



**PRIMONIAL**  
REIM

# BULLETIN DE SOUSCRIPTION

## **SCPI PATRIMMO Commerce**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.  
Capital social minimum : 760 000 €.

Siège social : 36, rue de Naples 75008 PARIS. Tél. : 01 44 21 73 93.  
534 477 948 RCS PARIS.

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

## **RÈGLEMENT GÉNÉRAL SUR LA PROTECTION DES DONNÉES**

Les données à caractère personnel sont recueillies dans ce document par Primonial en qualité de responsable de traitement. Vous pouvez contacter le délégué à la protection des données du responsable de traitement Primonial à l'adresse suivante DDP – Primonial 6-8 rue du Général Foy CS 90130 75380 Paris cedex 8 ou par mail : [DDP@primonial.fr](mailto:DDP@primonial.fr)

Les données sont collectées et traitées pour les finalités suivantes : la gestion des contrats, le suivi de la relation clientèle, le respect des obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Ces données ont un caractère obligatoire et sont nécessaires au traitement du dossier. À défaut, le contrat ne peut être conclu ou exécuté.

Ces données sont accessibles aux seuls employés habilités de Primonial et ne feront l'objet de communication à des tiers que pour les seuls besoins d'administrations et de gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. S'agissant des sous-traitants, les données ne seront communiquées qu'aux seuls d'entre eux présentant des garanties suffisantes en termes de sécurité et de confidentialité des données, conformément au Règlement (UE) 2016/679.

Les données collectées et traitées dans le cadre de la gestion des contrats, le suivi de la relation clientèle, le respect des obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires seront conservées, soit pour la durée nécessaire aux finalités pour lesquelles elles sont collectées, soit pendant la durée du contrat augmentée des prescriptions légales ou réglementaires, soit pour assurer le respect des obligations légales, réglementaires ou reconnues par la profession auxquelles le responsable de traitement est tenu.

Les éventuelles données qui font l'objet d'une obligation d'archivage en application d'une disposition législative ou réglementaire, seront archivées dans les conditions prévues par le(s) texte(s) en vigueur.

Conformément aux articles 38 et suivants de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposez d'un droit d'accès aux données à caractère personnel vous concernant et vous pouvez demander à ce qu'elles soient rectifiées, complétées, mises à jour, verrouillées ou effacées selon les cas. Vous disposez également d'un droit d'opposition, pour motifs légitimes, à ce que des données vous concernant fassent l'objet d'un traitement.

Vous pouvez enfin définir des directives générales ou particulières relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données personnelles après votre décès. Vos directives seront enregistrées conformément aux dispositions de l'article 40 de la loi précitée.

Pour exercer les droits précités, vous pouvez envoyer un mail ou un courrier postal à l'adresse suivante : [service.reclamations@primonial.fr](mailto:service.reclamations@primonial.fr) ou Primonial – Service Réclamations – 6-8 rue du Général Foy CS 90130 75380 Paris cedex 8.

Vous disposez du droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL).

534 477 948 RCS PARIS. Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Copie 3 : Client

Nom / Dénomination sociale : .....

# SCPI PATRIMMO COMMERCE

## MODALITÉS RELATIVES À LA SOUSCRIPTION

---

**Date d'ouverture :** 15 octobre 2011

**Montant du capital social initial :** 760 000 Euros divisé en 4750 parts de 160 Euros de valeur nominale.

**Montant de la première souscription publique :** 100 760 000 Euros divisé en 629 750 parts de 160 Euros de valeur nominale.

**Montant du capital social statutaire maximal :** 1 000 000 000 Euros divisé en 6 250 000 parts de 160 Euros de valeur nominale.

**Prix de souscription :** Valeur nominale : 160 Euros

Prime d'émission : 37 Euros

dont commission de souscription : 18,03 € TTC

(9,15 % TTC, au taux de TVA actuellement en vigueur de 20 %, du prix de souscription prime d'émission incluse)

- au titre des frais de collecte : 16,25 € TTI

(8,25 % TTI, commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1<sup>er</sup> du Code Général des Impôts)

- au titre des frais de recherche et d'investissement : 1,78 € TTC

(0,75 % HT soit 0,9 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur de 20 %)

Soit un Prix de souscription d'une part : 197 Euros.

**Minimum de souscription :** dix (10) parts

**Modalités de règlement :** le règlement s'effectue à l'ordre de la SCPI PATRIMMO COMMERCE au moment de la souscription et pour la totalité du prix de souscription (197 Euros x Nombre de parts souscrites). Le règlement correspondant doit être joint obligatoirement.

En cas de 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.

Le bulletin de souscription devra être adressé, dûment rempli, à : Primonial REIM, 36, rue de Naples 75008 Paris.

**Date de jouissance :** à partir du 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription accompagnée du règlement afférent. .

**Responsabilité à l'égard des tiers :** la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

**Fiscalité :** la SCPI PATRIMMO COMMERCE bénéficie du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains de chaque associé.

L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction (calculée au prorata de ses droits et compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu net de la Société.

À ce titre, il bénéficie du régime de réduction des charges de la propriété prévu par la loi de finances en vigueur pour l'imposition des revenus fonciers.

La fiscalité est propre à chaque investisseur et requiert une analyse personnalisée.

**Fiscalité des personnes morales à l'IS :** La quote-part des résultats sociaux qui revient aux Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les Sociétés, est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

**La fiscalité des personnes morales à l'IR est dépendante de la fiscalité des associés et de leur pays de résidence.**

**Cession de parts.** En cas de cession des parts par des associés personnes physiques, les cessions de parts de SCPI relèvent du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers. En cas de cession des parts par des personnes morales passibles de l'IS ou des entreprises industrielles, commerciales, agricoles ou artisanales imposables de plein droit à l'impôt sur le revenu selon un régime de bénéfice réel, les plus-values réalisées relèvent du régime des plus-values professionnelles.

**Distribution :** La commission de souscription, comprise dans le prix de la part, est de 9,15 % TTC. Le client peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit.

Les statuts ont été publiés au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 27 août 2011.

Leur mise à jour a fait l'objet d'un dépôt au greffe du Tribunal de commerce de Paris.

## FACTEURS DE RISQUES

L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors du retrait 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 d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement étant investi exclusivement en immobilier, il est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant, ni la revente de vos parts, ni le retrait.

En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI « PATRIMMO COMMERCE » est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements.

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

**Conformément à l'article 422-196 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la dernière notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 24 mars 2017.**

**La note d'information prévue par l'article L.412-1 du Code monétaire et financier a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°11-29 en date du 23 août 2011.**

### Documents à joindre obligatoirement pour une personne physique :

- 1 - un Relevé d'Identité Bancaire (pour versement),
- 2 - la copie recto-verso de la Carte Nationale d'Identité en cours de validité, ou du passeport, du ou des souscripteurs ou du représentant légal,
- 3 - un justificatif de domicile de moins de 3 mois,
- 4 - un formulaire d'auto-certification FATCA/CRS dûment complété,
- 5 - la fiche de diligence (le cas échéant),
- 6 - le justificatif de provenance des fonds (le cas échéant),
- 7 - la copie de l'offre de prêt (le cas échéant),
- 8 - le formulaire Personne de plus de 80 ans (le cas échéant),
- 9 - le règlement par chèque à l'ordre de la SCPI PATRIMMO COMMERCE ou par virement sur le compte de la SCPI (Banque PALATINE)

IBAN F 3 6 4 0 9 7 8 0 0 0 2 2 1 3 4 6 6 2 0 U 0 0 3 0 5

BIC B S P F F R P P X X X

### Documents à joindre obligatoirement pour une personne morale :

- 1 - un Relevé d'Identité Bancaire,
- 2 - la copie recto-verso de la Carte Nationale d'Identité en cours de validité, ou du passeport, du représentant légal,
- 3 - le pouvoir et la copie de la pièce d'identité des personnes ayant pouvoirs et signature (si différents du représentant légal),
- 4 - le document sur le(s) bénéficiaire(s) effectif(s) de l'opération et copie(s) recto-verso de leur pièce d'identité,
- 5 - un K-bis de moins de 3 mois,
- 6 - les statuts certifiés conformes par le représentant légal,
- 7 - les derniers bilan et compte de résultat,
- 8 - un formulaire d'auto-certification FATCA/CRS dûment complété,
- 9 - la fiche de diligence (le cas échéant).

## APRÈS VOTRE SOUSCRIPTION

**Le service clients de Primonial REIM est à votre disposition tout au long de la vie de votre placement, pour toute demande d'information sur ce dernier ou pour toute modification de votre compte client.**

### **VOUS POUVEZ LE CONTACTER :**

par téléphone : **01 44 21 73 93**

par courriel : **serviceclients@primonialreim.com**

- **Dès l'enregistrement de votre dossier** nous vous adresserons un courrier accusant réception de votre souscription et rappelant ses modalités (montant investi, nombre de parts, date d'entrée en jouissance, rappel de l'identité bancaire).
- **Dans les 45 jours suivant la fin de chaque trimestre** et à partir de l'entrée en jouissance des parts vous recevrez :
  - un avis de virement des dividendes trimestriels,
  - un bulletin trimestriel d'information qui vous permettra de suivre la gestion de votre placement (acquisitions, collecte, distribution, etc.).
- **En avril de chaque année** nous vous adresserons par courrier :
  - un récapitulatif des revenus à déclarer,
  - un mode d'emploi pour faciliter votre déclaration fiscale concernant votre SCPI,
  - une indication de la valorisation de vos parts au titre de l'IFI.
- **En mai de chaque année**, nous vous adresserons une convocation pour les assemblées générales annuelles de votre SCPI, accompagnée des documents suivants :
  - ordre du jour de l'Assemblée Générale,
  - bulletin de vote,
  - rapport annuel de votre SCPI.

#### **PRIMONIAL REIM :**

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris - APE 6630Z.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions «Gestion Immobilière» et «Transactions sur immeubles et fonds de commerce» numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.

Siège social : 36 rue de Naples - 75008 Paris - Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 23

**www.primonialreim.com**

« Les informations personnelles recueillies à partir de ce formulaire sont obligatoires pour le traitement de votre demande de souscription. Ces informations pourront être utilisées / communiquées par Primonial REIM, les sociétés du groupe Primonial, ses prestataires et partenaires pour : la gestion et le suivi de votre souscription, les besoins de la relation client, répondre aux obligations légales et réglementaires, (notamment dans le cadre de la prévention du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme). Conformément à la loi du 6 janvier 1978 modifiée en août 2004, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition aux données vous concernant, que vous pouvez exercer en adressant une demande à Primonial REIM par courrier postal au 36, rue de Naples 75008 Paris ou par e-mail à [deontologie@primonialreim.fr](mailto:deontologie@primonialreim.fr). »



# SYNTHÈSE PATRIMONIALE PERSONNE MORALE

## ASSURANCE VIE CAPITALISATION / SCPI / INSTRUMENTS FINANCIERS EN NOMINATIF PUR

Les informations sont recueillies en application des articles L.561-5 et L.561-6 du Code monétaire et financier liés à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

**PARTENARIAT EXTERNE**  
**NOVEMBRE 2017**

### 1 • PERSONNE MORALE (Si vous agissez pour le compte d'une entité) (À REMPLIR OBLIGATOIREMENT POUR TOUTE OPÉRATION)

DÉNOMINATION OU RAISON SOCIALE : \_\_\_\_\_ FORME JURIDIQUE (SCI, SA, SARL,...) : \_\_\_\_\_

DATE DE CRÉATION : \_\_\_\_\_ RCS : \_\_\_\_\_

ACTIVITÉ : \_\_\_\_\_ CODE NAF (ou APE) : \_\_\_\_\_

NOM DU DÉCISIONNAIRE DE L'INVESTISSEMENT : \_\_\_\_\_ PRÉNOM : \_\_\_\_\_

FONCTION : \_\_\_\_\_

ADRESSE E-MAIL : \_\_\_\_\_

A-T-ELLE UNE ACTIVITÉ EN DEHORS DE L'UNION EUROPÉENNE ? ☐ OUI ☐ NON

Si OUI, DANS QUELS PAYS : \_\_\_\_\_

EFFECTIFS : \_\_\_\_\_

### 2 • ORIGINE DES FONDS ET OBJET DE L'OPÉRATION (À REMPLIR OBLIGATOIREMENT POUR TOUTE OPÉRATION)

#### Origine des fonds

☐ ORIGINE DES FONDS À PRÉCISER : \_\_\_\_\_

#### Objet de l'opération

☐ VALORISATION DE CAPITAL
 ☐ CONSTITUTION DE CAPITAL
 ☐ RECHERCHE DE REVENUS
 ☐ NANTISSEMENT
 ☐ TRANSMISSION PATRIMONIAL
 ☐ TRÉSORERIE

☐ AUTRE (À PRÉCISER SI NÉCESSAIRE DANS UNE NOTE DISTINCTE) : \_\_\_\_\_

### 3 • INFORMATIONS FINANCIÈRES ACTUELLES (À REMPLIR OBLIGATOIREMENT LORS DE LA PREMIÈRE SOUSCRIPTION OUSI LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ A CONNU DES MODIFICATIONS)

☐ Imposition : ☐ IMPÔT SUR LE REVENU DES PERSONNES PHYSIQUES ☐ IMPOSITION SUR LES SOCIÉTÉS ☐ NON IMPOSABLE

☐ Total Bilan du dernier exercice comptable (Rubrique EE ou CO) : \_\_\_\_\_

☐ Chiffres d'affaires du dernier exercice comptable : \_\_\_\_\_

☐ Montant total des investissements mobiliers et immobiliers :

☐ MOINS DE 1 MILLION € ☐ ENTRE 1 ET 5 MILLIONS € ☐ ENTRE 5 ET 10 MILLIONS € ☐ SUPÉRIEUR À 50 MILLIONS €

☐ ENTRE 10 ET 20 MILLIONS € ☐ ENTRE 20 ET 50 MILLIONS €

Quelle est la répartition de vos investissements ?	0 - 15 % DES ACTIFS DÉTENUS	15 - 50 % DES ACTIFS DÉTENUS	50 - 75 % DES ACTIFS DÉTENUS	Plus de 75 % DES ACTIFS DÉTENUS
LIQUIDITÉ				
PLACEMENT DE TRÉSORERIE COURT TERME <sup>(1)</sup>				
PLACEMENT À MOYEN-LONG TERME <sup>(2)</sup>				
INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS DIRECTS				

### 4 • BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS DE L'OPÉRATION (À REMPLIR OBLIGATOIREMENT LORS DE LA PREMIÈRE SOUSCRIPTION OUSI LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ A CONNU DES MODIFICATIONS)

☐ A- Si la personne morale est une société :

La société est-elle contrôlée par un ou plusieurs associés détenant, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société ?

☐ Non ☐ Oui (Si OUI, remplir la partie C)

Des personnes physiques exercent-elles, par tout autre moyen, un pouvoir de contrôle sur les organes de gestion, d'administration ou de direction de la société ou sur l'assemblée générale de ses associés (exemples : membre du directoire, du Conseil de surveillance, du conseil d'administration, mandataires sociaux...) ?

☐ Non ☐ Oui (Si OUI, remplir la partie C)

☐ B- Si la personne morale est une association, une fondation ou une fiducie :

Une ou plusieurs personnes physiques sont-elles titulaires de droits portant sur 25 % au moins des biens de la personne morale ou de la fiducie, ou ont-elles vocation, par l'effet d'un acte juridique, à le devenir ?

☐ Non ☐ Oui (Si OUI, remplir la partie C)

Dans le cadre d'une fiducie, ont-elles la qualité de constituant, de fiduciaire ou de bénéficiaire ?

☐ Non ☐ Oui (Si OUI, remplir la partie C)

☐ C - Identification des bénéficiaires effectifs de l'opération (Joindre un justificatif en cours de validité, ex : CNI, passeport)

1 <input type="checkbox"/> Monsieur	<input type="checkbox"/> Madame / Mlle	Personne politiquement exposée (Voir Annexe au verso) :	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Nom : _____		PRÉNOMS : _____		
2 <input type="checkbox"/> Monsieur	<input type="checkbox"/> Madame / Mlle	Personne politiquement exposée (Voir Annexe au verso) :	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Nom : _____		PRÉNOMS : _____		
3 <input type="checkbox"/> Monsieur	<input type="checkbox"/> Madame / Mlle	Personne politiquement exposée (Voir Annexe au verso) :	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Nom : _____		PRÉNOMS : _____		
4 <input type="checkbox"/> Monsieur	<input type="checkbox"/> Madame / Mlle	Personne politiquement exposée (Voir Annexe au verso) :	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Nom : _____		PRÉNOMS : _____		

☐ Je reconnais que ce document a été établi sur la base d'informations que j'ai communiquées à mon conseiller et que celles-ci sont exactes à la date de la signature ci-dessous.

Les données personnelles recueillies sont nécessaires au traitement de votre dossier par Primonial, responsable de traitement et par ses prestataires / sous-traitants. Elles pourront être utilisées pour les finalités principales suivantes : gestion et suivi de vos souscriptions en interne ou avec des prestataires / sous-traitants, prospection et animation commerciale, réponse aux obligations légales et réglementaires.

Vos données personnelles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification et d'opposition dans les conditions prévues par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, relative à l'Informatique, aux Fichiers et aux Libertés en écrivant à Primonial, 15/19 avenue de Suffren 75007 Paris ou par mail à [conformite@primonial.fr](mailto:conformite@primonial.fr). En outre, vous êtes informé que Primonial met en oeuvre un traitement de données ayant pour finalité la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et que le régime de droit d'accès aux données recueillies par l'application des articles L561-5 et L.561-23 du Code monétaire et financier s'exerce auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (article L.561-45 du Code monétaire et financier).

Nom, prénom du CGP _____ _____ Références Primonial _____	Signature du CGP _____	Signature du souscripteur/adhèrent _____
---	---------------------------	---

Fait à : \_\_\_\_\_



## PERSONNES POLITIQUEMENT EXPOSÉES ET FONCTIONS POLITIQUES JURIDICTIONNELLES OU ADMINISTRATIVES

Les clients qui exercent ou ont cessé d'exercer depuis moins d'un an, l'une des fonctions suivantes, pour le compte d'une autre état :

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Chef d'État, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission Européenne ;</li><li>- Membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen ;</li><li>- 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 ;</li><li>- Membre d'une cour des comptes ;</li><li>- Dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale ;</li><li>- Ambassadeur, chargé d'affaires, consul général et consul de carrière ;</li><li>- Officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée ;</li><li>- Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique ;</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Dirigeant d'une institution internationale publique créée par un traité.<br/>Y compris les membres directs de leur famille ;</li><li>- Le conjoint ou le concubin notoire ;</li><li>- Le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ;</li><li>- En ligne directe, les 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.</li></ul> <p>Ou les personnes connues pour leur être étroitement associées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Toute personne physique identifiée comme étant le bénéficiaire effectif d'une personne morale conjointement avec ce client ;</li><li>- Toute personne physique connue comme entretenant des liens d'affaires étroits avec ce client.</li></ul> |
|---|--|

## Formulaire d'auto-certification

### Personne morale - FATCA / CRS

Les exigences législatives et réglementaires issues de la Norme Commune de Déclaration de l'OCDE (« NCD ») en matière d'Echanges Automatiques d'Informations relatifs aux comptes financiers dite « Common Reporting Standard » (« CRS ») et de la loi dite « FATCA » (« Foreign Account Tax Act »), requièrent que Primonial REIM recueille et déclare certaines informations concernant les titulaires de comptes financiers.

**Le présent formulaire doit obligatoirement être complété, pour toute opération (souscription, rachat etc.) ainsi que pour tout changement de circonstances rendant incorrect ou incomplet ce formulaire.**

En cas de questions de nature fiscale, veuillez-vous rapprocher de votre conseiller fiscal ou de l'administration fiscale de votre pays de résidence.

Pour plus de renseignements, vous pouvez consulter les sites internet suivants :

- S'agissant de « CRS », le portail de l'OCDE :

<http://www.oecd.org/fr/fiscalite/echangeautomatique.htm>

- S'agissant de « FATCA », le portail de l'IRS (« Internal Revenue Service ») :

<https://www.irs.gov/businesses/corporations/foreign-account-tax-compliance-act-fatca>

## Section I - Identification du souscripteur

Identification de l'entité personne morale	
Dénomination / Raison sociale	
Forme juridique	
Représentant légal	
Numéro SIREN	
Pays de constitution ou d'immatriculation	
Lieu du siège social	
Adresse(s) d'exploitation	
Adresses(s) postale(s)	

## Section II - Identification de la résidence fiscale

A. FATCA	
L'entité personne morale est-elle titulaire d'obligations fiscales aux Etats-Unis ? <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON

En cas de réponse positive, veuillez indiquer votre TIN ci-contre ainsi que compléter le formulaire W-9 (accessible sur le lien suivant <https://www.irs.gov/pub/irs-pdf/fw9.pdf>), et le remettre à Primonial / Primonial

--

En fonction des renseignements donnés, il pourra être requis du souscripteur des informations et/ou documents complémentaires : formulaire W-8BEN-E dûment complété selon le cas notamment.

B. CRS	
Veuillez indiquer ci-dessous le ou les pays de résidence fiscale <sup>2</sup> de l'entité personne morale	Veuillez indiquer ci-dessous le/les numéros d'identification fiscale correspondant(s) (NIF)*

<sup>1</sup> Cf définition de « personne américaine » en annexe 2 du présent formulaire

<sup>2</sup> Le critère de résidence fiscale s'apprécie au regard de la réglementation nationale du (des) pays envers lequel (lesquels) vous êtes soumis à une obligation déclarative en matière fiscale

\*Dans le cas où le pays de résidence fiscale n'émet pas de NIF, et dans le cas où le pays de résidence fiscale émet un NIF et que l'entité personne morale n'en dispose pas, merci d'indiquer la motivation ci-dessous.  
Egalement, si nécessaire, veuillez indiquer le numéro attribué ayant une fonction équivalente.

### Section III - Détermination du statut FATCA/CRS de l'entité/personne morale

*Pour votre bonne compréhension, en annexe du présent formulaire d'auto-certification, sont développées les définitions des termes et notions suivis d'un astérisque (\*).*

**Merci de cocher la case du statut approprié de l'entité/personne morale :**

☐ (A) **Institution financière\*** (assurance vie, dépositaire, établissement bancaire, *entités d'investissement\**)

☐ **Institution financière** enregistrée auprès de l'IRS<sup>3</sup>

Si vous êtes une institution financière enregistrée auprès de l'IRS<sup>4</sup>, veuillez indiquer ci-après le numéro GIIN de l'entité, et en cas d'absence, un motif :

Numéro GIIN (*Global Intermediary Identification Number*):

En cas d'absence, motif :

☐ (B) **Entité non financière active\***

☐ (C) **Entité non financière passive\***

☐ (D) **Autre**, merci d'indiquer le statut de la personne morale au regard de la réglementation FATCA/CRS:

### Section IV - Identification et documentation des « personnes détenant le contrôle » de l'entité personne morale

*Si vous avez répondu « oui » au C de la section III ci-dessus ou que vous êtes une entité d'investissement ressortissante d'un pays non signataire de l'accord CRS, merci de compléter cette section.*

L'entité personne morale fait-elle l'objet d'un contrôle, direct ou indirect, par une ou plusieurs personnes physiques détenant plus de 25% du capital ou des droits de vote (bénéficiaire(s) effectif(s)) ?

☐ OUI ☐ NON

Pour l'ensemble des personnes identifiées comme « détenant le contrôle » en termes de détention (si vous avez répondu « oui » à la question ci-dessus), ou à défaut pour la/les personne(s) exerçant la fonction de « Directeur(s) général/général », nous vous remercions de bien vouloir compléter l'annexe 1 ci-après.

<sup>3</sup> Internal Revenue Service (Administration fiscale américaine)

<sup>4</sup> Internal Revenue Service (Administration fiscale américaine)

## Section V - Protection des données à caractère personnel

Les informations personnelles recueillies à partir de ce formulaire sont obligatoires pour l'établissement et la qualification de votre statut fiscal conformément aux réglementations applicables.

Ces informations pourront, de même que celles qui seront recueillies ultérieurement, être utilisées par Primonial et Primonial REIM pour des besoins de gestion de la relation client, et notamment de la prévention du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme.

Ces informations pourront, de convention expresse, et en tant que de besoin au regard des finalités mentionnées ci-dessus, être communiquées aux autorités compétentes de type autorités fiscales.

Conformément à la loi du 6 janvier 1978 modifiée en août 2004, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition aux données vous concernant, que vous pouvez exercer en adressant une demande à Primonial REIM par courrier postal au 36, rue de Naples 75008 Paris ou par e-mail à [deontologie@primonialreim.fr](mailto:deontologie@primonialreim.fr).

## Section VI - Attestation et signature

En signant le présent formulaire d'auto-certification :

- Je reconnais et accepte que les informations personnelles recueillies à partir de ce formulaire pourront, de même que celles qui seront recueillies ultérieurement, être utilisées par Primonial et Primonial REIM pour des besoins de gestion de la relation client, et notamment de la prévention du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme. Ces informations pourront, de convention expresse, et en tant que de besoin au regard des finalités mentionnées ci-dessus, être communiquées aux autorités compétentes de type autorités fiscales ;
- Je certifie exactes et complètes les informations et déclarations développées dans le présent formulaire ;
- Je certifie avoir reçu, complété et signé, une copie du présent formulaire ;
- **Je m'engage à informer sans délai Primonial / Primonial REIM de tout changement de circonstances rendant incorrect ou incomplet le présent formulaire, ainsi qu'à fournir les justificatifs appropriés et à compléter le cas échéant une nouvelle auto-certification ;**
- Je certifie être le représentant légal (ou toute autre personne disposant d'un droit de signature) de l'entité personne morale souscriptrice du contrat pour lequel ce formulaire est établi, ainsi qu'avoir la capacité à signer au nom de l'entité personne morale visée.

Nom/Prénom :

Qualité :

Date :

Signature :

[illegible]

## Annexe 2 – Définitions

### 1/ Définition de la notion de « Numéro d'identification fiscal / TIN »

- Il s'agit d'une combinaison unique de lettres ou de chiffres attribuée par une juridiction à une personne physique ou une entité. Il est utilisé pour identifier la personne physique ou l'entité afin d'appliquer la législation et la réglementation de la juridiction.

Certaines juridictions n'émettent pas de NIF. Aussi, il peut être donné un autre numéro ayant une fonction équivalente.

Au regard du Décret 2015-1 du 2 janvier 2015 (FATCA) :

- Le mention « NIF américain » désigne un numéro d'identification fiscal fédéral américain (TIN) ;
- La mention « NIF français » désigne un numéro d'identification fiscal de France.

### 2/ Définition de la notion de « Personne américaine »

Il s'agit d'une personne physique qui est un citoyen ou un résident américain, une société de personnes ou une société créée aux Etats-Unis ou en vertu du droit fédéral américain ou d'un des Etats fédérés américains, un trust si (i) un tribunal situé aux Etats-Unis avait, selon la loi, le pouvoir de rendre des ordonnances ou des jugements concernant substantiellement toutes les questions relatives à l'administration du trust et si (ii) une ou plusieurs Personnes américaines jouissent d'un droit de contrôle sur toutes les décisions substantielles du trust, ou sur la succession d'un défunt qui était citoyen ou résident des Etats-Unis.

Une personne est citoyenne américain si elle est née ou naturalisée aux Etats-Unis, et sujette à leur juridiction et à celle de l'Etat américain de résidence.

Une personne physique est considérée comme titulaire d'obligations fiscales aux Etats-Unis si elle dispose de la nationalité américaine ou si elle est titulaire d'une carte verte ou si le test de présence substantielle est considéré comme positif.

Le test de présence substantielle est considéré comme positif dès lors que la personne physique est physiquement présente aux États-Unis pendant au moins : 31 jours au cours de l'année en cours, et 183 jours au cours d'une période incluant l'année en cours et les 2 années immédiatement précédentes.

*Pour davantage de précisions sur les informations ci-dessus, et donc sur les critères de détermination du statut de résident fiscal des Etats-Unis, veuillez-vous diriger vers le site de l'administration fiscale américaine ([www.irs.gov](http://www.irs.gov)).*

### 3/ Définition de la notion d'« institution financière » (FATCA/CRS)

Désigne un Etablissement gérant des dépôts de titres/conservant des actifs financiers, un Etablissement de dépôt, une Entité d'investissement<sup>5</sup> ou un Organisme d'assurance particulier.

### 4/ Définition de la notion d'« entité d'investissement »

- FATCA (Décret 2015-1 du 2 janvier 2015)

Désigne toute entité qui exerce comme activité (ou est administrée par une entité qui exerce comme activité) une ou plusieurs des prestations ou opérations suivantes au nom ou pour le compte d'un client :

1. Transactions sur les instruments du marché monétaire (chèques, billets, certificats de dépôt, instruments dérivés, etc.), le marché des changes, les instruments sur devises, les produits de taux d'intérêt, les indices, les valeurs mobilières ou les marchés à terme de marchandises ;
2. Gestion individuelle ou collective de portefeuille ; ou
3. Autres opérations d'investissement, d'administration ou de gestion de fonds ou d'argent pour le compte de tiers.

---

<sup>5</sup> Voir 4/ Définition de la notion d'« entité d'investissement »



- CRS (Décret 2016-1683 du 5 décembre 2016)

Désigne une entité qui entre dans l'une des deux catégories suivantes :

a) Elle exerce à titre principal une ou plusieurs des activités ou opérations suivantes au nom ou pour le compte d'un client :

i) Transactions sur les instruments du marché monétaire, sur le marché des changes, sur les instruments sur devises, taux d'intérêt et indices, sur les valeurs mobilières ou sur les marchés à terme de marchandises ;

ii) Gestion individuelle ou collective de portefeuille ;

iii) D'autres opérations d'investissement, d'administration ou de gestion d'actifs financiers ou d'argent pour le compte de tiers ;

b) Ses revenus bruts proviennent principalement d'une activité d'investissement, de réinvestissement ou de négociation d'actifs financiers, si l'entité est gérée par une autre entité qui est un établissement conservant des actifs financiers, un établissement de dépôt, une entité d'investissement décrite au a ou un organisme d'assurance particulier.

2° Une entité exerce à titre principal une ou plusieurs des activités mentionnées au a du 1° ou ses revenus bruts proviennent principalement d'une activité d'investissement, de réinvestissement ou de négociation d'actifs financiers au sens du b du 1° si la part de ses revenus bruts attribuable aux activités correspondantes est égale ou supérieure à 50 % durant la plus courte des deux périodes suivantes :

a) La période de trois ans se terminant le 31 décembre de l'année précédant celle au cours de laquelle le calcul est effectué ;

b) La période d'existence de l'entité si celle-ci est inférieure à trois ans.

La définition d'une entité d'investissement exclut les entités non financières actives mentionnées aux d à g du 2° du IV de l'article 11 du décret susvisé.

## 5/ Définition de la notion de « entité non financière »

- FATCA ((Accord intergouvernemental FATCA conclu entre la France et les Etats-Unis)

Désigne toute entité non financière qui n'est pas une institution financière au sens des normes FATCA ou est une entité décrite à l'alinéa j du point 4 du paragraphe B de la section visée par l'accord précité, ainsi que toute entité non américaine qui est établie sur le territoire français ou d'une autre juridiction partenaire et qui n'est pas une Institution financière.

- CRS (Décret 2016-1683 du 5 décembre 2016)

Désigne une entité qui n'est pas une institution financière au sens des normes CRS.

## 6/ Définition de la notion de « entité non financière active »

- FATCA (Décret 2015-1 du 2 janvier 2015)

Une entité non financière active désigne toute ENF qui satisfait à l'un des critères suivants :

a) Moins de 50 % des revenus bruts de l'EENF au titre de l'année civile précédente ou d'une autre période de référence comptable pertinente sont des revenus passifs et moins de 50 % des actifs détenus par l'EENF au cours de l'année civile précédente ou d'une autre période de référence comptable pertinente sont des actifs qui produisent ou qui sont détenus pour obtenir des revenus passifs ;

b) Les actions de l'EENF font l'objet de transactions régulières sur un marché boursier réglementé ou l'EENF est une Entité liée à une Entité dont les actions font l'objet de transactions régulières sur un marché boursier réglementé ;

c) L'EENF est constituée sur un Territoire américain et tous les propriétaires du bénéficiaire sont des résidents de ce Territoire américain ;

d) L'EENF est un gouvernement (autre que le gouvernement des Etats-Unis), une subdivision politique d'un tel gouvernement (terme qui, pour éviter toute ambiguïté, comprend un Etat, une province, un comté ou une municipalité), ou un organisme public exerçant une fonction d'un gouvernement ou d'une subdivision politique, le gouvernement d'un Territoire américain, une organisation internationale, une banque centrale non américaine ou une Entité détenue à 100 % par une ou plusieurs des structures précitées;

e) Les activités de l'EENF consistent pour l'essentiel à détenir (en tout ou en partie) les actions émises par une ou plusieurs filiales dont les activités ne sont pas celles d'une Institution financière ou à proposer des financements ou des services à ces filiales. Une EENF ne peut prétendre à ce statut si elle opère (ou se présente) comme un fonds de placement, tel qu'un fonds de capital-investissement, un fonds de capital-risque, un fonds de rachat d'entreprise par endettement ou tout autre organisme de placement dont l'objet est d'acquérir ou de financer des sociétés puis d'y détenir des participations à des fins de placement ;

f) L'EENF n'exerce pas encore d'activité et n'en a jamais exercé précédemment mais investit des capitaux dans des actifs en vue d'exercer une activité autre que celle d'une Institution financière, étant entendu que cette exception ne saurait s'appliquer à l'EENF après l'expiration d'un délai de 24 mois après la date de sa constitution initiale ;

g) L'EENF n'était pas une Institution financière durant les cinq années précédentes et procède à la liquidation de ses actifs ou est en cours de restructuration afin de poursuivre ou de reprendre des transactions ou des activités qui ne sont pas celles d'une Institution financière ;

h) L'EENF se livre principalement au financement d'Entités liées qui ne sont pas des institutions financières et à des transactions de couverture avec ou pour le compte de celles-ci et ne fournit pas de services de financement ou de couverture à des Entités qui ne sont pas des Entités liées, à condition que le groupe auquel appartiennent ces Entités liées se consacre principalement à une activité qui n'est pas celle d'une Institution financière ;

i) L'EENF est une «EENF exclue» telle que décrite dans la réglementation du Trésor des Etats-Unis correspondante; ou

j) L'EENF remplit toutes les conditions suivantes: i. elle est établie et exploitée dans sa juridiction de résidence exclusivement à des fins religieuses, caritatives, scientifiques, artistiques, culturelles, sportives ou éducatives; ou est établie et exploitée dans sa juridiction de résidence et elle est une fédération professionnelle, une organisation patronale, une chambre de commerce, une organisation syndicale, agricole ou horticole, civique ou un organisme dont l'objet exclusif est de promouvoir le bien-être social;

ii. elle est exonérée d'impôt sur les sociétés dans sa juridiction de résidence ;

iii. elle n'a aucun actionnaire ni aucun membre disposant d'un droit de propriété ou de jouissance sur ses recettes ou ses actifs ;

iv. le droit applicable dans la juridiction de résidence de l'EENF ou les documents constitutifs de celle-ci excluent que les recettes ou les actifs de l'EENF soient distribués à des personnes physiques ou des organismes à but lucratif ou utilisés à leur bénéfice, à moins que cette utilisation ne soit en relation avec les activités caritatives de l'EENF ou à titre de rémunération raisonnable, au prix du marché, pour les biens et services rendus, acquis ou souscrits par l'Entité ; et

v. le droit applicable dans la juridiction de résidence de l'EENF ou les documents constitutifs de celle-ci imposent que, lors de la liquidation ou de la dissolution de l'Entité, tous ses actifs soient distribués à une entité publique ou à une autre organisation à but non lucratif ou soient dévolus au gouvernement de l'Etat de résidence de l'EENF ou à l'une de ses subdivisions politiques.

- CRS (Décret 2016-1683 du 5 décembre 2016)

Une entité non financière active présente l'une des caractéristiques suivantes :

a) Au cours de l'année civile précédente ou d'une autre période de référence comptable pertinente, moins de 50 % de ses revenus bruts sont passifs et moins de 50 % des actifs qu'elle détient produisent des revenus passifs ou sont détenus à cet effet. Un revenu est passif s'il est reçu d'un débiteur du seul fait de la possession d'un actif. Les actes de gestion d'un actif source d'un revenu ne permettent pas de considérer qu'il n'est pas passif ;

b) Les actions de l'entité non financière font l'objet de transactions régulières sur un marché boursier réglementé ou l'entité non financière est liée à une entité qui présente cette caractéristique ;

c) L'entité non financière est une entité publique, une organisation internationale, une banque centrale ou une entité qu'une ou plusieurs de ces structures détiennent en totalité ;

d) Les activités de l'entité non financière consistent pour l'essentiel à détenir, en tout ou en partie, les actions émises par une ou plusieurs filiales dont les activités ne sont pas celles d'une institution financière ou à proposer des financements ou des services à ces filiales. Une entité ne peut prétendre au statut d'entité non financière si elle opère ou se présente comme un fonds de placement, tel qu'un fonds de capital-investissement, de capital-risque, de rachat d'entreprise par endettement ou tout autre organisme de placement dont l'objet est d'acquérir ou de financer des sociétés puis d'y détenir des participations à des fins de placement ;

e) L'entité non financière n'exerce pas encore d'activité et n'en a jamais exercé précédemment mais investit des capitaux dans des actifs en vue d'exercer une activité autre que celle d'une institution financière, étant entendu que cette exception ne s'applique qu'au cours d'un délai de vingt-quatre mois suivant sa création ;

f) L'entité non financière n'était pas une institution financière durant les cinq années précédentes et procède à la liquidation de ses actifs ou est en cours de restructuration afin de poursuivre ou de reprendre des activités qui ne sont pas celles d'une institution financière ;

g) L'entité non financière se consacre principalement au financement d'entités liées telles que définies au 2° du I de l'article 15 du décret 2016-1683 qui ne sont pas des institutions financières et à des transactions de couverture avec ou pour le compte de celles-ci et ne fournit pas ces services à des entités qui ne sont pas liées avec elle, pour autant que le groupe auquel appartiennent ces entités liées ait principalement une activité qui n'est pas celle d'une institution financière ;

h) L'entité non financière remplit toutes les conditions suivantes :

i) Elle est établie et exploitée dans son Etat ou territoire de résidence :

- exclusivement à des fins religieuses, caritatives, scientifiques, artistiques, culturelles, sportives ou éducatives ;
- ou en tant que fédération professionnelle, organisation patronale, chambre de commerce, organisation syndicale, agricole ou horticole, civique ou organisme dont l'objet exclusif est d'intérêt général ;

ii) Elle est exonérée d'impôt sur les sociétés dans son Etat ou territoire de résidence ;

iii) Elle n'a aucun actionnaire ni aucun membre disposant d'un droit de propriété ou de jouissance sur ses recettes ou ses actifs ;

iv) Le droit applicable dans l'Etat ou le territoire de résidence de l'entité non financière ou les documents constitutifs de celle-ci excluent que les recettes ou les actifs de l'entité non financière soient distribués à des personnes physiques ou à des organismes à but lucratif ou utilisés à leur bénéfice, à moins que cette utilisation ne soit en relation avec les activités d'intérêt général de l'entité non financière ou n'intervienne à titre de rémunération raisonnable pour services rendus ou à titre de paiement à leur juste valeur marchande pour les biens acquis par elle ;

v) Le droit applicable dans l'Etat ou le territoire de résidence de l'entité non financière ou les documents constitutifs de celle-ci imposent qu'à la liquidation ou à la dissolution de l'entité non financière, tous ses actifs soient distribués à une entité publique ou à une autre organisation à but non lucratif ou soient dévolus au gouvernement de l'Etat ou du territoire de résidence de l'entité non financière ou à l'une de ses subdivisions politiques.

## **7/ Définition de la notion de « entité non financière passive »**

- FATCA (Décret 2015-1 du 2 janvier 2015)

Une « ENF passive » désigne toute ENF qui n'est pas une ENF active ou une société de personnes étrangère susceptible de faire l'objet d'une retenue à la source ou un trust étranger susceptible de faire l'objet d'une retenue à la source ou un

trust étranger susceptible de faire l'objet d'une retenue à la source conformément à la réglementation du trésor des Etats-Unis.

- CRS (Décret 2016-1683 du 5 décembre 2016)

Une « ENF passive » désigne une ENF qui n'est pas une ENF active ou une Entité d'investissement située dans une Juridiction non partenaire et est gérée par une autre Institution financière est traitée comme une ENF passive.

## **8/ Définition de la notion de « personne détenant le contrôle »**

Désigne les personnes physiques qui exercent un contrôle sur l'entité. Cette notion, pour FATCA et CRS, doit être entendu au sens des recommandations du GAFI.

CRS : Article 11 Décret 2016-1683 du 5 décembre 2016 : « *la ou les personnes qui détiennent le contrôle d'une entité non financière passive sont le ou les bénéficiaires effectifs qui exercent un contrôle sur elle conformément aux dispositions de l'article L. 561-2-2 du code monétaire et financier. Dans le cas d'un trust, il s'agit du ou des constituants, du ou des administrateurs, de la ou des personnes chargées de surveiller l'administrateur le cas échéant, du ou des bénéficiaires ou de la ou des catégories de bénéficiaires, et de toute autre personne physique exerçant en dernier lieu un contrôle effectif sur le trust. Dans le cas d'une construction juridique similaire à un trust, il s'agit des personnes dont la situation est équivalente ou analogue à celle mentionnée pour un trust* ».

FATCA : Article 2 Décret 2015-1 du 2 janvier 2015 : « *l'expression « Personnes détenant le contrôle » désigne les personnes physiques qui exercent un contrôle sur une Entité. Dans le cas d'un trust, cette expression désigne le constituant, les administrateurs, la personne chargée de surveiller l'administrateur le cas échéant, les bénéficiaires ou la catégorie de bénéficiaires et toute autre personne physique exerçant en dernier lieu un contrôle effectif sur le trust et, dans le cas d'une construction juridique qui n'est pas un trust, l'expression désigne les personnes dont la situation est équivalente ou analogue. L'expression « Personnes détenant le contrôle » est interprétée conformément aux Recommandations du GAFI* ».

L'article R.561-1 du Code monétaire et financier indique que les bénéficiaires effectifs désignent « *les personnes physiques qui soient détiennent, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société, soit exercent, par tout autre moyen, un pouvoir de contrôle sur les organes de gestion, d'administration ou de direction de la société ou sur l'assemblée générale de ses associés* ».

La « norme commune de déclaration » développe que lorsque qu'aucune personne physique n'exerce de contrôle par le biais d'une participation majoritaire, la ou les Personne(s) détenant le contrôle de l'entité sera la ou les personnes physiques qui la contrôlent par d'autres moyens. Lorsqu'aucune personne physique n'est identifiée comme exerçant le contrôle de l'entité, la ou les Personnes détenant le contrôle sur l'entité seront là où les personnes physiques qui exercent la fonction de Directeur général. Cf *texte de la « Norme commune de déclaration » (NCD)*.



# FICHE DE DILIGENCE CONFIDENTIELLE

## LCB/FT

Au titre de la réglementation relative à la Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, tous les organismes assujettis sont tenus d'examiner chaque opération en fonction notamment de la situation du client, de l'investissement souhaité et des conditions de réalisation. L'objectif est de pouvoir évaluer le risque de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme et d'appliquer, selon chaque situation, des mesures de vigilance, standard ou renforcée.

Cette fiche de diligence doit vous permettre d'analyser le niveau de risque LCB/FT associé à l'opération de votre client et de pouvoir y associer un niveau de vigilance. Selon le niveau de vigilance déterminé, des documents devront être transmis afin de compléter votre dossier.

Ce document atteste du respect de vos diligences en matière de LCBFT. A ce titre, il peut faire l'objet d'un contrôle par les autorités de tutelle.

**La fiche de diligence LCB/FT est un document obligatoire, à joindre impérativement au dossier. En son absence, votre dossier ne sera pas accepté. Cette fiche doit être dûment remplie et complétée, pour toute opération et tout montant.**

**Primonial peut à tout moment demander la communication de documents complémentaires.**

### INFORMATIONS RELATIVES AU CLIENT<sup>(1)</sup>

Nom : ..... Prénom : .....

Dénomination Personne Morale : .....

Montant total brut : .....

#### INVEST. DÉSINVEST. TRANSFERT

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Produit : .....	Montant : .....	Fournisseur : .....
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Produit : .....	Montant : .....	Fournisseur : .....
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Produit : .....	Montant : .....	Fournisseur : .....

**Vous devez répondre à toutes les questions mentionnées ci-dessous.  
En cas de réponse positive, un justificatif probant d'origine des fonds dès le 1<sup>er</sup> euro doit être joint.**

OUI	NON	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le client est une Personne Politiquement Exposée ou proche PPE
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le client réside à l'étranger
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le client exerce une profession ou dans un secteur d'activités exposé à des risques LCBFT ou dans un secteur dit sensible tel que listé ci-dessous (liste non exhaustive) : <i>Activités immobilières, Construction, Hôtellerie, Commerce informatique, Téléphonie, Café/Restaurant/Brasserie, Hifi/Vidéo/Electroménager, professionnels de la santé, Secteur des jeux, Commerce de détail, Commerce et réparations automobiles, Service aux Particuliers, Electronique etc.</i>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le client n'a pas d'activité professionnelle (chômage, rentier, élève, étudiant, etc.)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le client n'est pas physiquement (vente à distance – internet, téléphone) présent ou est représenté par un tiers <b>une 2<sup>ème</sup> pièce d'identité justifiant de l'identité du client devra être fourni</b>

1. La notion de client concerne également le souscripteur personne physique ou personne morale mais également le représentant légal et le(s) bénéficiaire(s) effectif(s).

Cocher la (les) case(s) correspondant à l'opération envisagée. Indiquer dans la partie Commentaires tout élément permettant de mieux appréhender les modalités de réalisation de l'opération.  
En cas de réponse positive, un justificatif d'origine/destination des fonds dès le 1<sup>er</sup> euro doit être obligatoirement joint (sauf indications spécifiques mentionnées ci-dessous).

OUI	NON	■ OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le versement unitaire ou cumulé sur 12 mois glissant est supérieur ou égal à 50 000€ pour une personne physique
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le versement unitaire ou cumulé sur 12 mois glissant est supérieur ou égal à 500 000€ pour une personne morale
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le paiement est effectué par un tiers (y compris chèque de banque, notaire, CARPA) – <b>indiquer les raisons dans la rubrique « Commentaires »</b>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La justification d'origine des fonds est incohérente avec la situation déclarée par le client
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le paiement est en provenance d'un pays étranger
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le versement est effectué par un non résident fiscal français depuis un compte bancaire étranger
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le montant du versement programmé mensuel est supérieur ou égal à 100 % des revenus mensuels du foyer fiscal
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le montant de l'opération est supérieur ou égal à 1 an de revenus annuels (tous revenus confondus – hors crédit)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Remboursement d'avance dès 50 000 €

OUI	NON	■ OPÉRATIONS DE DÉINVESTISSEMENT
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Demande d'avance dès le 1 <sup>er</sup> euro - <b>indiquer le motif dans la rubrique Commentaires et joindre un Justificatif de destination des fonds dès 50 000 €</b>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rachat précoce (souscription suivie d'une sortie de fonds dans les 24 mois pour l'Assurance Vie/Capitalisation et dans les 36 mois pour les SCPI) – <b>indiquer le motif dans la rubrique Commentaires et joindre un Justificatif de destination des fonds dès 50 000 €.</b>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rachat à destination de l'étranger – <b>indiquer le motif dans la rubrique « Commentaires » et joindre un Justificatif de destination des fonds dès le 1<sup>er</sup> euro</b>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Renonciation – <b>indiquer le motif dans la rubrique « Commentaires »</b>

OUI	NON	ANALYSE DU RISQUE En cas de réponse positive, indiquer les raisons ou motivations dans la partie « Commentaires »
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'opération est incohérente avec la situation financière et patrimoniale du client
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'opération présente un caractère inhabituel, complexe ou atypique ; ou sans justification économique ou sans objet licite

Commentaire : .....

.....

Origine / Destination des fonds (à préciser) : .....

Justificatif probant fourni (à préciser) : .....

Date : .....	Lieu : .....
Nom et Prénom du conseiller : .....	Signature : .....

### LISTE INDICATIVE DES JUSTIFICATIFS DE PROVENANCE DES FONDS

PROVENANCE DES FONDS	JUSTIFICATIF À JOINDRE	INFORMATION DEVANT APPARAÎTRE SUR LE JUSTIFICATIF
DONATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acte notarié de donation</li> <li>- Déclaration 2735 de don manuel visé par l'administration fiscale</li> <li>- Imprimé CERFA 11278*04 visé par l'administration fiscale</li> </ul>	Nom du donateur, lien avec le souscripteur, date de la donation, montant (correspondant au montant à justifier)
ÉPARGNE/ 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, n° 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 n° Siret de la société vendue
VENTE DE SOCIÉTÉ COTÉE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avis de l'AMF</li> <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 n° Siret de la société vendue
GAINS AUX JEUX	Copie du chèque de la Française des Jeux ou du PMU	
AUTRES CAS	Toute pièce probante (émanant d'une administration ou d'un établissement financier) permettant de justifier de l'origine des fonds	

### LISTE INDICATIVE DES JUSTIFICATIFS DE DESTINATIONS DES FONDS

ACHAT DE BIENS IMMOBILIERS	Promesse d'achat, attestation du notaire, si VEFA (appel de fonds)
TRAVAUX	Devis, facture
BESOIN DE TRÉSORERIE (PERSONNE MORALE)	Attestation du DAF ou expert-comptable + bilan n-1
DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (PERSONNE MORALE)	Copie du procès-verbal de l'AG ou à défaut l'attestation de l'expert-comptable



# Document d'Informations Clés

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

Nom du produit : **PATRIMMO COMMERCE (AMF :SCPI00003719)**  
Nom de l'Initiateur du PRIIP : **Primonial Real Estate Investment Management (PREIM)**  
Site web de l'initiateur du PRIIP : **[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com) – Appelez le 01 44 21 73 93 pour de plus amples informations**  
Autorité compétente de l'initiateur du PRIIP pour le document d'informations clés : **Autorité des Marchés Financiers**  
Date de production du document d'informations clés : **18/10/2018**

## Avertissement

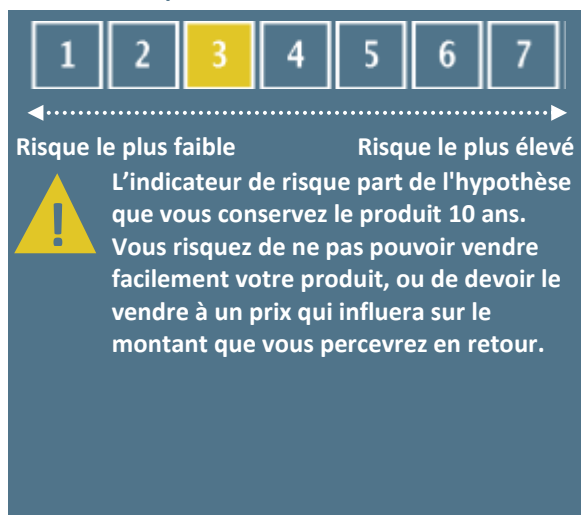
Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

Type	Société Civile de Placement Immobilier
Objectifs	Distribuer les revenus issus essentiellement de la location d'un patrimoine immobilier mutualisé sur le plan locatif et géographique, investi directement ou indirectement dans des immeubles construits ou à construire, anciens ou neufs, à usage commercial (commerces de centre-ville, parcs d'activités commerciales, galeries marchandes, centre commerciaux, et plus accessoirement des bureaux/locaux d'activités, de logistique, d'entreposage) en France (région parisienne, grandes agglomérations) et par opportunité dans la zone Euro.
Investisseurs de détail visés	Tous investisseurs souscrivant des parts sociales du produit, ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte totale du capital investi.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



### Objet et principales limites de l'indicateur

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen, et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés il est peu probable que la capacité de PATRIMMO COMMERCE à vous payer en soit affectée.

### Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur

Le produit présente un risque matériel de liquidité, son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit.

### Perte maximale possible de capital investi

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

## Scénarios de performance

Investissement de 10 000 euros		1 an	5 ans	10 ans (Période de détention recommandée)
Scénarios				
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 158,00 €	8 204,14 €	7 873,73 €
	Rendement annuel moyen	-18,42 %	-3,88 %	-2,36 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 233,00 €	11 177,09 €	14 433,76 €
	Rendement annuel moyen	-7,67 %	2,25 %	3,74 %
Scénario neutre	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 516,00 €	12 000,78 €	15 945,36 €
	Rendement annuel moyen	-4,84 %	3,72 %	4,78 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 877,00 €	12 966,16 €	17 729,15 €
	Rendement annuel moyen	-1,23 %	5,33 %	5,89 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant 10 ans.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## Que se passe-t-il si PREIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

PREIM est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 euros			
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée
Coûts totaux	1 463 €	3 296 €	5 617 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an	15,16 %	7,31 %	6,22 %

### Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	1,06 %	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.
	Coûts de sortie	0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	3,50 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1,32 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II. Les produits d'investissement immobilier présentent la particularité d'inclure les frais d'exploitation de leur patrimoine immobilier dans les frais récurrents.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0 %	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commissions d'intéressement	0 %	L'incidence des commissions d'intéressement.

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

**Période de détention recommandée : 10 ans**

Un désinvestissement avant l'échéance est possible mais n'est pas garanti par l'initiateur du produit. A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à une valeur de retrait renseignée dans la note d'information et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCPI ni par PREIM. A défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, la sortie du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande ; PREIM perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire. Bien que le rendement du produit ne soit de toute façon pas garanti, la détention pour une durée inférieure à la période recommandée est d'autant plus susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait que la durée réelle de sa détention aura été courte.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : [serviceclients@primonialreim.com](mailto:serviceclients@primonialreim.com) ou bien : Primonial Real Estate Investment Management, Service Associés, 36 rue de Naples, 75008 Paris
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

Dans l'hypothèse où la réponse apportée ne vous conviendrait pas, ou que votre interlocuteur n'a pas répondu dans les 2 mois, vous pouvez également contacter le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers par formulaire électronique sur le site de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)), ou par courrier : Le Médiateur - Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 PARIS CEDEX 02

## Autres informations pertinentes

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la société, de la note d'information en cours de validité et visée par l'Autorité des Marchés Financiers, du dernier Bulletin Trimestriel d'Information, du dernier rapport annuel, et un bulletin de souscription. Si vous avez souscrit ce produit par le biais d'un distributeur, vous pouvez également vous rapprocher de lui pour obtenir des renseignements sur le produit.