



Urban Premium

# SCPI URBAN PREMIUM

Société par Actions Simplifiée au capital de 1500 000 €

Immatriculée au RCS de Paris sous le n°521 473 021

**Siège social** : 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

Agréé par l'AMF sous le n° GP 10000021 en date du 8 juin 2010

## Questionnaire de connaissance du client

### PERSONNE PHYSIQUE

**Confidentialité:** les données à caractère personnel recueillies sont couvertes par le secret professionnel. Elles ne seront pas utilisées à d'autres fins que les objectifs mentionnés ci-après et ne seront pas cédées à des tiers.

Conformément au règlement général sur la protection des données et à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel vous concernant.

**Objectif du questionnaire:** le présent document est établi pour répondre aux obligations prévues à l'article 54 du règlement délégué 2017/565 (MIF2), la position AMF n° 2013-02 relative au recueil des informations relatives à la connaissance du client, complété de la position AMF n°2008-23 relative à la notion de conseil en investissement

Ces textes prévoient notamment l'obligation pour la société de gestion de collecter les informations nécessaires afin de s'assurer que lorsqu'il est proposé à un client déterminé de souscrire à un instrument financier,

il doit s'assurer que cet instrument est bien adapté aux objectifs d'investissement, à la situation financière, à la connaissance et à l'expérience du client.

Ce document a également pour objet d'assurer la conformité de l'entrée en relation au regard :

- Des obligations de vigilance prévue par les lois et règlement relatifs à la participation des prestataires de services d'investissement à la lutte contre le financement du terrorisme et le blanchiment de capitaux provenant de tout crime et délit et notamment du trafic de stupéfiants ou d'activités criminelles organisées
- De l'obligation pour la société de gestion de catégoriser ses clients

Le recueil d'informations est effectué dans l'intérêt du client. La fourniture d'informations complètes et sincères est une condition nécessaire pour qu'Urban Premium soit en mesure de faire bénéficier le client d'une prestation de qualité.

**En l'absence de réponse à ce questionnaire, Urban Premium ne peut accepter votre demande de souscription.**

#### 1. IDENTIFICATION DU CLIENT

##### État civil

Madame  Monsieur

Nom : .....

Nom de naissance .....

Prénoms : .....

Nationalité(s) : .....

Date de naissance : ..... Lieu : .....

**Profession** précise (ou ancienne profession si retraité) et secteur : .....

**Domicile** (adresse correspondant au justificatif de domicile fourni) .....

Code postal : ..... Ville : .....

##### Contact

Adresse courriel : .....

Téléphone principal (+indicatif) : .....

##### *A renseigner en cas de co-souscripteur*

Madame  Monsieur

Nom : .....

Nom de naissance .....

Prénoms : .....

Nationalité(s) : .....

Date de naissance : .....

Lieu de naissance : .....

**Profession** précise (ou ancienne profession si retraité) et secteur : .....

**Domicile** (adresse correspondant au justificatif de domicile fourni) .....

##### Contact

Adresse courriel : .....

Téléphone principal (+indicatif) : .....

#### 2. SITUATION PERSONNELLE DU CLIENT

##### Situation de famille

Célibataire  Marié(e)  Pacsé(e)  Veuf/Veuve  Divorcé(e)

##### Régime matrimonial

Communauté légale réduite aux acquêts  Séparation de biens  Communauté universelle  Autre : .....

Nom et prénom du conjoint si différent du co-souscripteur : .....

Nombre d'enfants : ..... dont à charge : .....

##### Situation fiscale du foyer

Pays de résidence fiscale : .....

Êtes-vous imposé(e)s au titre de ?

L'impôt sur le revenu  L'impôt sur la fortune immobilière

Dernier montant d'IR\* : ..... Dernier montant d'IFI\* : ..... Tranche marginale d'IR\* : ..... %

Commentaires éventuels (ex : changement à venir, moins-values reportables...)

*\*facultatif*

Le Client déclare :  Ne pas avoir le statut d'"US person"

Avoir le statut d'"US person". **Nous vous informons dans ce cas-ci qu'Urban Premium ne peut pas répondre favorablement à votre demande de souscription**

### 3. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

#### Personnes politiquement exposées

Exercez-vous, avez-vous exercé ou êtes-vous en relation proche<sup>1</sup> avec une personne exerçant ou ayant exercé une fonction publique, juridictionnelle ou administrative<sup>2</sup> ?

Non  Oui

Le cas échéant, lister les noms, la nature des fonctions et la période, le pays d'exercice :

.....

#### Origine des fonds

Quelle est l'origine générale des fonds utilisés pour votre investissement ?

Nature	Montant en Euros
Revenus (salaires, revenus de patrimoine privé...)	
Épargne : Réemploi, transfert (datant de 5 ans minimum)	
Succession / donation	
Crédit	
Réinvestissement suite à une cession immobilière	
Autres (précisez ci-après)	
<b>Total, soit le Montant à investir :</b>	

Éventuelles précisions :

**Le total doit correspondre au montant que vous souhaitez investir**

**S'il s'agit de biens propres, merci de joindre obligatoirement un justificatif (bulletin de salaire, relevé de compte mentionnant les revenus concernés ou copie du relevé bancaire sur lequel figure la nature, le montant, la date de transfert des fonds sur le compte du Client) ou à défaut une attestation sur l'honneur contresignée par le conjoint éventuel.**

Nom de la ou les banque(s) d'où proviennent les capitaux ? .....

Pays de domiciliation bancaire des capitaux : .....

Précisions si origine "Autres" ou en cas de transfert de fonds en provenance d'un pays étranger :

.....

Je certifie que les capitaux sont bien ma propriété et que je n'agis pas en tant que prête-nom pour le compte d'un tiers

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

<sup>1</sup> **Un membre de la famille :** le conjoint, le concubin notoire, le partenaire d'un PACS ou autre contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ; les enfants, ainsi que leur conjoint, leur partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ; les ascendants au premier degré

**Une personne connue pour être étroitement associée :** personne physique connue pour être le bénéficiaire effectif d'une entité ou construction juridique conjointement avec une personne politiquement exposée, ou pour entretenir toute autre relation d'affaires étroite avec une telle personne ou qui sont les seuls bénéficiaires effectifs d'une entité ou construction juridique connue pour avoir été établie au profit de facto d'une personne politiquement exposée

<sup>2</sup> Chef d'État, membre d'un gouvernement ou de la Commission européenne / Membre d'un parlement ou du Parlement européen / Membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction / Membre d'une cour des comptes / Dirigeant ou membre de la direction d'une banque centrale / Ambassadeur, haut diplomate, consul / Officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée / Membre de la Direction d'une entreprise publique / Dirigeant d'une institution internationale publique créée par un traité (ex: OTAN, ONU, BCE...).

### 4. SITUATION PATRIMONIALE DE LA PERSONNE PHYSIQUE

Ces questions ont notamment pour but d'apprécier votre capacité à assumer financièrement les risques d'un investissement en produits d'investissement dans l'immobilier. Nous attirons votre attention sur le fait que la société de gestion doit s'abstenir de vous fournir des services si les informations en sa possession sont insuffisantes pour apprécier vos capacités financières.

#### Estimation de votre patrimoine brut :

#### Revenus et charges

Estimation de vos emprunts et dettes avant investissement (restant dû) en € : .....

Total estimé de votre revenu annuel (récurrent et non récurrent) en € : .....

Sur la base de vos revenus annuels, quelle est votre part moyenne d'épargne habituelle (hors investissement non liquide) en % : .....

#### Contraintes financières

Etes-vous soumis à des engagements financiers futurs qui vous obligeraient à liquider le capital que vous envisagez d'investir si celui-ci devait subir une perte latente ?

Oui  Non

Si Oui, de quel niveau minimum en % de ce capital

avez-vous financièrement besoin à échéance : .....

Anticipez-vous des événements majeurs qui nécessiteraient d'utiliser une partie de votre patrimoine et pouvant modifier les réponses aux questions ci-dessus ?

Oui  Non Si, Oui Précisez :

.....  
 .....

Répartition	Client ou foyer*	
	Montant en Euros	%
<b>Placements financiers</b>		
- Dépôts bancaires		
- Contrats d'assurance vie		
- Compte(s)-titre(s) (PEA...)		
- Produits immobiliers (SCPI,OPCI)		
- Autre (précisez) .....		
<b>Immobilier en direct</b>		
- Résidence principale / secondaire		
- Autres actif immobilier (location)		

\* A renseigner en fonction de votre situation matrimoniale et votre mode de souscription

**Nous vous rappelons que les parts de SCPI présentent une liquidité très limitée et que la Société de Gestion ne garantit par la revente des parts de SCPI**

## 5. CONNAISSANCES ET EXPÉRIENCE FINANCIÈRES ET EN IMMOBILIER DU CLIENT

Cette section est réservée aux clients non professionnels.

Afin d'évaluer au mieux vos connaissances des SCPI, nous vous proposons de répondre au test suivant.

### 1. Une SCPI est composée :

À 100% d'immobilier  D'au moins 60% d'actifs immobiliers, de 5% d'actifs liquides et le solde en actifs financiers  Il n'y a pas de règle d'allocation  Je ne sais pas

### 2. Le capital investi et le niveau de revenu distribué par une SCPI sont-ils garantis ?

Oui  Non  Je ne sais pas

### 3. La valeur et les revenus d'une SCPI sont corrélés à ceux des marchés immobiliers et sont donc susceptibles de varier à la hausse comme à la baisse.

Oui  Non  Je ne sais pas

### 4. Lorsqu'une SCPI à capital fixe n'est pas en augmentation de capital, est-il possible de revendre les parts ?

Oui au travers d'un marché secondaire mais la liquidité n'est pas garantie  Non, il faut attendre une prochaine augmentation de capital  Je ne sais pas

### 5. Classez les véhicules suivants du plus liquide au moins liquide : OPCI, SCPI, Fonds actions.

SCPI, OPCI, Fonds actions  Fonds actions, OPCI, SCPI  OPCI, Fonds actions, SCPI  Je ne sais pas

### 6. A quelle fiscalité sont soumis les revenus distribués par une SCPI ?

A un taux forfaitaire de 15%  Au barème progressif de l'impôt sur le revenu de l'associé + les prélèvements sociaux  Ils sont exonérés d'impôts  Je ne sais pas

### 7. Ne pas conserver ses parts de SCPI sur la durée d'investissement peut induire la perte de l'avantage fiscal attaché à la SCPI :

Oui  Non  Je ne sais pas

**Veillez renseigner le tableau ci-dessous, relatif à votre expérience des produits. Les questions concernant vos investissements, concernent les 5 dernières années et vos opérations significatives (montant > 2K€) :**

	Produits Immobilier <sup>(1)</sup>	Placement à moins d'un an <sup>(2)</sup>	Produits obligataires <sup>(3)</sup>	Actions et diversifiés <sup>(4)</sup>
Etes-vous ou avez-vous déjà été investi sur ces classes d'actifs ?	<input type="checkbox"/> Oui, en direct <input type="checkbox"/> Oui, via des fonds <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui, en direct <input type="checkbox"/> Oui, via des fonds <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui, en direct <input type="checkbox"/> Oui, via des fonds <input type="checkbox"/> Non
Si oui, à quelle fréquence ?	<input type="checkbox"/> Régulièrement <sup>(5)</sup> <input type="checkbox"/> De temps en temps <sup>(6)</sup> <input type="checkbox"/> Jamais	<input type="checkbox"/> Régulièrement <sup>(5)</sup> <input type="checkbox"/> De temps en temps <sup>(6)</sup> <input type="checkbox"/> Jamais	<input type="checkbox"/> Régulièrement <sup>(5)</sup> <input type="checkbox"/> De temps en temps <sup>(6)</sup> <input type="checkbox"/> Jamais	<input type="checkbox"/> Régulièrement <sup>(5)</sup> <input type="checkbox"/> De temps en temps <sup>(6)</sup> <input type="checkbox"/> Jamais
Si oui, à quelle date le dernier investissement a-t-il eu lieu ?	<input type="checkbox"/> < 1 an <input type="checkbox"/> 1 à 3 ans <input type="checkbox"/> > 3 ans	<input type="checkbox"/> < 1 an <input type="checkbox"/> 1 à 3 ans <input type="checkbox"/> > 3 ans	<input type="checkbox"/> < 1 an <input type="checkbox"/> 1 à 3 ans <input type="checkbox"/> > 3 ans	<input type="checkbox"/> < 1 an <input type="checkbox"/> 1 à 3 ans <input type="checkbox"/> > 3 ans

<sup>(1)</sup> OPCI, OPPCI, SCPI, SCCPI, et autres FIA immobiliers... <sup>(2)</sup> Produits monétaires en direct et/ou OPC de trésorerie et/ou épargne bancaire

<sup>(3)</sup> Obligations et titres de créance (sauf indexées ou à taux variable) et/ou OPC obligataire et/ou fonds en euros <sup>(4)</sup> Actions, fonds à formule, obligations indexées ou à taux variable, et/ou OPC actions ou diversifiés

<sup>(5)</sup> Régulièrement désigne en moyenne 10 transactions par trimestre

<sup>(6)</sup> De temps en temps désigne des transactions dont la fréquence est ponctuelle

### 8. Avez-vous occupé depuis au moins 1 an, dans le secteur financier, une position professionnelle requérant une connaissance des marchés immobiliers?

Oui  Non

## 6. OBJECTIFS DU CLIENT ET HORIZON D'INVESTISSEMENT

**Estimation du total des capitaux que vous envisagez confier ou investir dans des véhicules gérés par Urban Premium**

Montant : ..... € (en chiffres)

### Objectifs et horizon d'investissement

### Capitaux investis en SCPI gérées par Urban Premium

<b>Quels sont vos objectifs ?</b> - Constitution d'un capital - Préservation d'un capital - Valorisation d'un capital existant - Recherche de revenus complémentaires - Diversification du capital - Transmission du capital	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>Quel est votre horizon d'investissement ?</b> - Moins de 2 ans - Entre 2 et 5 ans - Entre 5 et 8 ans - Plus de 8 ans	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

## 7. VOTRE PROFIL D'INVESTISSEUR ET VOTRE RAPPORT AU RISQUE

Quel est le seuil de perte que vous pourriez supporter sur votre investissement ?

- Entre 0 et -5%  
  Entre -5% et -15%  
  Entre -15% et -20%  
  Plus de -20%

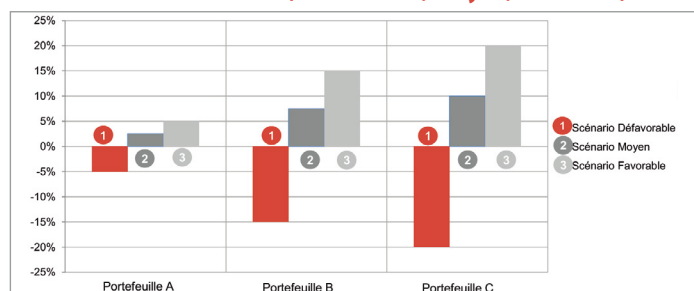
Vous constatez une baisse de 20% sur l'un de vos investissements, que faites-vous ? Vous :

- liquidez entièrement votre position  
 liquidez en partie votre position    conservez votre position  
 profitez de la baisse pour augmenter votre investissement

Vous considérez-vous comme une personne :

- Qui ne prend jamais le moindre risque  
 Qui prend des risques mesurés (après recherche), ponctuellement  
 Qui aime parier et prendre des risques

Ci-dessous la performance annuelle de 3 portefeuilles, selon 3 scénarii différents (défavorable, moyen, favorable) :



Lequel de ces 3 portefeuilles choisiriez-vous ?

- Aucun: ils sont tous trop risqué  
 Le portefeuille A    Le portefeuille B    Le portefeuille C  
 Aucun: je souhaite un plus fort potentiel de gain, quitte à prendre des risques supplémentaires

### Cadre réservé à Urban Premium

En application de la réglementation en vigueur, Urban Premium doit catégoriser ses clients au sens de la Directive MIF2

Nous vous avons catégorisé par défaut en tant que :

- Client non-professionnel    Client professionnel \*

Si vous êtes catégorisé en client non professionnel, vous bénéficiez à ce titre du régime de protection le plus favorable, notamment en ce qui concerne l'information qui vous sera délivrée.

*\* Si vous souhaitez obtenir un régime de protection plus favorable, notamment en ce qui concerne l'information qui vous sera délivrée, vous pouvez demander à changer de catégorie et opter pour la classification « client non professionnel » (cf. annexe 1). Cette demande devra être adressée à Urban Premium par courrier recommandé avec avis de réception. Ce changement de catégorie ne pourra intervenir qu'après l'évaluation de votre compétence, expérience et connaissance des marchés.*

### Commentaires de l'intermédiaire (le cas échéant) :

- Je consens à ce que Urban Premium me fasse parvenir l'ensemble des documents contractuels, précontractuels ou toute information par voie électronique. Ces documents pourront également faire l'objet d'une signature électronique. L'adresse email utilisée sera celle renseignée dans le présent questionnaire. Je m'engage en conséquence à informer Urban Premium du changement de cette adresse email.
- Je déclare mes réponses à ce questionnaire exactes et sincères et avoir pris connaissance de ma classification MIF.
- Je m'engage à informer Urban Premium dans les meilleurs délais, de toute modification susceptible d'affecter ou de modifier le résultat de la présente évaluation.
- Je déclare avoir pris connaissance et compris les risques liés à l'investissement dans des SCPI.

Fait à : ....., le .....

**Signature électronique :** vous recevrez directement sur votre adresse email un un lien pour signer électroniquement le présent document

Signature du souscripteur

Signature du co-souscripteur (le cas échéant)

Signature d'Urban Premium :