

# KYC - QUESTIONNAIRE D'ENTRÉE EN RELATION INVESTISSEUR

---

PERSONNE MORALE

PARTIE 1 : IDENTITÉ DE L'INVESTISSEUR		
<b>DONNÉES PERSONNELLES</b>		
Nom de la société : .....		
Numéro RCS : .....		
Adresse du siège : .....		
CP : .....		Ville : .....
Pays : .....		
Activité de la société : .....		
<b>Représentant(e) légal(e) de la société :</b>		
Nom : .....		Prénom(s) : .....
Fonction ou mandat : .....		
Tél. (mobile) : .....		Tél. (domicile) : .....
Email : .....		
<b>ATTESTATION DE RÉSIDENCE FISCALE</b>		
<b>FRANCE</b>		
La société est résidente fiscale en France et est uniquement imposable en France.		
La société est résidente fiscale en France et également imposable dans d'autres pays. <i>Merci d'indiquer dans le tableau ci-dessous le nom du pays d'imposition et le Numéro d'Identification Fiscal (NIF) correspondant.</i>		
<b>ÉTRANGER</b>		
La société est résidente fiscale dans un pays tiers et est uniquement imposable dans ce pays. <i>Merci d'indiquer dans le tableau ci-dessous le nom du pays d'imposition et le Numéro d'Identification Fiscal (NIF) correspondant.</i>		
La société est résidente fiscale dans un pays tiers et est également imposable dans d'autres pays. <i>Merci d'indiquer dans le tableau ci-dessous le nom du pays d'imposition et le Numéro d'Identification Fiscal (NIF) correspondant.</i>		
<b>NOM DU PAYS D'IMPOSITION</b>	<b>NIF</b>	<b>ABSENCE DE NIF</b>

BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS			
Veuillez indiquer le nom de tous les bénéficiaires effectifs de la société, c'est-à-dire toutes personnes détenant 25% ou plus, directement ou indirectement, du capital de la société.			
NOM DU BÉNÉFICIAIRE EFFECTIF	POURCENTAGE DE DÉTENTION	DÉTENTION DIRECTE OU INDIRECTE	
Si l'un des bénéficiaires effectifs est imposable dans un pays tiers, veuillez indiquer le nom du pays d'imposition et le Numéro d'Identification Fiscale (NIF).			
NOM DU BÉNÉFICIAIRE EFFECTIF	NOM DU PAYS D'IMPOSITION	NIF	ABSENCE DE NIF
FATCA (FOREIGN ACCOUNT TAX COMPLIANCE ACT)			
Le bénéficiaire effectif de la société est-il une « US Person » au sens de la réglementation fiscale américaine ?		Oui	Non
PERSONNE POLITIQUEMENT EXPOSÉE (article R 561-18 du COMOFI), y compris Personne Politiquement Exposée « domestiques ou nationales » (La directive (UE) 2015/849 - 4 <sup>ème</sup> Directive anti-blanchiment)			
Le bénéficiaire effectif, le représentant légal de la société, un membre direct de sa famille ou une personne étroitement associée, exercent-ils ou ont-ils cessé d'exercer depuis moins d'un an une fonction politique, juridictionnelle ou administrative importante ?			
Oui	Non	Si Oui, indiquez la fonction occupée : .....	

PARTIE 2 : SITUATION FINANCIÈRE	
<b>Investissement</b>	
Montant de l'opération envisagé : .....	€
<b>Chiffre d'affaires</b>	
Chiffre d'affaires moyen annuel brut :	Inférieur à 150 000€ Entre 150 000€ et 450 000€ Supérieur à 450 000€
<b>Répartition des actifs</b>	
Valeur des actifs immobiliers détenus par la société : .....	€
Valeur des portefeuilles d'instruments financiers détenus par la société : .....	€
Montant des disponibilités de la société : .....	€
Quelle est la répartition du patrimoine en pourcentage ?	
Immobilier locatif : .....	%
Disponibilités : .....	%
Autres actifs immobiliers : .....	%
Titres : .....	%
Autres biens : .....	%
Part des investissements chez Foncière Magellan, en pourcentage du patrimoine global de la société :      Inférieure à 10 %      Supérieure à 10 %	
<b>Origine des fonds*</b>	
<i>*Un document justificatif pourra vous être demandé selon les circonstances</i>	
Vente d'actifs immobiliers	Donation
Vente de valeurs mobilières	Endettement bancaire
Disponibilités	
Apport en compte courant	
Autre : .....	
<b>Evaluation des charges de la société</b>	
Charges d'emprunts immobiliers annuelles : .....	€
Charges d'autres emprunts annuelles : .....	€
<b>Régime fiscal de la société</b>	
IR	IS

PARTIE 3 : CONNAISSANCE ET EXPÉRIENCE	
Quel est votre niveau de formation ?	Ecole secondaire Baccalauréat Etudes supérieures
Comment décririez-vous votre connaissance des investissements financiers et des marchés financiers en général ?	Aucune connaissance, ni d'évaluation des risques encourus Bonnes connaissances, conscience des risques encourus Connaissances approfondies, entière conscience des risques encourus
<b>SCPI</b>	
Comment décririez-vous votre connaissance (si vous en avez) de cet instrument financier en particulier ?	Aucune connaissance, ni d'évaluation des risques encourus Bonnes connaissances, conscience des risques encourus Connaissances approfondies, entière conscience des risques encourus
Combien de transactions avez-vous effectué au cours des douze derniers mois sur ce type de véhicule en particulier ?	Aucune 1 opération au cours des douze derniers mois Plusieurs opérations au cours des douze derniers mois
Est-ce que vos opérations ont généré des pertes, des gains ou les deux ?	Des pertes Des gains Les deux
Les revenus d'une part de SCPI peuvent-ils varier ?	Ils peuvent varier à la hausse Ils peuvent varier à la baisse Ils sont prévus lors de la constitution et ne varient plus
Dans les SCPI à capital variable, le délai de revente des parts est-il prédéfini ?	Oui Non Le délai de rachat par la société de gestion est prévu à l'avance
<b>Préférences en matière de durabilité</b>	
À risque et rendement égal, souhaitez-vous que votre investissement soit investi dans des produits «durables» ?    Oui    Non    Je ne sais pas	
Quel est votre degré de sensibilité aux questions de durabilité (au sens de la Commission Européenne) vis-à-vis de vos investissements ?	
Très sensible (% d'alignement Taxonomie > 15%)      Sensible (10% et jusqu'à 15%) Peu sensible (5% et jusqu'à 10%)      Pas sensible (% d'alignement Taxonomie < 5%)	
Souhaiteriez-vous que votre placement poursuive obligatoirement un objectif d'investissement durable ?	
Oui (article 9 SFDR ou 8 avec Objectif)      Non (article 6 ou 8 SFDR)	
Souhaiteriez-vous que votre placement dispose d'un label ISR ?	
Oui    Non    Je ne sais pas	

**Préférences en matière de durabilité (suite)**

En plus de ces précédentes caractéristiques, souhaiteriez-vous que votre placement prenne en compte les «principales incidences négatives» liées aux questions environnementales, sociales et de personnel, de respect des droits Humain et de lutte contre la corruption ?

Oui Non Je ne sais pas

**Profil d'investisseur**

Détenez-vous des instruments financiers pour une valeur totale supérieure à 500.000 € ?

Oui Non

Avez-vous exercé pendant au moins un an, dans le secteur financier, une profession exigeant une connaissance des investissements en instruments financiers ?

Oui Non

Cérez-vous ou avez-vous déjà géré votre portefeuille ?

Seul(e) Avec un conseiller Sous mandat Je n'ai jamais eu de portefeuille

Si vous avez déjà géré seul(e) ou avec l'aide d'un conseiller (hors gestion sous mandat) - Quel est...?

- le nombre moyen d'ordres par trimestre : moins de 10 plus de 10
- le montant brut moyen de vos ordres : moins de 600 € plus de 600 €

**PARTIE 4 : OBJECTIFS ET HORIZON D'INVESTISSEMENT**

**Objectifs d'investissement**

- Valoriser votre capital Diversifier vos placements Optimiser votre fiscalité
- Compléter vos revenus Constituer un capital de sécurité Optimiser vos performances

**Horizon d'investissement**

- Court terme (- de 2 ans) Moyen terme (2 à 5 ans) Moyen/Long terme (5 à 8 ans) Long terme (plus de 8 ans)

Avez-vous des projets à court terme ou des besoins en revenus réguliers ?

.....

.....

.....

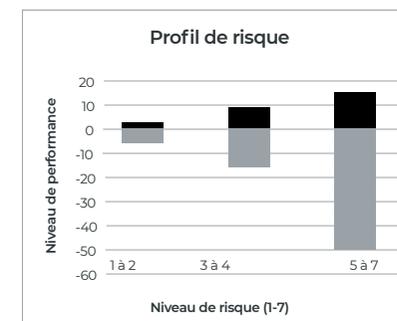
**PARTIE 5 : APPÉTENCE AU RISQUE**

Quel est le rendement attendu de votre investissement ? Quel niveau de risque êtes-vous prêt à supporter pour atteindre cet objectif ?

COUPLE RENDEMENT/RISQUE	VOTRE CHOIX
<b>Un risque faible pour une performance faible non-garantie</b> [environ de -5% à +3%]	
<b>Un risque moyen pour saisir les opportunités, susceptible d'entraîner une perte d'une partie du capital investi</b> [environ de -20% à +9%]	
<b>Un risque élevé pour rechercher des performances élevées, susceptible d'entraîner la perte définitive d'une partie importante ou totale du capital investi</b> [environ de -100% à +15%]	

Pour un même horizon d'investissement, pour lequel de ces trois portefeuilles ci-dessous opteriez-vous ?

- Portefeuille A
- Portefeuille B
- Portefeuille C



Quelle serait votre réaction si la valeur de vos investissements venait à chuter brusquement ?

- Vous les vendez afin de limiter vos pertes
- Vous les conservez dans une politique de long terme
- Vous en profitez pour investir

Quel est le seuil de perte que vous pourriez supporter ?

- Entre 0 et -5% Entre -15 et -20%
- Entre -5 et -15% Plus de -25%

Ces hypothèses de rendement ou de perte ne sont pas contractuelles. Elles servent d'indicateur pour tenter de comprendre votre appétence au risque et votre capacité à subir des pertes. Les pertes en capital peuvent être supérieures aux montants indiqués dans les hypothèses précédentes et les rendements inférieurs.

**PARTIE 6 : ÉVALUATION DE VOTRE PROFIL DE RISQUE**

A compléter par Foncière Magellan

Au regard des réponses apportées au test de caractère approprié :

Vos connaissances et votre expérience nous semblent appropriées pour investir

Vos connaissances et votre expérience ne nous semblent pas appropriées pour investir

Au regard des informations recueillies ci-dessus, Foncière Magellan estime que votre acceptation du risque correspond à un profil :

**Prudent** - Indicateur de risque 1 à 2

**Equilibré** - Indicateur de risque 3 à 5

**Dynamique** - Indicateur de risque 6 à 7

Vous reconnaissez par la présente :

- Être pleinement conscient(e) des risques inhérents aux transactions sur l'ensemble des solutions d'investissement proposées par Foncière Magellan et notamment des risques de pertes potentielles des montants investis.
- Avoir entièrement conscience que Foncière Magellan ne délivre pas de conseil en investissement et devoir supporter les conséquences qui découleraient de mes décisions d'investissement.
- Avoir pris connaissance et compris l'ensemble des documents commerciaux remis et l'ensemble des avertissements susceptibles de s'y trouver.
- Assumer pleinement les risques inhérents aux opérations proposées par Foncière Magellan.
- Être informé(e) que Foncière Magellan ne fournit pas de conseil en investissement et que l'investisseur est le seul responsable des investissements réalisés.
- Avoir reçu toutes les informations et explications sur les investissements proposés.
- Avoir reçu l'ensemble des documents (différent selon les véhicules) : prospectus, dossier de présentation, DICI, statuts de la société, Kbis de la société, projet de pacte d'associé, note fiscale et tout document d'information etc.

Vous reconnaissez que les informations déclarées dans ce document sont exactes et sincères et qu'elles correspondent à votre situation actuelle. Vous vous engagez à nous informer de toute modification significative pouvant intervenir dans le futur.

Fait à ..... le .....

**Signatures :**

Investisseur

Foncière Magellan  
*(précédée du nom et prénom du signataire)*

Les informations recueillies dans ce document sont strictement confidentielles et nécessaires au traitement de votre dossier par Foncière Magellan. Ces informations sont soumises aux dispositions de la loi 78-17 du 10 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Vos données personnelles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification et d'opposition en écrivant à Foncière Magellan soit par courrier postal à l'adresse mentionnée en bas de page soit par courriel à l'adresse suivante : dpo@foncière-magellan.com.