les statuts de la SCPI Aream Hôtels, des frais et commissions associés au produit (présentés en chapitre «Frais» de la note d'information), avoir rempli une fiche connaissance client avant la signature du présent bulletin de souscription

être informé que la Société ne garantit pas la revente des parts, que le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription

que les parts de cette SCPI ne sont pas acquises au bénéfice direct ou indirect, d'une « US person » au sens de la réglementation américaine (est citoyen ou résident américain, est né(e) aux USA, dispose d'une adresse de domicile, postale aux USA, détient un numéro de téléphone US, opère un transfert permanent de fonds vers un compte maintenu aux USA, donne procuration ou délégation de signature à une personne résidant aux USA)

(1) En cas de démembrement, remplir et signer un bulletin de souscription distinct pour l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaire(s).

(2) En cas d'indivision, établir un bulletin de souscription au nom de chaque membre de l'indivision. La nomination d'un mandataire commun est obligatoire et doit être justifiée par la production d'une convention d'indivision.



**SOUSCRIPTION EN PLEINE PROPRIÉTÉ.** Je (nous) déclare(ons) souscrire :

Nombre de parts (5 minimum pour tout nouvel associé)	Prix de souscription de la part, net de tous frais	Montant total de la souscription (nombre de part multiplié par prix de souscription)	Montant total à verser
	1 000 €	€	€
Mode de règlement			
<input type="checkbox"/> Par chèque bancaire, libellé au nom de la SCPI Atream Hôtels <input type="checkbox"/> Par virement au compte ouvert par la SCPI (voir au dos)			
En cas de crédit, préciser le nom de l'organisme prêteur :			
Souscription réglée au moyen de <input type="checkbox"/> Fonds propres <input type="checkbox"/> Fonds communs			
Versement des revenus distribués par la SCPI Atream Hôtels. Je désire que le revenu de ces parts soit versé sur le compte suivant (intitulé du compte, numéro IBAN/BIC) <i>joindre un relevé bancaire sous format papier</i> :			

**SOUSCRIPTION EN DÉMEMBREMENT.** Je (nous) déclare(ons) souscrire :  En nue-propiété  En usufruit

Nombre de parts (5 minimum pour tout nouvel associé)	Prix de souscription de la quote part démembrée, net de tous frais	Montant total de la souscription (nombre de part multiplié par prix de souscription)	Montant total à verser	Durée du démembrement
	€	€	€	ans
Mode de règlement				
<input type="checkbox"/> Par chèque bancaire, libellé au nom de la SCPI Atream Hôtels <input type="checkbox"/> Par virement au compte ouvert par la SCPI (voir au dos)				
En cas de crédit, préciser le nom de l'organisme prêteur :				
Souscription réglée au moyen de <input type="checkbox"/> Fonds propres <input type="checkbox"/> Fonds communs				
Versement des revenus distribués par la SCPI Atream Hôtels. Je désire que le revenu de ces parts soit versé sur le compte suivant (intitulé du compte, numéro IBAN/BIC) <i>joindre un relevé bancaire sous format papier</i> :				

### Informations par voie électronique et relevé de portefeuille

J'accepte que les obligations en matière d'information et toutes autres communications concernant la SCPI Atream Hôtels (bulletin trimestriel, bordereaux de distribution, modification du prix et des conditions de souscription, rapport annuel, convocation aux assemblées générales, pouvoirs et vote par correspondance et toutes communications réglementaires)

Me soient adressées par voie électronique :  Oui  Non

E- mail :

Je souhaite recevoir un relevé de portefeuille au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année (ISF)  Oui  Non

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
en 3 exemplaires, dont un reste en ma possession

Signature(s)\*\* , précédée(s) de la mention « bon pour souscription de «n» parts» (en toutes lettres) :

\*\* Achat en nom propre : signature de l'acquéreur - Achat en communauté : signature obligatoire des deux époux/partenaires - Achat en indivision : signature de tous les indivisaires et de leur représentant (pouvoir à joindre) - Mineurs : établir le bulletin au nom du mineur avec signature des deux parents. A défaut, signature du représentant légal (joindre l'original de l'acte de tutelle autorisant l'opération ou sa copie certifiée conforme).

#### CADRE RÉSERVÉ AU CONSEILLER

Code conseillé :

Société :

Nom/Prénom :

E-mail :

Téléphone :

Date/Cachet/Signature



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - La SCPI entre dans la catégorie des FIA. La société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement. Société de gestion de portefeuille : ATREAM - SAS au capital de 250 000 euros, 503 740 433 R.C.S. Nanterre. N° d'agrément GP-1300001 ; délivré le 15/04/2013 par l'AMF (site internet : www.atream.com) - Siège social : 14 rue Avaulée, 92240 Malakoff

### Important :

Dans le cadre de la lutte anti-blanchiment, la société de gestion sera amenée à vous demander des pièces justificatives complémentaires, notamment si : le montant de la souscription est supérieur à 150 000 euros, le souscripteur est non résident ou politiquement exposé, les fonds proviennent d'un compte domicilié à l'étranger ou d'un tiers différent du souscripteur. Informatique et liberté : Vous disposez d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui vous concernent en vous adressant directement à la société de gestion, 14 rue Avaulée, 92240, Malakoff (SCPI@atream.com). Les informations nominatives recueillies dans ce bulletin ne seront utilisées et ne feront l'objet d'une communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires



## L'OFFRE AU PUBLIC EST DESTINÉE À PORTER LE CAPITAL SOCIAL DE 760 000 EUROS À 40 000 000 EUROS EN UNE OU PLUSIEURS FOIS

**VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS** : la note d'information prévue par les textes a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers délivré en application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier. Ce visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

**SOCIÉTÉ DE GESTION** : Aream

**DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE** : les parts portent jouissance le premier jour du quatrième mois qui suit le mois de souscription. Ainsi, les parts souscrites courant janvier porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> mai. Toute souscription reçue postérieurement à la fin d'un mois sera obligatoirement reportée sur le mois suivant.

**NOTA** : le premier acompte est versé prorata temporis en fonction de la date d'entrée en jouissance.

**MODALITÉS DE RÈGLEMENT** : l'intégralité du prix d'émission doit être réglée lors de la souscription soit par chèque libellé à l'ordre de Aream Hôtels, soit par virement au compte ouvert par la SCPI à la Banque Palatine aux coordonnées bancaires suivantes :

IBAN : FR86 4097 8000 2214 5045 3Y00 142

BIC : BSPFFRPPXXX

**Mentionner dans le virement le nom, prénom du (des) souscripteur(s).**

Conformément aux dispositions réglementaires, nous vous informons que la société de gestion est susceptible de reverser tout ou partie de la commission de souscription.

Les documents légaux (les statuts, la note d'information et, le cas échéant, son actualisation, le rapport annuel du dernier exercice et le bulletin trimestriel en vigueur) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site [www.arem.com](http://www.arem.com)

**A L'ATTENTION DU SOUSCRIPTEUR** : l'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. 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 compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

## AVERTISSEMENT

Les parts de SCPI sont des supports de placement de long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine.

### Facteurs de risques

- **Risque de perte en capital** : la SCPI comporte un risque de perte en capital, le montant du capital investi n'est pas garanti.
- **Risque de liquidité** : le retrait ou la cession de parts sont soumis à l'existence d'une contrepartie à l'achat. Le délai d'exécution de la revente des parts peut donc varier en fonction des demandes d'achat sur le marché.
- **Risque de marché** : la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction : (1) des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire sur la durée totale du placement, (2) du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra principalement de l'évolution des marchés immobiliers sur lesquels est investie la SCPI sur la durée totale du placement.
- **Risque lié à l'effet de levier** : l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Aream Hôtels peut statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40 % maximum de la valeur des actifs pour financer ses investissements, et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 14/09/2016 étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.
- **En cas de souscription à crédit** : l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION SCPI ATREAM HOTELS

Société au capital maximum de 40 000 000 €.

Conditions de souscription à dater du 11/10/2016.

Prix de souscription de 1 000 €, net de tout autre frais

Nominal : 800 €, Prime d'émission : 200 €, Minimum 1<sup>re</sup> souscription : 5 parts.

Dont 10 % HT de commission de souscription.

La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la Société dont les souscriptions, en phase de lancement de la Société, permettront à la Société de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers.

VISA AMF : La note d'information a reçu le visa SCPI n° 16-27 en date du 23/09/2016. La notice a été publiée au BALO n° 118 du 30/09/2016.



# DÉCLARATION D'ORIGINE DES FONDS

## MODALITES D'APPLICATION

Dans le cadre des dispositions réglementaires en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, les établissements financiers et les professionnels du patrimoine sont désormais dans l'obligation de vérifier l'origine légale des capitaux qui leur sont confiés, conformément à l'arrêté du 2 septembre 2009 pris en application de l'article R. 561-12 du code monétaire et financier et définissant des éléments d'information liés à la connaissance du client et de la relation d'affaires aux fins d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

Nous vous demandons de compléter obligatoirement cette attestation et de nous communiquer la (les) pièce(s) justificative(s), si votre investissement s'inscrit dans les conditions suivantes :

- > Tout versement supérieur ou égal à 60.000 €  
(en une fois ou en cumul sur les 12 derniers mois) ;
- > Dès 30.000 € en cas : (cochez la/les case(s) vous concernant) :
  - d'absence de profession du souscripteur et/ou de son conjoint ;
  - de règlement par un parent ;
  - de règlement par une personne morale ;
  - de règlement depuis l'étranger, et
- > Dès le 1<sup>er</sup> euro pour toute souscription (cochez la/les case(s) vous concernant) :
  - par une société civile ou de portefeuille ;
  - dans cadre d'un démembrement (nue-propriété – usufruit) ;
  - d'un client non-résident fiscalement en France ;
  - par une Personne Politiquement Exposée.

Toutefois, la société de gestion se réserve le droit de vous demander cette attestation même si votre investissement ne s'inscrit pas dans les conditions ci-dessus énoncées.

Atream met à votre disposition ci-après une liste non exhaustive de pièces justificatives obligatoires à fournir selon la nature de l'origine des fonds.

## LOI INFORMATIQUE ET LIBERTE

Loi informatique et liberté N° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 – Protection des données à caractère personnel :

Toutes les informations recueillies par ATREAM dans le présent document sont nécessaires pour le traitement du bulletin de souscription de parts. Elles ne seront utilisées par ATREAM, ses prestataires et ses partenaires et ne feront l'objet de communications extérieures que seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

Dans les conditions prévues par la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès avec possibilité de faire rectifier les erreurs qui auraient pu être commises, d'en exiger, le cas échéant, la rectification, de s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection, notamment commerciale. Ces rectifications devront être adressées à l'adresse suivante : ATREAM, Service de la Gestion des Associés, 14 rue Avaulée, 92240 MALAKOFF ou par mail : SCPI@atream.com.



# DÉCLARATION D'ORIGINE DES FONDS (DOF)

(Informations strictement confidentielles)

Renseignements concernant le Client : *(tous les champs sont à renseigner)*

Nom Prénom :

ou Raison sociale :

Adresse :

Code postal :

Ville :

Pays de Résidence :

Nationalité :

Retraité :  Oui  Non Sans profession :  Oui  Non

Profession précise :

(Profession antérieure si retraité(e) ou sans profession)

Date d'entrée en relation :

Co-souscripteur : Nom/Nom de naissance/Prénom :

Lien avec le souscripteur :

## > Revenus :

Salaires  Jetons de présence / dividendes  Revenus immobiliers  Revenus de capitaux mobiliers  
 Autres

## > Tranche du Revenu Annuel net du Foyer (en EUR) :

0 à 50 000  de 50 001 à 150 000  plus de 150 000

## > Tranche du Patrimoine net (en EUR) :

<150 000  entre 150 000 et 750 000  entre 750 001 et 1 500 000  >1 500 000

## > Vous atteste que les fonds d'un montant de EUR :

réglé par : Chèque en date du \_\_\_\_\_ ou Virement en date du \_\_\_\_\_

## > Émanent de l'établissement suivant (entourez l'information utile et complétez les champs) :

Banque / Compagnie d'assurance (précisez) :

Compte Personnel/Compte d'un tiers (précisez le nom du tiers) :

Pays :

## > Et ont pour origine (cochez la case utile et complétez les champs) :

### Épargne des revenus :

Établissement :

Durée de détention :  - de 3 ans  + de 3 ans

Nature :

Héritage : Date

Montant :

Lien de parenté :

**Donation** : Date Montant :

Donateur :

Lien de parenté :

**Cession d'actifs** : Actifs :

Montant :

Date de cession

**Rachat d'un contrat d'assurance-vie /capitalisation** : Date souscription

Souscripteur :

**Bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie** : Montant

Lien de parenté :

**Gains au jeu** : Jeux :

Date

Montant du gain :

Autres :

**> Et n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux.**

Conformément à la réglementation la pièce justificative de l'origine des fonds doit être transmise (relevé de compte - acte de succession - acte de cession - acte de rachat - justificatif du gain - etc.)

**> Préciser la nature et la date de la pièce justificative :**

A compléter de manière exhaustive : tous les champs doivent être complétés (informations strictement confidentielles). Les informations à caractère personnel recueillies ci-dessus et signalées par un astérisque sont obligatoires.

En cas de carence ou d'insuffisance de renseignement dans le présent document, ATREAM se réserve le droit de refuser l'opération. Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données qui vous concernent. Ces informations sont exclusivement réservées à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ; elles ne sauraient être utilisées à d'autres fins ni communiquées à des tiers non autorisés.

Par "personnes politiquement exposées", on entend les personnes Françaises ou étrangères (mais ne résidant pas en France) qui occupent ou se sont vu confier une fonction publique importante au niveau national dans leur pays ainsi que les membres directs de leur famille ou des personnes connues pour leur être étroitement associées.

Fait à

Le Signature(s) du (des) client(s)

**Original et les Pièces justificatives à joindre au dossier de souscription.**

# LISTE INDICATIVE DES JUSTIFICATIFS DE LA PROVENANCE DES FONDS

Provenance des fonds	Justificatif à joindre	Information devant apparaître sur le justificatif
Donation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acte de donation</li> <li>• Déclaration 2735 de don manuel</li> <li>• Imprimé CERFA 11278*04</li> </ul>	Nom du donateur, lien avec le souscripteur, date de la donation, montant (correspondant au montant à justifier)
Epargne/Placements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relevé de portefeuille</li> <li>• Relevé de situation du contrat</li> <li>• Quittance de règlement du contrat</li> <li>• Ordre de mouvements d'actions</li> </ul>	Date de placement, durée de détention, numéro du compte ou du contrat, nom de l'établissement conservateur, montant (correspondant au montant à justifier)
Héritage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acte notarié de la succession</li> <li>• Attestation du notaire</li> </ul>	Date du décès, nom de la personne décédée, lieu du décès, nom du bénéficiaire, montant de l'héritage (correspondant au montant à justifier)
Prime exceptionnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fiche de paie</li> <li>• Lettre de licenciement</li> <li>• Solde de tout compte</li> <li>• Levée d'option</li> </ul>	Date de versement de la prime
Distribution de dividendes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Copie du procès-verbal de l'AG ou à défaut l'attestation de l'expert-comptable</li> </ul>	Nom du bénéficiaire, la date, le montant (correspondant au montant à justifier)
Vente d'un bien immobilier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acte de vente</li> <li>• Attestation du notaire</li> </ul>	Date de la vente, objet de la vente, prix de la vente, origine des fonds ayant financé le bien
Vente de société	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acte de vente</li> <li>• Copie des annonces légales</li> <li>• Attestation du notaire ou à défaut les comptes sociaux N-1</li> </ul>	Nature et date de la vente, date d'acquisition, nom et numéro Siret de la société vendue
Vente de société cotée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avis AMF</li> <li>• Acte de vente</li> <li>• Copies des annonces légales</li> <li>• Attestation du notaire ou à défaut les comptes sociaux N-1</li> </ul>	Nature et date de la vente, date d'acquisition, nom et numéro Siret de la société vendue
Gains aux jeux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Copie chèque de la Française des Jeux ou PMU</li> </ul>	
Autres cas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute pièce probante (émanant d'une administration ou d'un établissement financier) permettant de justifier de l'origine des fonds</li> </ul>	

## AUTO-CERTIFICATION PERSONNES PHYSIQUES

### I – IDENTIFICATION

Nom d'usage		
Nom de naissance		
Prénom		
Adresse de résidence permanente	N°, rue	
	Code postal	
	Ville	
	Pays	
Adresse de correspondance	N°, rue	
	Code postal	
	Ville	
	Pays	
Date de naissance (JJ/MM/AAAA):		
Ville et Pays de naissance:		

### II – RÉSIDENCE FISCALE

Veillez indiquer dans le tableau ci-dessous, la liste de TOUS les pays où vous êtes considéré(e) comme résident(e) à des fins fiscales et indiquer votre NIF (Numéro d'Identification Fiscale) pour chacun de ces pays.

PAYS DE RESIDENCE FISCALE	NUMERO D'IDENTIFICATION FISCALE (NIF*)

*\* Indiquer N/A si le pays de résidence fiscal n'émet pas de NIF. Votre NIF français n'est pas obligatoire.*

Dans le cas où vous n'avez pas pu obtenir de NIF bien que votre (vos) autorité(s) fiscale(s) en émette(nt), veuillez indiquer la raison ci-dessous:

<b>Etes vous citoyen(ne) ou resident(e) des Etats-Unis ?</b>	<b>OUI</b> <input type="checkbox"/> <b>NON</b> <input type="checkbox"/>
Si OUI, merci de remplir également un formulaire W-9 IRS de l'administration fiscale américaine. Si NON et si vous êtes né(e) aux Etats-Unis, veuillez fournir un certificate de perte de nationalité américaine ou, en cas de non obtention de la nationalité américaine, tout autre justificatif.	

### III – DONNEES PERSONNELLES ET CONFIDENTIALITE

En vue de satisfaire à ses obligations légales et réglementaires, Atream est tenu de collecter, traiter et communiquer certaines des données à caractère personnel et informations relatives à vos comptes financiers et valeurs de ces comptes aux autorités fiscales nationales. Conformément au droit local et aux conventions internationales d'échange d'informations à des fins fiscales, ces informations pourront par ailleurs être transmises aux autorités des pays dans le(s)quel(s) vous êtes imposable.

Les informations requises, à l'exception des NIFs émis par des pays qui ne sont pas des pays reportables à ce jour dans le cadre des conventions internationales, sont obligatoires et à défaut d'obtenir un formulaire complet, Atream est susceptible de ne pas être en mesure de traiter votre demande. Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition pouvant être exercé par courrier adressé à : Atream, 153 rue du Faubourg Saint-honoré, 75008 Paris et précisant l'objet de votre demande.

#### IV - CERTIFICATION

Je déclare que les informations figurant dans le présent formulaire sont, exactes et exhaustives. Je donne également mon accord à la collecte, au traitement et à la communication de mes données personnelles, y compris les NIFs émis par des pays non reportables à la date des présentes et aux informations relatives à mes comptes financiers et valeurs de ces comptes pour les objectifs visés à la section III ci-dessus. Je m'engage par ailleurs à informer Aream sans délai de tout changement de circonstances rendant les informations contenues dans le présent formulaire incorrectes et à fournir un formulaire d'auto-certification dûment mis à jour dans les 30 jours suivant le changement de circonstances.

Signature:

Date  
(JJ/MM/AAAA):

Nom et qualité du signataire (si différent du titulaire):