

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%)

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 5 et 12% du montant investi, dont une partie n'excédant pas 50% nous est rétrocédée. Les frais de gestion représentent 6 à 12% des loyers encaissés soit environ 0.5% du capital investi.

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 4ème 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 par la (IS) est principalement imposé au titre des revenus fonciers issus des loyers perçus 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.

La valeur à déclarer à l'IFI est la valeur de retrait de la part.

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 par ailleurs 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.

SIGNATURES

Fait à : Le :/...../.....

▼ Signature(s) du (des) client(s) ▼

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

▼ Signature du conseiller ▼

N° Partenaire : _____
Société : _____
Conseiller : _____

Plein-proprétaire Nu-proprétaire Usufruitier

PERSONNE PHYSIQUE (N° Associé :)

SOUSCRIPTEUR

Madame Monsieur Indivision
 Fonds propres Fonds communs
Nom :
Prénom(s) :
Nom de jeune fille :
Date et lieu de naissance :
Adresse principale :
Profession :
Si retraité(e), profession antérieure :
Nationalité(s) : Française Autres (à préciser)
Téléphone :
Email :

CO-SOUSCRIPTEUR

Madame Monsieur Indivision
 Fonds propres Fonds communs
Nom :
Prénom(s) :
Nom de jeune fille :
Date et lieu de naissance :
Adresse principale :
Profession :
Si retraité(e), profession antérieure :
Nationalité(s) : Française Autres (à préciser)
Téléphone :
Email :

PERSONNE MORALE (N° Associé :)

Dénomination sociale : Forme sociale :
Objet social :
Adresse :
N° Siret :
Représentant légal (Nom, Prénom(s), Fonction) :
Date et lieu de naissance :
Téléphone : Email :

SITUATION JURIDIQUE ET FISCALE

<p>Situation de famille</p> <input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> Séparé(e) <input type="checkbox"/> Pacsé(e) <input type="checkbox"/> Divorcé(e) <input type="checkbox"/> Marié(e) <input type="checkbox"/> Veuf(ve)	<p>Régime matrimonial</p> <input type="checkbox"/> Communauté universelle <input type="checkbox"/> Communauté légale <input type="checkbox"/> Séparation de biens <input type="checkbox"/> Participation aux acquêts	<p>Régime fiscal</p> <input type="checkbox"/> Impôt sur le revenu (IR) <input type="checkbox"/> Impôt sur les sociétés (IS)	<p>Résidence fiscale</p> <input type="checkbox"/> France <input type="checkbox"/> UE <input type="checkbox"/> Autre (à préciser) :
--	--	---	---

DÉCLARATION PRÉALABLE

Le(s) souscripteur(s) déclare(nt) :
 - avoir reçu et pris connaissance du présent bulletin de souscription, des statuts, de la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, du dernier rapport annuel, du bulletin périodique d'information, du document d'informations clés (DIC) et des conditions d'acquisition des parts figurant au verso,
 - ne pas être une "US person" telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, ne pas être citoyen américain, ou ne pas détenir de Green Card,
 - avoir pris connaissance des dispositions fiscales sur les produits financiers applicables depuis le 01/01/2019
 - être informé(s) du fait que la Société ne garantit pas la revente des parts, avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes et que les renseignements portés par ses (leurs) soins sur le présent bulletin sont sincères et véritables, se soumettre à toutes les obligations qu'impose la propriété desdites parts à l'égard de la Société.

Le(s) souscripteur(s) déclare(nt) avoir déjà renseigné le questionnaire d'entrée en relation investisseur : Oui Non ⁽¹⁾
 Dans l'affirmative, le(s) souscripteur(s) déclare(nt) l'absence de modification significative de sa (leur) situation : Oui Non ⁽¹⁾
⁽¹⁾ Dans la négative, le(s) souscripteur(s) s'engage(nt) à renseigner un nouveau questionnaire, en cas de changement significatif de sa (leur) situation.

SOUSCRIPTION

Nombre de parts _____ au prix unitaire de **230 €**
 Montant global en pleine propriété de _____ € en toutes lettres :
En cas de démembrement, le montant de _____ € correspond à la quote-part du souscripteur de _____ %
 A été versé ce jour par chèque à l'ordre de FICOMMERCE
 A été versé ce jour par virement sur le compte de FICOMMERCE (BRED, IBAN : FR76 1010 7001 1800 7526 3010 944, BIC : BREDFRPPXXX)
 A fait l'objet d'une demande de financement pour un montant de _____ € auprès de la banque

"BON POUR SOUSCRIPTION DE PARTS" (mention obligatoire) ET SIGNATURE(S)

Fait à _____ Le _____
Signature (précédée de la mention obligatoire ci-dessus) du souscripteur

Fait à _____ Le _____
Signature (précédée de la mention obligatoire ci-dessus) du co-souscripteur

FICOMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Capital nominal au 31/12/2018 : 448 731 099 € - Capital plafond statutaire fixé à : 1 071 000 000 €

Objet social: Acquisition directe ou indirecte et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92928 Paris La Défense Cedex / Adresse postale : 41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex

Tél : 01 49 07 86 80 (Standard) - Tél : 01 49 97 56 80 (Service Associés) - Tél : 01 49 97 56 54 (Service Commercial)

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°17-25 en date du 13 juillet 2017

Prix de souscription

Depuis le 1er avril 2019 - Publication BALO du 25 mars 2019

Nominal 153,00 €

Prime d'émission 77,00 €

Dont commission de souscription HT : 22,80 €, incluse dans la prime d'émission et versée à la Société de Gestion.

Prix de souscription 230,00 €

Ce prix de souscription net de tous autres frais s'inscrit dans la fourchette légale de + ou - 10 % de la valeur de reconstitution.

Délai de jouissance

Le premier jour du 4^{ème} mois qui suit la souscription et son règlement intégral.

Nombre minimum de parts

Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins dix (10) parts.

LES MODALITÉS

Modalités de souscription

- Si le souscripteur est une personne mariée sous le régime de la communauté, le conjoint doit signer et porter la mention manuscrite "déclare être informé(e)" pour toute souscription financée au moyen de fonds propres ou de fonds communs.
- En cas de co-souscription, le bulletin complété doit porter la mention manuscrite et la signature de chaque souscripteur.
- En cas d'indivision, le bulletin doit être signé par le mandataire de l'indivision qui transmettra l'ensemble des mandats et les coordonnées de chaque indivisaire (nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse et e-mail). Les revenus seront versés sur un seul compte, aucune répartition ne pouvant être opérée par la Société de Gestion.
- Si le souscripteur est un mineur, le bulletin doit être signé par le père, la mère ou le tuteur en précisant la qualité du signataire et en joignant tout justificatif l'habilitant à signer.
- Si le souscripteur est un incapable majeur, le bulletin doit être signé par le tuteur ou le curateur en joignant tout justificatif concernant sa désignation et l'étendue de ses pouvoirs.
- Si le souscripteur est une personne morale, le bulletin doit être signé par le représentant légal (ou toute autre personne habilitée) en précisant la qualité du signataire.
- Une US person ne peut pas souscrire de parts de cette SCPI. En conséquence, toute souscription effectuée par une US person sera déclarée invalide et le bulletin de souscription sera automatiquement nul et non avenu.

Modalités de règlement

Le montant de la souscription doit être réglé par chèque à l'ordre de la SCPI FICOMMERCE ou par virement pour la totalité du prix de souscription (230 € x nombre de parts souscrites). En cas de financement à crédit, la demande de prêt doit être envoyée simultanément à l'organisme prêteur.

La souscription ne sera enregistrée par la Société de Gestion qu'à réception de l'intégralité des fonds.

Modalités d'entrée en relation investisseur et de déclaration d'origine des fonds

En application du Code Monétaire et Financier (article L.533-13) et du règlement général de l'AMF (articles 314-44 à 314-51), la Société de Gestion est dans l'obligation de vérifier que tout investissement envisagé en parts de SCPI est compatible avec la situation personnelle et le profil d'investisseur du (des) souscripteur(s) : situation financière, connaissances, expérience, objectifs, capacité à subir des pertes, tolérance au risque.

Dans le cadre des dispositions réglementaires en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la Société de Gestion est également dans l'obligation de vérifier l'origine légale des capitaux qui lui sont confiés.

LES PIÈCES À FOURNIR

Personnes physiques et morales

- un relevé d'identité bancaire comportant les codes BIC et IBAN (pour le versement des dividendes),
- une copie de pièce d'identité en cours de validité de chaque souscripteur ou celle du représentant légal de la personne morale,
- un justificatif de domicile ou extrait K-bis de la personne morale de moins de 3 mois,
- le questionnaire d'entrée en relation investisseur (Directive MIF et LCB-FT) complété et signé,
- la déclaration d'origine des fonds complétée et signée, **pour tout investissement dont le montant est supérieur ou égal à 100 000 €, en une seule fois ou en cumul sur les 12 derniers mois,**
- les statuts certifiés conformes pour les personnes morales ainsi qu'un extrait du procès verbal désignant le représentant légal et, le cas échéant, le pouvoir désignant le signataire.
- la preuve de l'origine des fonds en cas de souscription financée au moyen de fonds propres.

La Société de Gestion peut demander des compléments d'information.

INFORMATIQUE ET LIBERTÉS - DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Les informations recueillies sur ce formulaire sont strictement confidentielles et indispensables au traitement de votre dossier. Elles seront utilisées par FIDUCIAL Gérance, ses prestataires et ses partenaires aux seules fins de gestion de votre dossier ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. FIDUCIAL Gérance, en sa qualité de responsable de traitement des données à caractère personnel, s'engage à utiliser ces données dans les seules finalités pour lesquelles elles ont été collectées. Ces données ne sont ni vendues, ni transférées en dehors de l'Espace Économique Européen. Elles sont conservées pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées, rallongée de cinq ans après la fin de la relation d'affaires et ce, dans le respect de la réglementation en vigueur. Conformément aux dispositions de la Loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée par la Loi n° 2018-493 du 20 Juin 2018, au Règlement général sur la protection des données du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 n°2016/679 (le RGPD), vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, d'objection au traitement et de portabilité des informations vous concernant en écrivant à : FIDUCIAL Gérance - 41 Avenue Gambetta - C.S. 50002 - 92928 La Défense Cedex. Enfin, vous disposez du droit d'introduire une réclamation directement auprès de la Commission Nationale « Informatique et Libertés » (CNIL) sur son site : www.cnil.fr

FIDUCIAL Gérance, en application du Code Monétaire et Financier (art L 533-13) et du règlement général de l'AMF (articles 314-44 à 314-51) se doit de vérifier que l'investissement que vous envisagez en parts des SCPI ou des Groupements Forestiers qu'elle gère est compatible avec votre situation personnelle et votre profil d'investisseur (situation financière, expérience, objectifs, aversion au risque).

En application de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, FIDUCIAL Gérance doit également collecter des informations permettant l'identification et la connaissance de ses clients.

Pour répondre à nos procédures internes prévues en matière de lutte anti blanchiment, nous vous demandons de compléter impérativement le document « Déclaration d'origine des fonds » pour tout investissement supérieur ou égal à 100 000 €, en une seule fois ou en cumul sur les 12 derniers mois.

Enfin, nous vous remercions par avance, de bien vouloir nous transmettre toutes informations utiles, en cas de changement significatif de votre situation.

PERSONNE PHYSIQUE

ACQUEREUR

Mme M.

Nom :

Prénom(s) :

Nom de jeune fille :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Adresse principale :

.....

Profession :

Si retraité(e), profession antérieure :

Nationalité(s) : Française

Autres (à préciser)

CO-ACQUEREUR

Mme M.

Nom :

Prénom(s) :

Nom de jeune fille :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Adresse principale :

.....

Profession :

Si retraité(e), profession antérieure :

Nationalité(s) : Française

Autres (à préciser)

PERSONNE MORALE

Dénomination sociale : Forme sociale :

Objet social :

Adresse :

N° Siret :

Représentant légal (Nom, Prénom(s), Fonction) :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

PERSONNE POLITIQUEMENT EXPOSEE

ACQUEREUR (ou Représentant Personne Morale)

Je soussigné(e).....

certifie ne pas exercer, ou avoir cessé d'exercer depuis plus d'un an les fonctions suivantes :

- Chef d'Etat, de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission européenne,
- Membre d'une assemblée parlementaire/nationale, du Parlement européen,
- Membre d'une cour suprême, constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction,
- Membre d'une cour des comptes,
- Dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale,
- Ambassadeur, chargé d'affaires, consul général ou consul de carrière,
- Officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée,
- Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique,
- Dirigeant d'une institution internationale publique créée par un traité.

certifie ne pas être membre direct de la famille de l'une des personnes citées ci-dessus, c'est-à-dire ne pas lui être lié en tant que :

- Conjoint, concubin notoire, partenaire lié par un p.a.c.s ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère,
- Ascendants, descendants et alliés, au premier degré, ainsi que leur conjoint, leur partenaire lié par un p.a.c.s ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère.

certifie ne pas être bénéficiaire effectif d'une personne morale conjointement avec l'une des personnes citées ci-dessus.

certifie ne pas entretenir de liens d'affaires avec l'une des personnes citées ci-dessus.

CO-ACQUEREUR

Je soussigné(e).....

certifie ne pas exercer, ou avoir cessé d'exercer depuis plus d'un an les fonctions suivantes :

- Chef d'Etat, de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission européenne,
- Membre d'une assemblée parlementaire/nationale, du Parlement européen,
- Membre d'une cour suprême, constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction,
- Membre d'une cour des comptes,
- Dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale,
- Ambassadeur, chargé d'affaires, consul général ou consul de carrière,
- Officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée,
- Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique,
- Dirigeant d'une institution internationale publique créée par un traité.

certifie ne pas être membre direct de la famille de l'une des personnes citées ci-dessus, c'est-à-dire ne pas lui être lié en tant que :

- Conjoint, concubin notoire, partenaire lié par un p.a.c.s ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère,
- Ascendants, descendants et alliés, au premier degré, ainsi que leur conjoint, leur partenaire lié par un p.a.c.s ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère.

certifie ne pas être bénéficiaire effectif d'une personne morale conjointement avec l'une des personnes citées ci-dessus.

certifie ne pas entretenir de liens d'affaires avec l'une des personnes citées ci-dessus.

SITUATION PATRIMONIALE

Quel est votre patrimoine financier ?

- < 50 000 €
 entre 50 000 € et 100 000 €
 > 100 000 €

Quel est votre patrimoine immobilier ?

- < 300 000 €
 entre 300 000 € et 1 000 000 €
 > 1 000 000 €

SITUATION FINANCIERE ET FISCALE

Quelle est la nature de votre revenu ?

- Salaires
 Revenus fonciers
 Retraite
 Autres (à préciser)

Tranche IR :%

Tranche ISF :%

Quel est le revenu annuel de votre foyer ?

- < 25 000 €
 entre 25 000 € et 75 000 €
 entre 75 000 € et 150 000 €
 > 150 000 €

Quelle est la part de vos remboursements d'emprunt dans votre revenu ?

- < 10%
 entre 10% et 30%
 entre 30% et 50%
 > 50%

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT

Quels sont vos objectifs ?

- Constituer et valoriser un patrimoine
 Constituer une retraite complémentaire
 Diversification
 Avantage fiscal
 Transmission
 Autres (à préciser)

Quel est votre horizon de placement ?

- < 8 ans
 entre 8 et 12 ans
 > 12 ans

Quel risque en capital êtes-vous prêt à accepter ?

- Aucun
 Moyen
 Important

EXPERIENCE INVESTISSEUR

Quel investisseur considérez-vous être en SCPI/SCI ou Groupements Forestiers ?

- Débutant
 Confirmé
 Expert

Quelle est la ventilation de votre patrimoine d'investissement ?

- Financier%
 Immobilier locatif%
 SCPI/SCI%
 Groupements Forestiers%
 Autres%

Quelle est la ventilation de votre patrimoine financier ?

- Livrets %
 Obligations %
 Actions %
 OPCVM %
 Assurance-vie %
 Autres %

CONNAISSANCE INVESTISSEUR

- Je certifie avoir conscience que :
- les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures,
 - la valeur d'un investissement en SCPI ou en Groupement Forestier peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus potentiels qui y sont attachés,
 - l'investissement dans une SCPI ou un Groupement Forestier ne bénéficie d'aucune garantie en capital ni en termes de performances,
 - 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,
 - la liquidité du placement peut être limitée, la Société de Gestion ne garantit pas le rachat des parts,
 - le placement est investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide.

Je (nous) reconnais (reconnaissons) avoir pris connaissance des caractéristiques et informations légales relatives aux SCPI.

Je (nous) reconnais (reconnaissons) que les informations collectées sur ce questionnaire ainsi que toute information ultérieure me (nous) concernant et qui sont obligatoires, sont destinées à FIDUCIAL Gérance, responsable de leur traitement au regard de la Loi « Informatique et Libertés » du 06/01/1978 et des textes subséquents.

J'ai (nous avons) été informé(s) que je (nous) peux (pouvons) à tout moment exercer mon (notre) droit d'accès, de modification et d'opposition dans les conditions prévues par la Loi « Informatique et Libertés » auprès des responsables des traitements susvisés.

Fait à
Signature de(s) l'investisseur(s)

Le

CLASSIFICATION AU SENS DE LA DIRECTIVE MIF

Conformément à la réglementation en vigueur, FIDUCIAL Gérance doit procéder à la classification de ses clients en fonction de leurs connaissances et de leur expérience en matière de produits financiers (Article 319-4 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers). Les clients peuvent être considérés soit comme des clients non professionnels, soit comme des clients professionnels ou soit comme des contreparties éligibles.

Nous vous informons que FIDUCIAL Gérance applique à tout client le statut de « Client non professionnel », catégorie offrant la plus grande protection.

Conformément à la réglementation et aux procédures internes de FIDUCIAL Gérance, vous avez la possibilité de demander par écrit un changement de classification en apportant les éléments d'information nécessaires.

Attestation et justificatifs à communiquer obligatoirement pour tout investissement dont le montant est supérieur ou égal à 100 000 €, en une seule fois ou en cumul sur les 12 derniers mois.

Dans le cadre des dispositions réglementaires en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 et ses textes d'application), FIDUCIAL Gérance doit collecter des informations relatives à l'origine des fonds investis.

Lors de l'acquisition de parts de SCPI/SCI ou de Groupements Forestiers, la société de gestion peut demander des compléments d'information.

PERSONNE PHYSIQUE

ACQUÉREUR

Mme M.
 Nom :
 Prénom(s) :
 Nom de jeune fille :
 Adresse principale :
 Profession :
 Si retraité(e), profession antérieure :

CO-ACQUÉREUR

Mme M.
 Nom :
 Prénom(s) :
 Nom de jeune fille :
 Adresse principale :
 Profession :
 Si retraité(e), profession antérieure :

PERSONNE MORALE

Dénomination sociale : Forme sociale :
 Adresse :
 N° Siret :
 Représentant légal (Nom, Prénom(s), Fonction) :
 Fiscalité : IS IR

INVESTISSEMENT

Montant : Règlement : chèque virement
 SCPI / SCI (*rayez la mention inutile*) : Titulaire du compte :
 Groupements Forestiers : Banque émettrice :

ORIGINE DES FONDS

	Montant en %
<input type="checkbox"/> Épargne (<i>fournir copie du ou des relevés de comptes</i>)	%
<input type="checkbox"/> Héritage (<i>fournir attestation du notaire ou équivalent</i>)	%
<input type="checkbox"/> Donation (<i>fournir copie de l'acte de donation ou de la déclaration du don de sommes d'argent</i>)	%
<input type="checkbox"/> Crédit (<i>fournir copie de l'offre de crédit</i>)	%
<input type="checkbox"/> Réinvestissement / Cession d'actifs mobiliers ou immobiliers	%
<small>(fournir attestation du notaire ou équivalent / copie du relevé d'opération de vente des titres)</small>	
<input type="checkbox"/> Prestations / Indemnités (<i>fournir justificatifs</i>)	%
<input type="checkbox"/> Autres (<i>fournir justificatif mentionnant le montant et l'origine du versement</i>)	%

DÉCLARATION

Je certifie que les fonds n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux.

Fait à Le
 Signature(s) précédée(s) de la mention « Je certifie sur l'honneur »

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 150.000 € (en une fois ou en cumul sur les 12 derniers mois),
- dès 30.000 € en cas :
 - d'absence de profession du souscripteur et de son conjoint,
 - de règlement par un parent,
 - de règlement par une personne morale,
 - de règlement depuis l'étranger, et
- dès le 1^{er} euro pour toute souscription
 - par une société civile ou de portefeuille,
 - au moyen de capitaux démembrés,
 - d'un nouveau client résidant à l'étranger.

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.

LISTE DES PIECES JUSTIFICATIVES A FOURNIR SELON LA NATURE DE L'ORIGINE DES FONDS (liste non exhaustive)

Origine des fonds	Justificatif(s) demandés
Épargne	Copie du ou des relevés de comptes d'épargne. . . Copie de l'avis d'imposition sur demande
Héritage	Copie du courrier avec l'objet du règlement et du chèque émis par le notaire
Donation	Copie du courrier avec l'objet du règlement et du chèque émis par le notaire
Cession d'actifs immobiliers	Copie de l'acte de vente et/ou du chèque émis par le notaire
Cession d'actifs mobiliers	Copie du relevé d'opération de vente des titres
Prestations / Indemnités	Copie des bulletins de salaires ou du courrier ou du chèque émis par l'entreprise
Réemploi des fonds	Copie du relevé d'opération
Autres	Tout justificatif mentionnant le montant et l'origine du versement

FIDUCIAL GERANCE

Adresse Postale : 41 avenue Gambetta CS 50002 92928 PARIS LA DEFENSE Cedex

Tél. 01 49 97 56 80 - Fax 01 49 97 56 66

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 360 000 €

612 011 668 RCS Nanterre - N°TVA FR 04 612 011 668

Agrément A.M.F. n°GP-08000009 du 27 mai 2008

DECLARATION A REDIGER PAR TOUT PROSPECT OU TOUT CLIENT NON RESIDENT N'AYANT PAS LA QUALITE DE PPE
--

Je soussigné,

NOM	PRENOM	FONCTION

résidant à l'adresse suivante :

ADRESSE	PAYS

certifie,

- ne pas exercer, ou avoir cessé d'exercer depuis plus d'un an les fonctions suivantes :
 - Chef d'Etat, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission européenne ;
 - Membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen ;
 - Membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction dont les décisions ne sont pas, sauf circonstances exceptionnelles, susceptibles de recours;
 - Membre d'une cour des comptes ;
 - Dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale ;
 - Ambassadeur, chargé d'affaires, consul général et consul de carrière ;
 - Officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée ;
 - Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique ;
 - Dirigeant d'une institution internationale publique créée par un traité ;
- ne pas être membre direct de la famille de l'une des personnes citées ci-dessus, c'est-à-dire ne pas lui être lié en tant que :
 - conjoint, concubin notoire, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ;
 - ascendants, descendants et alliés, au premier degré, ainsi que leur conjoint, leur partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ;
- ne pas être bénéficiaire effectif d'une personne morale conjointement avec l'une des personnes citées ci-dessus ;
- ne pas entretenir de liens d'affaires avec l'une des personnes citées ci-dessus.

Je m'engage en outre à informer par écrit Fiducial Gérance, si, le cas échéant, ma situation évolue et si je remplis l'un des critères ci-dessus.

Fait à _____ le ____/____/____

Signature :