

### 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 ▼



## Etat Civil : je(nous) soussigné(s)

<input type="checkbox"/> Monsieur <input type="checkbox"/> Madame <input type="checkbox"/> Indivision	<input type="checkbox"/> Monsieur <input type="checkbox"/> Madame <input type="checkbox"/> Indivision
Nom d'usage (souscripteur) : .....	Nom d'usage (co-souscripteur) : .....
Nom de famille : .....	Nom de famille : .....
Prénom : .....	Prénom : .....
Nationalité : ..... Né(e) le : <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>	Nationalité : ..... Né(e) le : <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>
À : ..... Dpt. : <input type="text"/> Pays : .....	À : ..... Dpt. : <input type="text"/> Pays : .....

<b>Situation familiale :</b>	<b>Capacité juridique :</b>
<input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> Marié(e) <input type="checkbox"/> Pacsé(e) <input type="checkbox"/> Divorcé(e) <input type="checkbox"/> Veuf(ve)	<input type="checkbox"/> Majeur(e)
<b>Régime matrimonial :</b>	<input type="checkbox"/> Majeur(e) sous régime de protection
<input type="checkbox"/> Participation aux acquêts <input type="checkbox"/> Communauté de biens meubles et acquêts	<input type="checkbox"/> Mineur(e) sous administration légale
<input type="checkbox"/> Indivision ou pacsé(e) sans contrat avant 2007 <input type="checkbox"/> Séparation de biens ou pacsé(e) sans contrat depuis 2007	<input type="checkbox"/> Mineur(e) sous contrôle judiciaire
<input type="checkbox"/> Communauté universelle <input type="checkbox"/> Communauté réduite aux acquêts ou marié(e) sans contrat	

<b>Personne morale :</b> <input type="checkbox"/> SA <input type="checkbox"/> SARL <input type="checkbox"/> SCI <input type="checkbox"/> Autre : .....	Dénomination sociale : .....
N° SIRET : .....	Fiscalité : <input type="checkbox"/> IR <input type="checkbox"/> IS <input type="checkbox"/> Autre (précisez).....
Code LEI : <input type="text"/>	
Représentée par : Nom : ..... Prénom : ..... Qualité : .....	
Adresse : ..... Code postal : <input type="text"/> Ville : .....	

Adresse personne physique ou morale : ..... Code postal :

Ville : ..... Pays : ..... N° de téléphone : .....

N° de téléphone portable : ..... Email : .....

Ce numéro de portable et cette adresse mail seront utilisés pour vous donner accès à votre extranet client.

Résidence fiscale :  France  Autre (précisez) : ..... Profession (pers. physique) / secteur (pers. morale) : .....

## Souscription : déclare(ons) souscrire à


Nom de la SCPI	Nombre de parts (minimum de 5 parts pour une première souscription)	Montant unitaire (€) (pleine propriété)	Montant de l'acquisition (€) (pleine propriété)
Pierval Santé	<input type="text"/>	200,00 €	<input type="text"/>

Règlement :  Par chèque bancaire, libellé au nom de la SCPI  Par virement au compte ouvert par la SCPI (cf. 1<sup>er</sup>page)

En cas de crédit, préciser le nom de l'organisme : .....

Je(nous) règle(ons) cette opération au moyen de :  Fonds propres  Fonds communs (signature des deux conjoints impérative)

- J'(nous) atteste(ons) :**
- avoir reçu le document d'informations clés préalablement à la souscription des parts,
  - avoir reçu et pris connaissance du dossier de souscription (statuts, note d'information visée par l'AMF, le cas échéant, son actualisation, le dernier rapport annuel, le bulletin trimestriel en vigueur, le document d'informations clés),
  - avoir pris connaissance des risques, des frais et commissions associés au produit (présentés de manière exhaustive en chapitre 3 "Frais-Rémunération de la société de gestion" de la note d'information et sous forme résumée au verso), rempli un questionnaire d'adéquation client avant signature du bulletin de souscription,
  - être informé(s) que la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts, que le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondante ou, à défaut si les statuts le prévoient, sous réserve de la constitution et de la dotation du fonds de remboursement, et qu'en cas de parts en attente de retrait depuis au moins 6 mois, conformément aux statuts, la société de gestion aura la faculté de suspendre la variabilité du capital après en avoir informé les associés. Un marché des parts par confrontation des ordres de vente et d'achat se substituera alors temporairement au marché par retrait-souscription,
  - être informé(s), que dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, la corruption, le financement du terrorisme et les embargos à caractère financier, l'exécution de la souscription peut être subordonnée à certains renseignements complémentaires à fournir,
- Je (m'/nous nous) engage(ons) :**
- à informer La Française AM Finance Services de toute modification de mon adresse postale ou électronique,
  - à ce que les parts de la SCPI ainsi acquises ne soient pas cédées ou transférées sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique ou au bénéfice d'une US Person, sous réserve des conditions posées dans les statuts.

Cachet    Code partenaire : <input type="text"/>	Je(nous) confirme(ons) avoir vérifié l'ensemble des informations figurant sur le présent bulletin de souscription et avoir reçu copie de ce bulletin. Fait en 3 exemplaires à : ..... le : <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>	
	<table border="0"> <tr> <td>Signature souscripteur précédée de la mention manuscrite "bon pour la souscription de "n" parts (en toutes lettres)</td> <td>Signature co-souscripteur précédée de la mention manuscrite "bon pour la souscription de "n" parts (en toutes lettres)</td> </tr> </table>	Signature souscripteur précédée de la mention manuscrite "bon pour la souscription de "n" parts (en toutes lettres)
Signature souscripteur précédée de la mention manuscrite "bon pour la souscription de "n" parts (en toutes lettres)	Signature co-souscripteur précédée de la mention manuscrite "bon pour la souscription de "n" parts (en toutes lettres)	

**Assurez-vous que les éléments précisés en 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> pages sont joints au bulletin de souscription**

# Renseignements particuliers SCPI Pierval Santé

SOCIÉTÉ DE GESTION : EURYALE ASSET MANAGEMENT - 518 574 033 RCS PARIS - 14, rue La Fayette 75009 PARIS  
Agréments : AMF n° GP-14000027 du 22.07.2014 ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org))

**Sociétés Civiles de Placement Immobilier à capital variable** ayant pour objet social l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif détenu directement ou indirectement. Les notes d'information prévues par les textes ont 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. Les visas attribués par l'AMF n'indiquent pas pour autant que l'AMF approuve ou cautionne la souscription dans ces produits.

## PIERVAL SANTE

798 710 299 RCS PARIS

Société au capital maximum de 1 500 000 000 €

Conditions de souscription à dater du 01.01.2021

Prix de souscription de **200 €** net de tout autre frais dont 10,51 % TTC de commission de souscription\*, compose de 160 € (nominal) + 40 € (prime d'émission).

**Minimum de souscription = 5 parts pour une 1<sup>re</sup> souscription. Tout souscripteur déjà associé de la SCPI peut souscrire un nombre quelconque de parts.**

Mise en jouissance : le 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>e</sup> mois qui suit le mois de souscription

VISA AMF : la note d'information a reçu le visa SCPI n°20-08 en date du 06.03.2020

**\*COMMERCIALISATION** : conformément aux dispositions réglementaires, nous vous informons que la société de gestion reverse 8 % TTI des frais de souscription au commercialisateur. Cette rémunération se fait donc sans charge supplémentaire pour les associés ou souscripteurs de parts de la SCPI. Par ailleurs, le souscripteur a été informé par son Conseiller de l'ensemble des coûts et frais (y compris le niveau de son commissionnement) dans le cadre de la lettre de mission qu'il a signée. Le souscripteur peut se rapprocher de son prescripteur, s'il le désire, pour obtenir des informations complémentaires à celles déjà en sa possession.

## SCPI : LOI INFORMATIQUE ET LIBERTÉS / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies sur ce document sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement Euryale AM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. La Française AM Finance Services interviendra en tant que sous-traitant pour le traitement administratif de la souscription. Veuillez noter que vous disposez, dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour exercer ces droits, vous pouvez contacter le service juridique à l'adresse suivante : [rgpd@euryle-am.fr](mailto:rgpd@euryle-am.fr). Pour plus d'informations, veuillez lire notre politique de confidentialité accessible sur le lien suivant : [www.euryle-am.fr/politique-de-confidentialite.htm](http://www.euryle-am.fr/politique-de-confidentialite.htm)

**NOTA** : le premier acompte est versé prorata temporis en fonction de la date d'entrée en jouissance. Toute souscription reçue postérieurement à la fin d'un mois sera obligatoirement reportée sur le mois suivant.

**MODALITÉS DE RÈGLEMENT** : Le règlement s'effectue à l'ordre de la SCPI PIERVAL SANTE au moment de la souscription et pour la totalité du prix de souscription (200 € x nombre de parts souscrites). Remplir en toutes lettres les mentions correspondantes (nombre de parts et montant souscrit) au recto. Le règlement correspondant doit être joint obligatoirement. En cas de financement à crédit, la demande de prêt doit être envoyée simultanément à l'organisme prêteur, le bulletin de souscription ne pouvant être enregistré qu'une fois l'accord de prêt et le versement obtenus. Cependant, dès réception de l'offre de prêt, il est souhaitable de l'envoyer accompagnée du bulletin de souscription à La Française - Direction de la clientèle - 128, boulevard Raspail 75006 Paris qui enregistrera alors cette dernière dès réception des fonds. Les dossiers complets sont enregistrés selon leur ordre d'horodatage par la société de gestion.

L'intégralité du prix d'émission doit être réglée lors de la souscription soit par chèque libellé à l'ordre de la SCPI, soit par virement au compte ouvert par la SCPI à la Banque Palatine (BIC : BSPFFRPPXXX) aux coordonnées bancaires suivantes :

IBAN : FR76 4097 8000 3613 8136 1800 106

**Avertissement à l'investisseur** : les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 10 ans.

**Avis sur la difficulté du produit** : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

**Principaux risques** : absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, risque de liquidité, perte en capital, capital investi non garanti.

Risque de change : cet investissement comporte un risque de change lié aux devises étrangères de pays situés en Europe hors zone euro ainsi qu'en dollar canadien. Ce risque pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers ainsi que sur les loyers perçus. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'Assemblée Générale du 27 juin 2018 a autorisé la SCPI à faire appel à l'effet de levier, dans la limite maximale de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI en :

- contractant des emprunts, assumant des dettes, consentant des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contactés par la Société,
- procédant à des acquisitions payables à terme.

**L'investisseur est invité à prendre connaissance des facteurs de risques détaillés dans la note d'information.**

**Crédit** : 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.

**Fiscalité** : le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention de tous les investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels est dépendante de leur situation fiscale personnelle et, qu'elle peut évoluer au cours de la période de détention des parts de la SCPI.

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 et le document d'informations clés) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur les sites [www.euryle-am.fr](http://www.euryle-am.fr) ou [www.lafrancaise-am-partenaires.com](http://www.lafrancaise-am-partenaires.com)

1<sup>er</sup> exemplaire Société de Gestion, 2<sup>e</sup> exemplaire Conseiller, 3<sup>e</sup> exemplaire Souscripteur



**LA FRANÇAISE**

## Déclaration d'origine des fonds (DOF)

(Informations strictement confidentielles)

Dans le cadre des dispositions réglementaires en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, les professionnels du patrimoine sont désormais dans l'obligation de vérifier l'origine légale des capitaux qui leur sont confiés dès le 1<sup>er</sup> EURO.

**La DOF doit obligatoirement être complétée, dans son intégralité, si l'investissement s'inscrit dans l'une des situations suivantes :**  
(cochez les cases utiles)

- Le client est une "Personne Politiquement exposée" <sup>1</sup>
- Le client est non-résident. Préciser le pays .....
- Fonds en provenance de l'étranger. Préciser le pays .....
- Opération unitaire ou cumul d'opérations sur 1 an glissant > à 150 000 €
- Opération impliquant un tiers (voir annexe)
- Le client exerce une profession dans un secteur d'activité à risque (voir annexe)
- Opération complexe / atypique
- L'opération remplit au moins un critère de fraude fiscale (voir annexe)

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

Nom prénom : ..... ou Raison sociale : .....  
Adresse : .....  
Pays de Résidence : ..... Nationalité : ..... Profession précise : .....  
Date d'entrée en relation : [ ][ ] [ ][ ] [ ][ ][ ][ ]  
Co-souscripteur : Nom prénom : ..... Lien avec le souscripteur : .....

### Revenus :

Salaires       Jetons de présence / dividendes       Revenus immobiliers       Revenus de capitaux mobiliers       Autre  
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 attestez 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) :

- Epargne des revenus :      Etablissement : .....  
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, La Française AM Finance Services 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.*

*<sup>1</sup> Une Personne Politiquement Exposée (PPE) s'entend comme le client, le cas échéant son bénéficiaire effectif qui occupe ou qui a occupé lors de ces 12 derniers mois des fonctions publiques, juridictionnelles, administratives ou de direction pour le compte d'un Etat ; ainsi que les membres directs de sa famille ou des personnes connues pour leur être étroitement associées.*

Fait à ..... le [ ][ ] [ ][ ] [ ][ ][ ][ ]

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

Signature du Conseiller + Cachet

Original à adresser à La Française AM Finance Services accompagné de l'opération de souscription.

## Auto-certification de la résidence fiscale d'une Personne Physique

L'échange automatique de renseignements bancaires et financiers (\*) impose aux institutions financières une transmission systématique de données relatives à leurs clients.

Ces données, qui concernent notamment, les soldes de comptes, les revenus financiers et la résidence fiscale des clients, sont réunies par le groupe La Française pour être transmises à l'administration fiscale française, laquelle les retransmet le cas échéant à son tour à l'administration fiscale de chaque Etat dans lequel la personne physique est résidente à des fins fiscales.

Nous vous remercions de bien vouloir compléter l'auto-certification de résidence fiscale ci-dessous et de fournir toutes les informations complémentaires demandées. **Cette auto-certification de résidence fiscale doit être remplie par chaque investisseur personne physique.**

**Vous ne devez pas utiliser ce formulaire si l'investisseur est une Entité** (personne morale ou assimilée). Dans ce cas, veuillez utiliser et compléter le formulaire d'auto-certification pour les Entités (personnes morales ou assimilées).

(\*) Ces obligations résultent de :

- La loi n° 2014-1098 du 29 septembre 2014 ratifiant l'Accord Intergouvernemental entre la France et les États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en oeuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (« **FATCA** »),
- La directive 2014/107/UE du Conseil du 9 décembre 2014 modifiant la directive 2011/16/UE en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal (« **DAC** »), et
- L'accord multilatéral entre autorités compétentes concernant l'échange automatique de renseignements relatif aux comptes financiers signé par la France le 29 octobre 2014 (« **Common Reporting Standard** » ou « **CRS** »).

### Section 1 - Identification

<b>A. Nom</b>	
<b>B. Prénom(s)</b>	
<b>C. Adresse de résidence</b>	
<b>D. Nationalité ou citoyenneté US ?</b>	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> Non
<b>E. Date de naissance (jj/mm/aaaa)</b>	
<b>F. Pays de naissance</b>	
<b>G. Ville de naissance</b>	

<b>H. Représentant légal (si applicable) (Nom / Prénom / Date de naissance)</b>	
---	--

### Section 2 - Pays de résidence fiscale

Veuillez indiquer ci-dessous, votre ou vos pays de résidence fiscale, en toutes lettres ainsi que le(s) Numéro(s) d'Identification Fiscale (NIF).

Pays de résidence fiscale*	Numéro d'identification fiscale (NIF)	En l'absence de NIF, veuillez indiquer le motif

\*Si vous êtes résident fiscal US, outre la présente auto-certification veuillez fournir un formulaire W9.

### Section 3 – Déclaration et Signature

Je reconnais que les informations contenues dans ce formulaire peuvent être transmises ou échangées avec les autorités fiscales compétentes.

Je déclare que toutes les affirmations faites dans ce formulaire sont exactes et complètes.

Je prends l'engagement d'informer le Groupe La Française dans les 30 jours de tout changement de circonstances et de vous fournir une nouvelle auto-certification mise à jour si un ou plusieurs des élément(s) de la présente auto-certification deviendrait(en)t incorrect(s)

<b>Nom et Prénom</b>	
<b>Date</b>	
<b>Signature</b>	

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTÉS / DONNÉES PERSONNELLES : les informations recueillies sur ce document sont enregistrées dans un fichier informatisé par le Groupe La Française pour respecter ses obligations légales. Sachez que vous bénéficiez, dans les limites prévues par la législation applicable, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, un droit d'opposition et de limitation au traitement, un droit à la portabilité de vos données ainsi qu'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour exercer ces droits, vous pouvez nous contacter à l'adresse suivante : Direction de la Clientèle du Groupe La Française, sis 128, boulevard Raspail - Paris 75006. Pour plus d'informations, veuillez lire notre politique de confidentialité accessible sur le lien suivant : <https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite-et-de-cookies/>.

