Bulletin de démembrement

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

PRIMONIAL REIM FRANCE

PRIMONIAL
REIM FRANCE

Information sur la protection des données personnelles

Vos données personnelles sont collectées et utilisées notamment pour les finalités suivantes : la gestion des souscriptions, 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 demandes de souscription ne peuvent être ni enregistrées ni exécutées.

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 Primonial REIM France d'obligations légales et règlementaires, et la poursuite des intérêts légitimes de Primonial 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 Primonial REIM France et ne feront l'objet de communication à des tiers appartenant au Groupe Primonial ou à des tiers externes à Primonial 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 Primonial à des fins de marketing et prospection. S'agissant des sous-traitants de Primonial 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 Primonial 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 Primonial REIM France au lien suivant : www.primonialreim.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 40 de la loi précitée.

Pour toute question relative à vos données personnelles et pour exercer les droits précités vous pouvez contacter Primonial REIM France à l'adresse suivante : Primonial REIM France – Département Conformité – 36, rue de Naples – 75008 Paris. Vous pouvez également contacter directement le Délégué à la Protection des Données de Primonial REIM France à l'adresse e-mail suivante : dpo@primonialreim.com.

PRIMONIAL REIM FRANCE

DÉMEMBREMENT SCPI PATRIMMO COMMERCE

Bulletin de souscription du nu-propriétaire

1/2 NP

CADRE RÉSERVÉ À LA SOCIÉTÉ DE GESTION
N° Associé : .....
N° Affaire : .....
N° Client : .....
N° US : .....

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, autorisée à faire offre au public.
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.

Personnes physiques

☐ SOUSCRIPTEUR

☐ M. ☐ Mme ☐ Indivision
Nom – Prénom : .....
Nom de jeune fille : .....
Né(e) le : ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐ à : .....
Dépt. : ☐☐ Nationalité : .....
Adresse : .....
.....
Code postal : ☐☐☐☐☐ Ville : .....
Téléphone : ☐☐ ☐☐ ☐☐ ☐☐ ☐☐
E-mail : .....
Profession exacte (ou la dernière si retraité(e)) :
.....

☐ CO-SOUSCRIPTEUR ☐ TUTEUR

☐ M. ☐ Mme
Nom – Prénom : .....
Nom de jeune fille : .....
Né(e) le : ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐ à : .....
Dépt. : ☐☐ Nationalité : .....
Adresse : .....
.....
Code postal : ☐☐☐☐☐ Ville : .....
Téléphone : ☐☐ ☐☐ ☐☐ ☐☐ ☐☐
E-mail : .....

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 ☐

FISCALITÉ

☐ Résident ☐ Non Résident

Les US Persons ne sont pas autorisées à la souscription

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 la souscription

Souscription

Prix de la part en pleine propriété (A) **:** 197 €

Nombre de parts en toutes lettres (B) **:**
.....
.....

Valeur en pleine propriété (A x B) **:** €

Durée : ☐ viagère ☐ temporaire de ans

Quote part : %

Montant versé : €

La répartition des droits entre les parties devra respecter soit une valorisation économique soit une valorisation fiscale (art. 669 du C.G.I.).

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 bulletin de souscription recto et verso,
- être informé(s) que les parts porteront jouissance au 1er jour du 4e mois qui suit la souscription et la réception du règlement afférent,
- être informé(s) que la Société ne garantit pas la revente des parts, et avoir pris connaissance des « facteurs de risques » rappelés dans les modalités relatives à la souscription,
- avoir pris connaissance des modalités de fonctionnement du démembrement, figurant au verso du présent bulletin,
- être informé(s) que la société de gestion demande le dépôt immédiat des fonds correspondant à la présente souscription,
- que les parts de la SCPI ne sont pas souscrites au bénéfice direct ou indirect d'une « US Person* ».

Fait à ..... **le** ..... **en quatre exemplaires dont l'un m'a été remis avec le dossier de souscription.**
Signature précédée de la mention manuscrite *« Bon pour accord »*

SOUSCRIPTEUR	CO-SOUSCRIPTEUR	CACHET + SIGNATURE DU CONSEILLER

* 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 détendeur 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.

DC02910 – 092021 – Primonial REIM France – BD PATRIMMO COMMERCE

SCPI PATRIMMO COMMERCE
Modalités relatives au démembrement

Les parts de Société Civile de Placement Immobilier peuvent être acquises par un nu-propriétaire pour la nue-propriété et par un usufruitier pour l'usufruit. Le certificat nominatif représentatif des parts sera alors remis au nu-propriétaire.

1. Durée du démembrement

L'usufruit et la nue-propriété des parts sont acquises à compter de l'inscription des droits dans les registres de la Société, pour une durée déterminée telle que définie dans le bulletin de souscription. Le délai de conservation des parts démembrées correspond à la période de démembrement prévue par la convention de démembrement. Au terme du démembrement, le nu-propriétaire deviendra plein propriétaire des parts, automatiquement, sans formalité ni frais.

Compte tenu de la date d'entrée en jouissance, le terme ne met pas fin au versement à l'usufruitier de la trimestrialité afférente au démembrement. En cas de démembrement temporaire, il est recommandé aux titulaires des parts dont la propriété a été démembrée, de conserver leur droit sur les parts (usufruit ou nue-propriété) pendant toute la période du démembrement, c'est-à-dire généralement pendant 5 ou 10 ans.

2. Cession des droits démembrés

Le nu-propriétaire et l'usufruitier peuvent librement céder leurs droits en nue-propriété ou en usufruit sur les parts acquises. Dans cette hypothèse, ils devront rechercher un acquéreur, en informer la société de gestion et supporter toute charge sociale et fiscale afférente à cette cession. Il est rappelé que la société de gestion ne garantit pas la revente de parts et ne peut être mandatée à cet effet. En cas de cession ou de retrait de part, un droit de préférence pourra être donné à l'usufruitier dans l'hypothèse où le nu-propriétaire souhaiterait se retirer, et inversement.

3. Nantissement des parts démembrées

En cas de nantissement des parts en nue-propriété ou en usufruit, seule la partie concernée par cette garantie est engagée à l'égard de l'organisme financier bénéficiaire. Cet engagement ne saurait porter préjudice à l'autre parti.

4. Droit de vote

Conformément aux statuts de la Société, seul l'usufruitier est convoqué aux assemblées générales ordinaires et le nu-propriétaire aux assemblées générales extraordinaire.

5. Répartition des revenus

Les revenus distribués seront versés en totalité à l'usufruitier jusqu'à la date de l'extinction de l'usufruit, y compris ceux se rapportant à la période de démembrement qui seraient mis en distribution postérieurement à son terme.

En contrepartie, l'usufruitier supportera pendant toute la durée de l'usufruit les charges, contributions et taxes de quelque nature qu'elles soient, en ce compris le cas échéant l'impôt sur la Fortune Immobilière ayant trait aux parts dont la propriété est démembrée et l'impôt sur les revenus produits par lesdites parts ainsi que tous les accessoires, conformément aux dispositions de l'article 608 du Code Civil.

Dans l'hypothèse d'un remboursement de capital après la cession d'un immeuble par la Société, le nu-propriétaire et l'usufruitier percevront chacun une fraction de cette somme, calculée en proportion de la valeur de leurs droits.

6. Décès avant le terme du démembrement

En cas de décès du nu-propriétaire avant le terme, les droits en nue-propriété seront transmis aux héritiers légaux du nu-propriétaire décédé, selon les règles de la dévolution légale.

En cas de décès de l'usufruitier avant le terme, afin d'éviter l'extinction de l'usufruit et le remembrement au profit du nu-propriétaire, les droits en usufruit pourront éventuellement être transmis jusqu'à l'arrivée du terme au bénéficiaire désigné par l'usufruitier dans le bulletin de souscription (usufruitier successif).

DC02910 – 092021 – Primonial REIM France – BD PATRIMMO COMMERCE

SCPI PATRIMMO COMMERCE
Modalités relatives à la souscription

Date d'ouverture	15 octobre 2011
Montant du capital social initial	760 000 Euros divisé en 4 750 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 : 17,73 € HT *(9,00 % HT, exonérée de TVA, du prix de souscription prime d'émission incluse)* - au titre des frais de collecte : 16,25 € HT *(8,25 % HT, commission exonérée de TVA, conformément à l'article 261 C, 1°, e. du Code Général des Impôts)* - au titre des frais de recherche et d'investissement : 1,48 € HT *(0,75 % HT, commission exonérée de TVA, conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts)* Soit un Prix de souscription d'une part : 197 Euros Ce prix s'entend net de tous autres frais.
Minimum de souscription initiale	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 France – 36, rue de Naples – 75008 Paris.
Date de jouissance	À partir du 1er jour du 4e 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.
Distribution	la commission de souscription, comprise dans le prix de la part, est de 9,00 % HT. 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

DC02910 – 092021 – Primonial REIM France – BD PATRIMMO COMMERCE

Facteurs de risques

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

- des revenus potentiels qui seront versés à l'usufruitier uniquement pendant la durée du démembrement. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière. À l'issue de la période de démembrement, la pleine propriété de parts se formera entre les mains du nu-propriétaire,
- 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.

Les parts dont le droit de propriété a été démembré, n'ont pas la même liquidité que les parts détenues en pleine propriété. 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 Réglement 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 réglement par chèque à l'ordre de la SCPI Patrimmo Commerce 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 1 3 | 4 6 6 2 | 0 4 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).

PRIMONIAL REIM FRANCE : 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 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-001. Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris – Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23 – Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris – www.primonialreim.fr

DC02910 – 092021 – Primonial REIM France – BD PATRIMMO COMMERCE

PRIMONIAL REIM FRANCE

DÉMEMBREMENT SCPI PATRIMMO COMMERCE

Bulletin de souscription de l'usufruitier

1/2 US

CADRE RÉSERVÉ À LA SOCIÉTÉ DE GESTION
N° Associé : .....
N° Affaire : .....
N° Client : .....
N° NP : .....

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, autorisée à faire offre au public.
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.

Personnes physiques

☐ SOUSCRIPTEUR

☐ M. ☐ Mme ☐ Indivision

Nom – Prénom : .....
Nom de jeune fille : .....
Né(e) le : ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐ à : .....
Dépt. : ☐☐ Nationalité : .....
Adresse : .....
.....
Code postal : ☐☐☐☐☐ Ville : .....
Téléphone : ☐☐ ☐☐ ☐☐ ☐☐ ☐☐
E-mail : .....
Profession exacte (ou la dernière si retraité(e)) :
.....

☐ CO-SOUSCRIPTEUR ☐ TUTEUR

☐ M. ☐ Mme

Nom – Prénom : .....
Nom de jeune fille : .....
Né(e) le : ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐ à : .....
Dépt. : ☐☐ Nationalité : .....
Adresse : .....
.....
Code postal : ☐☐☐☐☐ Ville : .....
Téléphone : ☐☐ ☐☐ ☐☐ ☐☐ ☐☐
E-mail : .....

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 ☐

FISCALITÉ

☐ Résident ☐ Non Résident

Les US persons ne sont pas autorisées à la souscription

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 la souscription

Souscription

Prix de la part en pleine propriété (A) **:** 197 €

Nombre de parts en toutes lettres (B) **:**
.....
.....

Valeur en pleine propriété (A x B) **:** €

Durée : ☐ viagère ☐ temporaire de ans

☐ Usufruit successif au profit de : .....
.....

Quote part : %

Montant versé : €

La répartition des droits entre les parties devra respecter soit une valorisation économique soit une valorisation fiscale (art. 669 du C.G.I.).

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 bulletin de souscription recto et verso,
- être informé(s) que les parts porteront jouissance au 1er jour du 4e mois qui suit la souscription et la réception du règlement afférent,
- être informé(s) que la Société ne garantit pas la revente des parts, et avoir pris connaissance des « facteurs de risques » rappelés dans les modalités relatives à la souscription,
- avoir pris connaissance des modalités de fonctionnement du démembrement, figurant au verso du présent bulletin,
- être informé(s) que la société de gestion demande le dépôt immédiat des fonds correspondant à la présente souscription,
- que les parts de la SCPI ne sont pas souscrites au bénéfice direct ou indirect d'une « US Person* ».

Fait à ..... **le** ..... **en quatre exemplaires dont l'un m'a été remis avec le dossier de souscription.**
Signature précédée de la mention manuscrite *« Bon pour accord »*

SOUSCRIPTEUR	CO-SOUSCRIPTEUR	CACHET + SIGNATURE DU CONSEILLER

* 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 détendeur 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.

DC02910 – 092021 – Primonial REIM France – BD PATRIMMO COMMERCE

SCPI PATRIMMO COMMERCE
Modalités relatives au démembrement

Les parts de Société Civile de Placement Immobilier peuvent être acquises par un nu-propriétaire pour la nue-propriété et par un usufruitier pour l'usufruit. Le certificat nominatif représentatif des parts sera alors remis au nu-propriétaire.

1. Durée du démembrement

L'usufruit et la nue-propriété des parts sont acquises à compter de l'inscription des droits dans les registres de la Société, pour une durée déterminée telle que définie dans le bulletin de souscription. Le délai de conservation des parts démembrées correspond à la période de démembrement prévue par la convention de démembrement. Au terme du démembrement, le nu-propriétaire deviendra plein propriétaire des parts, automatiquement, sans formalité ni frais.

Compte tenu de la date d'entrée en jouissance, le terme ne met pas fin au versement à l'usufruitier de la trimestrialité afférente au démembrement. En cas de démembrement temporaire, il est recommandé aux titulaires des parts dont la propriété a été démembrée, de conserver leur droit sur les parts (usufruit ou nue-propriété) pendant toute la période du démembrement, c'est-à-dire généralement pendant 5 ou 10 ans.

2. Cession des droits démembrés

Le nu-propriétaire et l'usufruitier peuvent librement céder leurs droits en nue-propriété ou en usufruit sur les parts acquises. Dans cette hypothèse, ils devront rechercher un acquéreur, en informer la société de gestion et supporter toute charge sociale et fiscale afférente à cette cession. Il est rappelé que la société de gestion ne garantit pas la revente de parts et ne peut être mandatée à cet effet. En cas de cession ou de retrait de part, un droit de préférence pourra être donné à l'usufruitier dans l'hypothèse où le nu-propriétaire souhaiterait se retirer, et inversement.

3. Nantissement des parts démembrées

En cas de nantissement des parts en nue-propriété ou en usufruit, seule la partie concernée par cette garantie est engagée à l'égard de l'organisme financier bénéficiaire. Cet engagement ne saurait porter préjudice à l'autre parti.

4. Droit de vote

Conformément aux statuts de la Société, seul l'usufruitier est convoqué aux assemblées générales ordinaires et le nu-propriétaire aux assemblées générales extraordinaire.

5. Répartition des revenus

Les revenus distribués seront versés en totalité à l'usufruitier jusqu'à la date de l'extinction de l'usufruit, y compris ceux se rapportant à la période de démembrement qui seraient mis en distribution postérieurement à son terme.

En contrepartie, l'usufruitier supportera pendant toute la durée de l'usufruit les charges, contributions et taxes de quelque nature qu'elles soient, en ce compris le cas échéant l'impôt sur la Fortune Immobilière ayant trait aux parts dont la propriété est démembrée et l'impôt sur les revenus produits par lesdites parts ainsi que tous les accessoires, conformément aux dispositions de l'article 608 du Code Civil.

Dans l'hypothèse d'un remboursement de capital après la cession d'un immeuble par la Société, le nu-propriétaire et l'usufruitier percevront chacun une fraction de cette somme, calculée en proportion de la valeur de leurs droits.

6. Décès avant le terme du démembrement

En cas de décès du nu-propriétaire avant le terme, les droits en nue-propriété seront transmis aux héritiers légaux du nu-propriétaire décédé, selon les règles de la dévolution légale.

En cas de décès de l'usufruitier avant le terme, afin d'éviter l'extinction de l'usufruit et le remembrement au profit du nu-propriétaire, les droits en usufruit pourront éventuellement être transmis jusqu'à l'arrivée du terme au bénéficiaire désigné par l'usufruitier dans le bulletin de souscription (usufruitier successif).

DC02910 – 092021 – Primonial REIM France – BD PATRIMMO COMMERCE

SCPI PATRIMMO COMMERCE
Modalités relatives à la souscription

Date d'ouverture	15 octobre 2011
Montant du capital social initial	760 000 Euros divisé en 4 750 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 : 17,73 € HT *(9,00 % HT, exonérée de TVA, du prix de souscription prime d'émission incluse)* - au titre des frais de collecte : 16,25 € HT *(8,25 % HT, commission exonérée de TVA, conformément à l'article 261 C, 1°, e. du Code Général des Impôts)* - au titre des frais de recherche et d'investissement : 1,48 € HT *(0,75 % HT, commission exonérée de TVA, conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts)* Soit un Prix de souscription d'une part : 197 Euros Ce prix s'entend net de tous autres frais.
Minimum de souscription initiale	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 France – 36, rue de Naples – 75008 Paris.
Date de jouissance	À partir du 1er jour du 4e 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.
Distribution	la commission de souscription, comprise dans le prix de la part, est de 9,00 % HT. 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

DC02910 – 092021 – Primonial REIM France – BD PATRIMMO COMMERCE

Facteurs de risques

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

- des revenus potentiels qui seront versés à l'usufruitier uniquement pendant la durée du démembrement. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière. À l'issue de la période de démembrement, la pleine propriété de parts se formera entre les mains du nu-propriétaire,
- 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.

Les parts dont le droit de propriété a été démembré, n'ont pas la même liquidité que les parts détenues en pleine propriété. 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 Réglement 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 réglement par chèque à l'ordre de la SCPI Patrimmo Commerce ou par virement sur le compte de la SCPI (Banque PALATINE)

IBAN FR76 4097 8000 2213 4662 0400 305

BIC BSPFFRPPXXX

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).

PRIMONIAL REIM FRANCE : 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 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-001. Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris – Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23 – Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris – www.primonialreim.fr

DC02910 – 092021 – Primonial REIM France – BD PATRIMMO COMMERCE