

Mandat d'achat

SCPI PRIMOPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable avec possibilité de cession sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits

La variabilité du capital a été suspendue à compter du 7 janvier 2026

Capital social minimum : 760 000 €

Siège social : 24-26 rue Villeneuve – 92110 Clichy

Tél. : 01 89 20 07 95 – 507 646 446 RCS Nanterre

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

Information sur la protection des données personnelles

Vos données personnelles sont collectées et utilisées notamment pour les finalités suivantes : la gestion des ordres de vente ou d'achat, le suivi de la relation avec les investisseurs, le respect des obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que les actions de prospection et marketing. Ces données personnelles ont un caractère obligatoire et sont nécessaires au traitement du dossier. À défaut, les ordres de vente ou d'achat ne peuvent être ni enregistrés ni exécutés.

Les catégories de données personnelles concernées sont des données relatives à votre identité, des données relatives à votre situation familiale, des données relatives à votre vie professionnelle et des données d'ordre économique, financier et fiscal.

Les bases légales justifiant l'utilisation de vos données personnelles sont, en fonction des finalités précitées, votre consentement, l'exécution d'un contrat auquel vous êtes partie, le respect par Praemia REIM France d'obligations légales et réglementaires, et la poursuite des intérêts légitimes de Praemia REIM France tels que la mise en place et le développement de produits et services, la personnalisation des offres ou la gestion informatique.

Ces données personnelles sont accessibles aux seuls employés habilités de Praemia REIM France et ne feront l'objet de communication à des tiers internes ou externes à Praemia REIM France que pour les seuls besoins d'administration et de gestion ou pour satisfaire à toute obligation légale et réglementaire. Avec votre consentement, vos données personnelles peuvent être également transmises aux entités du Groupe Praemia REIM à des fins de marketing et prospection. S'agissant des sous-traitants de Praemia REIM France, les données personnelles ne seront communiquées qu'à ceux qui présentent des garanties suffisantes en matière de sécurité et de confidentialité, conformément au Règlement (UE) 2016/679 dit RGPD et à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée.

Les données personnelles seront conservées par Praemia REIM France soit pour la durée nécessaire aux finalités pour lesquelles elles sont collectées, soit pendant la durée de détention des parts sociales 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 personnelles 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 à la législation applicable, vous disposez du droit d'accéder à vos données personnelles, des droits de rectification et d'effacement de vos données personnelles, des droits à la limitation et d'opposition au traitement de vos données personnelles, du droit à la portabilité de vos données personnelles et du droit de ne pas faire l'objet d'un traitement automatisé.

Vous disposez du droit de donner puis de retirer votre consentement à tout moment pour les traitements de données personnelles qui sont fondés sur celui-ci. En ce qui concerne les actions de prospection et marketing, vous pouvez exercer ce droit en vous connectant sur l'extranet client de Praemia REIM France au lien suivant : www.praemiareim.fr/login.

Vous pouvez 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 48 de la loi précitée.

Pour toute question relative à vos données personnelles et pour exercer les droits précités vous pouvez contacter Praemia REIM France à l'adresse suivante : Praemia REIM France – Département Conformité – 24-26 rue Villeneuve – 92110 Clichy. Vous pouvez également contacter directement le Délégué à la Protection des Données de Praemia REIM France à l'adresse e-mail suivante : dpo@praemiareim.com.

Vous disposez enfin du droit d'introduire une réclamation relative à vos données personnelles auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL).

CADRE RÉSERVÉ À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

N° Mandat :
N° Associé :
Code partenaire :
Date : [] [] [] [] [] []

Personnes physiques

☐ **ACQUÉREUR**

☐ M. ☐ Mme ☐ Indivision

Nom – Prénom :

Nom de naissance :

Né(e) le : [] [] [] [] [] [] à :

Dépt. : [] [] Nationalité :

Adresse :

Code postal : [] [] [] [] [] [] Ville :

Téléphone : [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

E-mail :

Profession exacte (ou la dernière si retraité(e)) :

SITUATION FAMILIALE

☐ Célibataire ☐ Marié(e) ☐ Pacsé(e) ☐ Divorcé(e) ☐ Veuf(ve)

Si marié(e) ou pacsé(e) :

☐ régime de la communauté ☐ régime de la séparation de biens

☐ PACS en indivision ☐ PACS en séparation de biens

Si clause de réemploi de fonds propres, cocher ici ☐

☐ **CO-ACQUÉREUR**

☐ M. ☐ Mme

Nom – Prénom :

Nom de naissance :

Né(e) le : [] [] [] [] [] [] à :

Dépt. : [] [] Nationalité :

Adresse :

Code postal : [] [] [] [] [] [] Ville :

Téléphone : [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

E-mail :

FISCALITÉ

☐ France métropolitaine ☐ DOM/TOM/COM

☐ Non Résident (indiquer pays de résidence :

Les US Persons* ne sont pas autorisées à l'achat

Adresse fiscale (si différente de l'adresse de correspondance) :

Personnes morales

Forme juridique :

Nom / Dénomination sociale :

Adresse :

Code postal : [] [] [] [] [] [] Ville :

Téléphone : [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

E-mail :

N° SIRET : [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

N° APE : [] [] [] [] [] []

Nom – Prénom du représentant légal :

Qualité :

Adresse personnelle :

Né(e) le : [] [] [] [] [] [] à :

Bénéficiaire(s) effectif(s) de l'opération :

FISCALITÉ ☐ IS ☐ IR ☐ Autre :

Les US Persons* ne sont pas autorisées à l'achat

Ordre d'achat

Nombre de parts en toutes lettres (A) :

Prix d'achat maximum frais inclus* par part (B) : €

Montant total (A x B) : €

Dont comptant par virement : €

Ordre valide jusqu'au [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] inclus dans la limite de 6 mois

Au-delà de cette date, les ordres totalement ou partiellement non exécutés deviendront caducs.

J'accepte que mon ordre soit traité partiellement lors d'une confrontation, et qu'il soit présenté aux confrontations suivantes pour le reliquat, jusqu'à son exécution totale. Le traitement partiel éventuel est appliqué en l'absence de choix.

☐ Oui. ☐ Non

(*) Inclus les frais supportés par l'acquéreur calculés sur la base du prix d'exécution: 9,80% TTC, soit 5% de droits d'enregistrement reversés au Trésor Public + commission de cession de 4,80% TTC.

À compléter par le conseiller

Nom – Prénom du Conseiller :

Code : [] [] [] [] [] []

Je (nous) déclare(ons) :

- agir en mon (notre) nom et pour mon (notre) propre compte,
- avoir reçu et pris connaissance des statuts de la Société, de la note d'information en cours de validité et visée par l'Autorité des Marchés Financiers, du DIC, des derniers Bulletin Trimestriel d'Information et rapport annuel et du présent mandat d'achat de parts,
- être informé(s) que la Société ne garantit pas la revente des parts, et avoir pris connaissance des « facteurs de risques » décrits dans la note d'information et rappelés dans les modalités relatives à la souscription,
- être informé que les parts porteront jouissance au 1^{er} jour du mois de la transaction,
- être informé(s) que la Société de gestion demande le dépôt immédiat des fonds correspondant au présent ordre d'achat,
- que les parts de la SCPI ne sont pas souscrites au bénéfice direct ou indirect d'une « US Person* ».
- Donner mandat à la Société de gestion, qui l'accepte, de procéder à l'acquisition de parts au prix mentionné ci-contre, de signer pour mon compte tous les documents nécessaires à la réalisation de l'opération.

Fait à le en 3 exemplaires dont l'un est resté en ma possession

Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour accord »

ACQUÉREUR

CO-ACQUÉREUR

**CACHET + SIGNATURE DU CONSEILLER
(LE CAS-ÉCHÉANT)**

* Vous êtes considéré comme US PERSON au sens de la réglementation de l'administration fiscale américaine, si vous remplissez l'une des conditions suivantes : 1/ Au titre de personne physique, Vous êtes citoyen américain ; Vous avez le statut de résident fiscal américain ; Vous êtes né sur le territoire américain ; Vous êtes détenteur de la carte verte, Vous avez résidé plus de 183 jours au total aux États-Unis d'Amérique sur l'année en cours et les deux années précédentes (pour le calcul, les jours de l'année en cours comptent intégralement avec un minima de 31 jours, les jours de l'année N-1 pour un tiers et les jours de l'année N-2 pour un sixième) ; Vous avez déclaré vos revenus avec ceux de votre conjoint américain. 2/ Au titre de personne morale, si la société a été créée sur le territoire américain ou dont le siège social est situé sur le territoire américain ; si la société est une institution financière relevant du droit américain.

SCPI PRIMOPIERRE

Modalités de fonctionnement du marché secondaire

1. Transmission des ordres

Le présent mandat doit être adressé par courrier LRAR ou courrier simple à un intermédiaire ou à la Société de gestion directement accompagné des pièces justificatives détaillées à la page suivante. Il incombe au mandant de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de gestion.

La Société de gestion horodate sur le registre de manière chronologique les ordres qui lui sont transmis.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité au plus tard l'avant-veille de la fixation du prix d'exécution, à 16 heures, ou, si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré précédent.

2. Modification ou Annulation des ordres

Les ordres sont modifiables ou annulables par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation / Modification », qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document. Ce document peut être obtenu auprès de la Société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 89 20 07 95.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumises aux mêmes modalités de transmission que les ordres eux-mêmes.

3. Prix d'exécution des ordres et périodicité

La Société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Le prix d'exécution est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution peut être connu, le jour même de son établissement, auprès de la Société de gestion ou par consultation du site internet www.praemiareim.fr.

Pour les parts de la Société, **cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le dernier jeudi de chaque mois à 16 heures**, ou, si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré précédent.

4. Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus), soit par virement sur le compte spécifique de la Société, soit par chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte, reçu au plus tard l'avant-veille de la fixation du prix d'exécution à 16 heures.

Dans tous les cas, la Société de gestion restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

5. Jouissance des parts

L'entrée en jouissance du revenu des parts est effective à compter du 1^{er} jour du mois au cours duquel a lieu la transaction.

Les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus le dernier jour du mois précédant la date à laquelle la transaction a été réalisée.

Frais

Commissions	Montants	Redevables
Commission de cession sur le marché secondaire	4 % HT, soit actuellement (au taux de TVA actuellement en vigueur de 20%) 4,8 % TTC, de la somme revenant au vendeur.	Acquéreur de parts de la SCPI
Commission de cession ou mutation de parts	Cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur : 75 € HT / 90 € TTC par dossier. Mutation de parts : 200 € HT / 240 € TTC par héritier ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès ou 75 € HT / 90 € TTC par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit.	Acquéreur de parts de la SCPI
Commission de gestion annuelle	10 % HT maximum du montant des produits locatifs encaissés par la société et 5 % HT max (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets.	
Commission d'acquisition d'actifs	1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.	Commission facturée à la SCPI par la Société de gestion
Commission de cession d'actifs	1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix de cession net vendeur.	
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux	3 % HT max (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant TTC des travaux effectivement réalisés.	

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 la vente 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.

Lors de la suspension de la variabilité du capital, 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 / achat à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites / acquises à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts / prix d'exécution vendeur, 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 « Primopierre » est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 40 % maximum de la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour financer ses investissements.

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors du revente 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.

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° 14-33 en date du 16 décembre 2014. La note d'information en cours de validité est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

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 / acquéreurs 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,
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 document d'entrée en relation
10. le règlement par chèque de banque à l'ordre de la SCPI Primopierre ou par virement sur le compte de la SCPI (Banque PALATINE)

IBAN F R 7 6 4 0 9 7 8 0 0 0 2 2 2 1 2 6 9 0 9 5 2 1 5 7 0
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).
10. le document d'entrée en relation
11. le règlement par virement sur le compte de la SCPI (Banque PALATINE) aux coordonnées bancaires ci-dessus.

Le service clients de Praemia REIM France 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 89 20 07 95**

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

- **Dès l'enregistrement de votre dossier** nous vous adresserons un courrier/email accusant réception de votre ordre d'achat et rappelant ses modalités (nombre de parts et prix maximum).
- **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 s'il y en a,
 - 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 mettrons à disposition sur votre extranet :
 - 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 juin 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.

Praemia REIM France

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Nanterre – 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 par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris –
Siège social : 24-26 rue Villeneuve – 92110 Clichy – Téléphone : 01 72 35 04 00
Adresse Postale : 24-26 rue Villeneuve – 92110 Clichy
www.praemiareim.com

Document d'entrée en relation personne morale

Praemia REIM France ne réalise pas de prestation de conseil en investissement.

Ce formulaire a pour objet de recueillir les informations nécessaires à la réalisation du test de caractère approprié. Ce test permet de s'assurer que le produit sur lequel vous souhaitez investir est approprié à votre situation. A ce titre, les informations concernant votre catégorisation MIF2 et vos connaissances et expérience vous sont demandées. En l'absence de ces informations, le test du caractère approprié ne pourra pas être réalisé.

Ces informations sont également recueillies en application des articles L561-5 et L561-6 du Code monétaire et financier liés à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Dans ce cadre, les informations relatives à l'identification de la société, de ses dirigeants et bénéficiaires effectifs sont obligatoires.

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Nanterre – 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 par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – Siège social : 24-26 rue Villeneuve – 92110 Clichy – Téléphone : 01 72 35 04 00 Adresse Postale : 24-26 rue Villeneuve – 92110 Clichy www.praemiareim.fr

præmia
REIM FRANCE

1. Identification de la personne morale

Dénomination ou Raison Sociale :		
Forme juridique (SCI, SA, SARL,...) :		Date de création :
Numéro de SIREN :		Code secteur d'Activité > cf : annexe 1 :
Résidence fiscale :	France	autre pays (précisez) :
A-t-elle une activité en-dehors de l'Union Européenne : OUI NON Si oui, dans quel(s) pays :		
Effectifs :		
Adresse mail du représentant légal :		
Identification du/des représentant légal		
	Nom	Prénom
1		
2		
3		

2. Bénéficiaires effectifs de la personne morale

Des personnes physiques détiennent-elles directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de l'entité ?		OUI <i>(si oui, remplir la partie ci-dessous)</i>	NON
Monsieur	Madame	Nom :	Prénom(s) :
Date de naissance :		Nationalité :	Pays de résidence :
Monsieur	Madame	Nom :	Prénom(s) :
Date de naissance :		Nationalité :	Pays de résidence :
Monsieur	Madame	Nom :	Prénom(s) :
Date de naissance :		Nationalité :	Pays de résidence :
Monsieur	Madame	Nom :	Prénom(s) :
Date de naissance :		Nationalité :	Pays de résidence :

3. Personne Politiquement Exposée (PPE)

Le(s) représentant légal, le ou les bénéficiaires effectifs exercent-ils ou ont-ils cessé d'exercer depuis moins de 12 mois une fonction politique, juridictionnelle ou administrative importante ?	
OUI NON	(Si oui, préciser le nom de la personne concernée et sa fonction).
Un membre de la famille du/des représentant légal, du ou des bénéficiaires effectifs exerce-t-il ou a-t-il cessé d'exercer depuis moins de 12 mois une fonction politique, juridictionnelle ou administrative importante ?	
OUI NON	(Si oui, préciser le nom de la personne concernée, le lien de parenté avec la personne exerçant ces fonctions et nature des fonctions exercées).

4. Patrimoine et informations financières

Montant total des investissements mobiliers et immobiliers :

Moins de 1 Million €	Entre 1 et 5 Millions €	Entre 5 et 10 Millions €
Entre 10 et 20 Millions €	Entre 20 et 50 Millions €	Supérieur à 50 Millions €

Quelle est la répartition des investissements de l'entité ? (En pourcentage des actifs détenus)

Liquidités	Placements de trésorerie court-terme	Placements à Moyen/Long terme		Investissements immobiliers directs	Investissements immobiliers indirects (OPCI, SCPI...)	Autre (à préciser)
		Actions	Obligations			
%	%	%	%	%	%	%

Existe-t-il des restrictions de gestion des capitaux disponibles dans les statuts, les décisions de l'organe d'administration ou les règles internes de votre entité ?

OUI NON (si oui, lesquelles ?) :

5. Caractéristiques de la personne morale

a) L'entité appartient-elle à l'une des catégories suivantes (cocher la case correspondante) ?

☐ Établissement de crédit
☐ Entreprise d'investissement
☐ Entreprise d'assurance
☐ Organisme de placements collectifs / Société de gestion de placements collectifs
☐ Fonds de pension
☐ Autre établissement financier agréé ou réglementé
☐ Négociant en matières premières et instruments dérivés sur celles-ci
☐ Autre investisseur institutionnel (dont la Caisse des dépôts et consignations)
☐ Gouvernement national ou régional; organisme public qui gère la dette publique au niveau national ou régional; banque centrale; institution internationale ou supranationale (ex : Banque mondiale, le FMI, la BCE, la BEI) ou autre organisation internationale analogue
☐ Autres investisseurs institutionnels dont l'activité principale consiste à investir dans des instruments financiers, notamment les entités s'occupant de la titrisation d'actifs ou d'autres opérations de financement

b) À défaut, l'entité remplit-elle au moins 2 caractéristiques listées ci-dessous ?

☐ Total du bilan égal ou supérieur à 20 millions d'euros
☐ Chiffre d'affaires net égal ou supérieur à 40 millions d'euros
☐ Capitaux propres égaux ou supérieurs à 2 millions d'euros

Si l'entité ne remplit aucune des caractéristiques mentionnées aux points a) et b) ci-dessus compléter la partie 6.

6. Expérience et connaissance

(À compléter uniquement si l'entité n'appartient à aucune catégorie mentionnée en partie 5)

Expérience

Le cas échéant, combien d'opérations avez-vous réalisées sur ces instruments ou marchés financiers et immobiliers ?

	Aucune transaction dans l'année	Moins de 12 transactions par an, soit moins de 3 transactions par trimestre en moyenne	Plus de 12 transactions par an, soit plus de 3 transactions par trimestre en moyenne
Actions en direct			
OPCVM			
	Aucune transaction dans l'année	Moins de 1 transaction sur les 3 dernières années	Plus de 1 transaction sur les 3 dernières années
Immobilier locatif et/ou de défiscalisation			
	Aucune transaction dans l'année	Moins de 1 transaction sur l'année écoulée	Plus de 1 transaction sur l'année écoulée
FCPI/FIP/FCPR			
SCPI/OPCI			
	Aucune transaction dans l'année	Moins de 5 transactions sur les 3 dernières années	Plus de 5 transactions sur les 3 dernières années
Obligations			

Avez-vous réalisé d'autres transactions (actions de gré à gré,...) ?

OUI	NON	(si oui, lesquelles ?) :
-----	-----	--------------------------

Quel est le montant moyen de vos transactions sur instruments financiers sur les 12 derniers mois ?

Moins de 5 000 €	Entre 5 000 et 8 000 €
Entre 8 000 et 10 000 €	Plus de 10 000 €

Le dirigeant (ou son délégataire) a-t-il exercé pendant au moins un an, dans le secteur financier, une position professionnelle exigeant une connaissance des investissements en instruments financiers et/ou immobiliers (par exemple : Directeur Administratif et Financier, Responsable de la trésorerie...) ?

OUI NON

Connaissance

Une SCPI de rendement/revenu permet de :

Bénéficier d'un avantage fiscal en investissant sur des actifs immobiliers se reposant sur des lois fiscales spécifiques	Délivrer un rendement régulier à l'investisseur tout en ayant un risque de perte en capital
Investir dans des biens immobiliers offrant un fort potentiel de revalorisation. Cette SCPI ne redistribue pas de loyer	Ne sais pas

Parmi les propositions suivantes, laquelle de ces affirmations est juste ?

Un OPCI est un fonds réservé aux investisseurs professionnels	Un OPCI est un fonds composé à la fois d'actifs immobiliers et d'actifs financiers (actions, obligations...)
Un OPCI est un OPCVM	Ne sais pas

Le placement en parts de SCPI est recommandé pour une durée de détention de :

2 ans minimum	5 ans minimum
10 ans minimum	Ne sais pas

La valeur et les revenus d'une SCPI sont susceptibles de varier :

Uniquement à la hausse	Uniquement à la baisse
A la hausse comme à la baisse	Ne sais pas

La liquidité du marché des SCPI est :

Intégralement garantie	Partiellement garantie
Non-garantie	Ne sais pas

Les SCPI :

Offrent une garantie intégrale du capital investi	Offrent une garantie partielle du capital investi
N'offrent pas de garantie du capital investi	Ne sais pas

7. Origine des fonds de l'opération envisagée (en cas de mouvement financier)

Apport en capital	K€	Vente d'actif immobilier ou financier	K€
Compte courant d'associé	K€	Intérêts / dividendes, Indemnisation	K€
Apport en société	K€	Prêt bancaire	K€
Épargne déjà constituée	K€	Autres, précisez	K€

Mentions légales :

En cas de refus de communiquer ces informations, PREIM France ne pourra pas réaliser le test du caractère approprié. Ces informations n'ont pas fait l'objet d'une expertise et restent sous votre responsabilité. PREIM France ne saurait être tenue pour responsable en cas de transmission d'informations partielles ou incomplètes, ou d'estimations sous-évaluées de vos biens. Durant la durée de l'investissement, vous vous engagez à porter à la connaissance de PREIM France les faits importants ou exceptionnels susceptibles de modifier votre situation patrimonial. La réglementation en vigueur impose une mise à jour régulière de ce questionnaire afin d'assurer la pertinence des informations collectées dans le temps.

Vos données personnelles sont recueillies dans ce document par Praemia REIM France (PREIM France) dans le cadre de son activité de société de gestion, en qualité de responsable de traitement. Cela signifie que PREIM France détermine les raisons et les modalités de collecte et d'utilisation de vos données personnelles.

Vos données personnelles sont collectées et utilisées pour les finalités suivantes : la gestion des souscriptions et du marché secondaire (le cas échéant), le suivi de la relation avec les investisseurs, le respect des obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, les actions de prospection et marketing, et enfin pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Ces données ont un caractère obligatoire et sont nécessaires au traitement du dossier. À défaut, les demandes de souscription ne peuvent être ni enregistrées ni exécutées.

Ces données personnelles sont accessibles aux seuls employés habilités de PREIM France et ne feront l'objet de communication à des tiers appartenant au Groupe Praemia ou à des tiers externes à PREIM France que pour les seuls besoins d'administration et de gestion ou pour satisfaire à toute obligation légale et réglementaire. Avec votre consentement, vos données personnelles peuvent être également transmises aux entités du Groupe Praemia à des fins de marketing et prospection. S'agissant des sous-traitants de PREIM France, les données personnelles ne seront communiquées qu'à ceux qui présentent des garanties suffisantes en matière de sécurité et de confidentialité, conformément au Règlement (UE) 2016/679 dit RGPD et à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée.

Les données personnelles seront conservées par PREIM France soit pour la durée nécessaire aux finalités pour lesquelles elles sont collectées, soit pendant la durée de détention des parts sociales 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 personnelles 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 à la législation applicable, vous disposez du droit d'accéder à vos données personnelles, des droits de rectification et d'effacement de vos données personnelles, des droits à la limitation et d'opposition au traitement de vos données personnelles, du droit à la portabilité de vos données personnelles et du droit de ne pas faire l'objet d'un traitement automatisé.

Vous disposez du droit de retirer votre consentement à tout moment pour les traitements de données personnelles qui sont fondés sur celui-ci.

Vous pouvez 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 toute question relative à vos données personnelles et pour exercer les droits précités vous pouvez contacter PREIM France à l'adresse suivante : PREIM France – Département Conformité, 24-26 rue Villeneuve, 92110 Clichy. Vous pouvez également contacter directement le Délégué à la Protection des Données de PREIM France à l'adresse mail suivante : dpo@praemiareim.com.

Vous disposez enfin du droit d'introduire une réclamation relative à vos données personnelles auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL).

J'atteste la certitude des informations renseignées dans ce document d'entrée en relation et reconnais avoir pris connaissance des inconvénients et avantages des solutions proposées par Praemia REIM France et de la politique de traitement des données personnelles.

Date :

Signature :

Annexe 1 - Liste des secteurs d'activité :

CODE	SECTEUR	CODE	SECTEUR
A	Agriculture, sylviculture et pêche	L	Activités immobilières
B	Industries extractives	M	Activités spécialisées, scientifiques et techniques
C	Industrie manufacturière	N	Activités de services administratifs et de soutien
D	Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	O	Administration publique
E	Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution	P	Enseignement
F	Construction	Q	Santé humaine et action sociale
G	Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	R	Arts, spectacles et activités récréatives
H	Transports et entreposage	S	Autres activités de services
I	Hébergement et restauration	T	Activités des ménages en tant qu'employeurs ; activités indifférenciées des ménages en tant que producteurs de biens et services pour usage propre
J	Information et communication	U	Activités extra-territoriales
K	Activités financières et d'assurance		

Praemia REIM France

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Nanterre – 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 par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris –

Siège social : 24-26 rue Villeneuve – 92110 Clichy – Téléphone : 01 72 35 04 00

Adresse Postale : 24-26 rue Villeneuve – 92110 Clichy

www.praemiareim.com



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 Praemia REIM France recueille et déclare certaines informations concernant les titulaires de comptes financiers.

Le présent formulaire doit obligatoirement être complété, pour toute première opération (souscription, mutation,...) 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 ? ¹	☐ OUI ☐ 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 Praemia / Praemia REIM France

--

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 ² de l'entité personne morale	Veuillez indiquer ci-dessous le/les numéros d'identification fiscale correspondant(s) (NIF)*

¹ Cf définition de « personne américaine » en annexe 2 du présent formulaire

² 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'IRS³

Si vous êtes une institution financière enregistrée auprès de l'IRS⁴, 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.

³ Internal Revenue Service (Administration fiscale américaine)

⁴ 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 Praemia et Praemia REIM France 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 Praemia REIM France par courrier postal au 24-26 rue Villeneuve, 92110 Clichy ou par e-mail à deontologie@praemiareim.com.

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 Praemia et Praemia REIM France 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 Praemia / Praemia REIM France 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 :

Annexe 1 – Liste des personnes « détenant le contrôle »

Nom	Prénom(s)	Type de contrôle	Date de naissance	Lieu de naissance	Adresse(s) de résidence(s) fiscale(s)	Numéro(s) d'identification fiscale (NIF)

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 Etats-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).

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'investissement⁵ 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.

⁵ 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).*