

DOSSIER DE SOUSCRIPTION

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

AVERTISSEMENTS

L'investissement dans une Société Civile de Placement Immobilier est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus versés qui dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, valeurs locatives et régularité des paiements des loyers),
- du montant du capital que l'associé percevra lors de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

De plus,

- le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital,
- la SCPI ne garantit pas la revente des parts, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie,
- en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra payer la différence.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI ÉPARGNE PIERRE EUROPE («La SCPI») est une SCPI qui peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par La SCPI devra rester compatible avec ses capacités de remboursement. L'Assemblée Générale Ordinaire des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de La SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par La SCPI.

S'agissant d'un investissement exclusivement dédié à l'immobilier, celui-ci doit s'envisager à long terme. La Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix ans.

15 Place Grangier - 21000 DIJON

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable

Procédant à une offre publique de ses parts sociales

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

VISA de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI n°22-18

À RETOURNER À :

ATLAND VOISIN

15 place Grangier

BP 62686

21026 DIJON CEDEX

Cadre réservé à la Société de Gestion	N° d'associé :
	Entrée en jouissance :
	Date de réception :

Pour que votre souscription puisse être validée, veuillez compléter et fournir les documents suivants :

- Bulletin de souscription
- Relevé d'identité bancaire (au nom du ou des souscripteurs). Les RIB de compte sur Livret ne sont pas autorisés
- Chèque à l'ordre d'ÉPARGNE PIERRE EUROPE ou avis de virement (les sommes afférentes à la souscription doivent provenir exclusivement du compte bancaire du souscripteur)
- Déclaration d'origine des fonds (+ justificatifs en cas de souscription supérieure à 100 000 € sur 12 mois glissants ainsi que pour les cas particuliers demandant des diligences spécifiques ; par exemple, pour toute somme en provenance de l'étranger. En cas de démembrement de propriété, un justificatif pour chaque partie).

Pour les souscripteurs – personnes physiques

- Récépissé de démarchage (le cas échéant)
- Copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité (CNI ou passeport)
- Copie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois ou dernier avis d'imposition
- Si le bulletin est signé par le représentant ou le mandataire du souscripteur, joindre le justificatif de ses pouvoirs et la copie recto-verso de sa pièce d'identité en cours de validité
- Questionnaire de connaissance client

Pour les co-souscripteurs – personnes physiques

- Récépissé de démarchage (le cas échéant)
- Copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité (CNI ou passeport)
- Copie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois ou dernier avis d'imposition
- Questionnaire de connaissance client

Pour les souscripteurs – personnes morales

- Récépissé de démarchage (le cas échéant)
- Copie des derniers statuts, certifiée conforme et datée de la souscription et signée par le représentant légal
- Extrait K-bis de moins de 3 mois
- Copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité du représentant de la personne morale et de tout(s) actionnaire(s)/associé(s) du souscripteur représentant au moins 25 % du capital ou des droits de vote
- Questionnaire de connaissance client (par le représentant)

De plus, pour les sociétés ne faisant pas apparaître la composition du capital dans les statuts (par exemple SA, SAS) :

- copie du registre de mouvement de titres ou, à défaut, une attestation du représentant de la société permettant d'identifier les actionnaires/associés détenant au moins 25 % du capital ou des droits de vote au jour de la souscription

Société de Gestion : ATLAND VOISIN

15 Place Grangier - 21000 DIJON

Tél. : 03.80.59.90.91

e-mail : contact@atland-voisin.com

Agrément de la Société de Gestion par l'AMF :

GP-14000026 du 22 juillet 2014

Paraphes obligatoires (si signature manuscrite)

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Nom du conseiller :

MeilleureSCPI.com

Code :

SOUSCRIPTEUR :

Souscripteur

ou

Nu-Propriétaire si démembrement :

Viager

Temporaire

Personne physique

MME M.

Nom :

Prénoms :

Date de naissance :

Nom de naissance :

à : Dépt :

Nationalité :

Profession :

PPE (**)
 Oui Non
 US Person (***) Oui Non

Situation de famille Si vous êtes marié(e)
 Marié(e) Sans contrat
 Célibataire Communauté universelle
 Veuf(ve) Séparation de biens
 Divorcé(e) Autre :
 Pacsé(e) Si vous êtes pacsé(e)
 Indivision Séparation de biens

Résidence fiscale
 France et DOM
 TOM
 UE
 HORS UE (précisez) :

Personne morale

SOCIETE AUTRES

Forme juridique : SASU - Société par actions simplifiée unipersonnelle
 Nom de la personne morale : Helios Développement

Représentée par (NOM et Prénom) :
M. Pascal ROUSSEL

Agissant en qualité de (*) : Président (entreprise)

SIRET : 80284450600039

CODE APE : 6420Z

Un des dirigeants ou actionnaires de la personne morale est :
 PPE (**)
 Oui Non
 US Person (***) Oui Non

Régime fiscal Résidence fiscale
 Assujetti à l'impôt sur le revenu France et DOM
 Assujetti à l'impôt sur les sociétés TOM
 Non assujetti (association) UE
 Hors UE (précisez) :

OU

Adresse : 41 allée des deux fermes Code Postal : 76160 Ville : ST MARTIN DU VIVIER

Tél. personnel : 0033625250034 Tél. professionnel :

Mail (en lettres capitales) : pascal.rousseau.auditech@gmail.com

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

CO-SOUSCRIPTEUR :

Co-souscripteur

ou

Usufruitier (si démembrement)

ou

Tuteur

Personne physique

MME M.

Nom :

Prénoms :

Date de naissance :

Nom de naissance :

à : Dépt :

Nationalité :

Profession :

PPE (**)
 Oui Non
 US Person (***) Oui Non

Situation de famille Si vous êtes marié(e)
 Marié(e) Sans contrat
 Célibataire Communauté universelle
 Veuf(ve) Séparation de biens
 Divorcé(e) Autre :
 Pacsé(e) Si vous êtes pacsé(e)
 Indivision Séparation de biens

Résidence fiscale
 France et DOM
 TOM
 UE
 HORS UE (précisez) :

Personne morale

SOCIETE AUTRES

Forme juridique :

Nom de la personne morale :

Représentée par (NOM et Prénom) :

Agissant en qualité de (*) :

SIRET :

CODE APE :

Un des dirigeants ou actionnaires de la personne morale est :
 PPE (**)
 Oui Non
 US Person (***) Oui Non

Régime fiscal Résidence fiscale
 Assujetti à l'impôt sur le revenu France et DOM
 Assujetti à l'impôt sur les sociétés TOM
 Non assujetti (association) UE
 Hors UE (précisez) :

OU

Adresse : Code Postal : Ville :

Tél. personnel : Tél. professionnel :

Mail (en lettres capitales) :

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

Paraphes obligatoires (si signature manuscrite)

Notes de renvoi :

(*) : joindre le document justificatif des pouvoirs du représentant, signataire du bulletin de souscription, s'il ne s'agit pas d'un dirigeant mentionné dans l'extrait K-bis / ou dans l'avis SIREN.

(**) : « Personnes Politiquement Exposées » : s'entend des personnes françaises ou étrangères qui exercent ou ont cessé d'exercer depuis moins d'un an une fonction publique importante (politique, administrative, juridictionnelle, etc.) au niveau national dans leur pays ainsi que les membres directs de leur famille (conjoints, ascendants, descendants, concubins notoires, etc.) ou des personnes connues pour leur être étroitement associées.

(***) : « US person » au sens de la réglementation dite FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) applicable depuis le 1^{er} juillet 2014. Du point de vue de l'administration fiscale américaine, cette notion de US person est large puisqu'elle vise notamment toute personne physique qui est citoyenne ou résidente américaine ou ayant leur lieu de naissance aux Etats-Unis. Sont également concernées les sociétés créées aux Etats-Unis ou relevant du droit américain, ainsi que les structures patrimoniales (trust notamment) dirigées ou détenues à au moins 25% par des citoyens américains.

PRÉFÉRENCES EN MATIÈRE DE COMMUNICATION

IMPORTANT : un e-mail est indispensable pour accéder à votre espace en ligne et être averti des opérations courantes. Nous vous invitons à le renseigner en page 2 de façon lisible (dans le cas d'une co-souscription, seul celui du Souscripteur sera pris en compte. Dans le cas d'un démembrement, fournir celui du Nu-proprétaire et celui de l'Usufruitier) Par défaut, les informations périodiques relatives à votre SCPI vous seront envoyées par e-mail à l'adresse renseignée en page 2. Si vous souhaitez toutefois obtenir ces informations par courrier postal vous pouvez en faire la demande en remplissant le formulaire disponible sur votre espace client.
Je donne mon accord pour que les documents ou actes suivants soient dématérialisés (sous réserve des aménagements réglementaires et de la mise en place de ce service par ATLAND VOISIN)

	Souscripteur / Nu-proprétaire	Usufruitier (si applicable)
Bordereau fiscal (montants à déclarer) :	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Convocation aux Assemblées Générales, et vote :	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
J'autorise ATLAND VOISIN à envoyer toute publication réglementaire qui serait demandée à l'avenir :	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non

SOUSCRIPTION à raison de 190 € par part (prime d'émission incluse) je déclare souscrire :

Nombre de parts : en toutes lettres 329,00
 et en chiffres trois-cent-vingt-neuf
 Montant : en toutes lettres 62 510,00 euros,
 et en chiffres soixante-deux-mille-cinq-cent-dix-euros euros.
 Tout souscripteur, non associé de la SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE, devra souscrire un minimum de 30 parts.

DÉCLARATION DE L'ORIGINE DES FONDS

à compléter obligatoirement

Je déclare que les fonds versés proviennent de :

Épargne Vente immobilière Acquisition à crédit (préciser le nom de l'organisme) :
 Héritage Donation Autres (à préciser) : Excédent de trésorerie
 Salaires et primes professionnelles

Si clause de emploi de fonds propres, joindre une attestation de emploi de fonds propres et cochez ici

Pour les souscriptions de plus de 100 000 euros au comptant ou à crédit (12 mois glissants) : joindre obligatoirement un justificatif

Nature du justificatif de provenance des fonds* : NC

* Par exemple : Relevé de compte ou avis d'opéré émanant de l'établissement financier teneur de compte du souscripteur (cession de valeurs mobilières ou d'instruments financiers), attestation notariée de vente d'un bien immobilier ou de partage d'une succession, attestation d'une compagnie d'assurances d'arbitrage ou de liquidation d'un contrat d'assurance-vie... Si vous avez une question sur les documents justificatifs à produire, merci de vous rapprocher de la Société de Gestion (Tél : 03.80.59.90.91 - e-mail : contact@atland-voisin.com)

MODE DE RÈGLEMENT

A CREDIT : Je verse ce jour à titre d'apport personnel la somme de euros par chèque bancaire ou postal à l'ordre d'EPARGNE PIERRE EUROPE ou par virement (voir RIB ci-dessous, prière de libeller comme suit « NOM Prénom »).
 Le solde pour un montant de : 62 510,00 euros

AU COMPTANT :

par chèque bancaire ou postal à l'ordre d'EPARGNE PIERRE EUROPE
 par virement (voir RIB ci-dessous, prière de libeller comme suit « NOM Prénom »)

Titulaire du compte : SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE
 BIC (Iso Bank Identification Code International) **SOGEFRPPAFI**

Banque : SOCIETE GENERALE
 IBAN (International Bank Account Number) **FR76 3000 3055 8100 0019 2478 306**

SIGNATURE

Je déclare confirmer les modalités de règlement de ma souscription et avoir pris connaissance des documents suivants qui m'ont été remis sur un support durable (au sens de la réglementation applicable) : les statuts, la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, le document d'informations clés, le document « mise en conformité règlement DISCLOSURE » et un exemplaire du présent bulletin de souscription contenant les modalités de l'offre au public récapitulée en page 4.

Je déclare avoir pris connaissance des documents suivants qui ont été mis à ma disposition sur le site Internet de la Société de Gestion : le dernier rapport annuel, le dernier bulletin périodique d'information, la dernière valeur de réalisation de la SCPI, les performances passées de la SCPI.

Je déclare ne pas être une « US person ». Je m'engage à informer sans délai la Société de Gestion de toute modification de ma situation familiale et fiscale et de lui communiquer tout justificatif y afférent.

Je déclare avoir pris connaissance et compris les informations figurant à la rubrique « AVERTISSEMENTS » en page 1 du présent bulletin de souscription et mentionnant la durée de placement minimale recommandée (10 ans) ainsi que les facteurs de risques particuliers présentés par un investissement en parts de SCPI, notamment : risque de fluctuation des revenus, risque de liquidité, risque de perte en capital, qui peuvent être accrus lorsque l'acquisition des parts de la SCPI a été financée par un prêt.

En particulier, je confirme avoir été informé(e) que la SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait.
Par mesure de prudence, les propriétaires de parts de SCPI sont classés par la Société de Gestion ATLAND VOISIN dans la catégorie des « clients de détail » qui leur permet de bénéficier du meilleur niveau de protection et d'information.

Toutefois, si vous souhaitez être traité comme un « client professionnel » en renonçant à une partie de la protection qui vous est reconnue, vous pouvez présenter une demande en ce sens à ATLAND VOISIN. Après un examen des critères fixés par la réglementation (et rappelés dans la Note d'information visée par l'AMF), ATLAND VOISIN vous indiquera si vous pouvez ou non relever de la catégorie « client professionnel » pour les transactions ou services d'investissements envisagés.

Fait à ST. MARTIN DU VIVIER le
 en trois exemplaires dont un est resté en ma possession).

Signatures des deux conjoints en cas de souscription commune – en cas de souscription à titre individuel par un époux marié sous le régime de la communauté, le second époux doit signer et parapher le bulletin afin de signifier son consentement (article 1832-2 alinéa 1^{er} Code Civil)- signature du ou des usufruitier(s) en cas de démembrement.

Signature(s)

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

SI SIGNATURE MANUSCRITE :
À IMPRIMER ET SIGNER
EN 3 EXEMPLAIRES DONT UN EST À REMETTRE
AU SOUSCRIPTEUR + PARAPHES OBLIGATOIRES

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-24-233, L. 214-86 à L. 214-120, L. 231-8 à L. 231-21, D. 214-32 à D. 214-32-8, R. 214-130 à R. 214-160 et suivant du Code Monétaire et Financier, L.231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce, les dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents et ses statuts.

Siège Social : 15 Place Grangier - 21000 DIJON – 921 073 763 RCS DIJON

Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier

La note d'information a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°22-18 en date du 4 novembre 2022.

Elle peut être obtenue gratuitement sur demande adressée à ATLAND VOISIN – 15 Place Grangier – 21000 DIJON.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite du montant de cette part.

CAPITAL SOCIAL INITIAL	1 119 200 €
CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE MAXIMUM	30 000 000 €
DATE D'OUVERTURE AU PUBLIC	15 novembre 2022
PRIX DE SOUSCRIPTION	Valeur nominale : 160 € Prime d'émission : 30 € Prix global d'une part : 190 € Ce prix s'entend net de tous autres frais.
COMMISSION DE SOUSCRIPTION	Les frais de souscription dus à la Société de Gestion sont d'un montant de 5 % HT, soit 6 % TTC (dans le cas d'une TVA à 20 %), soit 11,40 € TTC par part. Ils sont prélevés sur la prime d'émission.
MINIMUM DE SOUSCRIPTION	Minimum de 30 (trente) parts lors de la première souscription, aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
MODALITES DE REGLEMENT ET D'ENREGISTREMENT	Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription. Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à la date d'encaissement des fonds.
JOUISSANCE DES PARTS	Les parts porteront jouissance le premier jour du quatrième (4 ^e) mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.
LIMITATION	L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que ces modalités de souscription sont valables dans la limite de 74 400 parts souscrites depuis l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2022.
FISCALITÉ	L'essentiel des revenus d'EPARGNE PIERRE EUROPE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus de capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par « La SCPI » grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % de prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donneront alors lieu au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8%. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu du au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive. Toutefois les contribuables peuvent aussi demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : www.atland-voisin.com ou sur simple demande via le formulaire de contacts de notre site internet. En outre les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2%. (ii) Les associés non-résidents en France : Sauf exception, et en application du Code Général des Impôts et des Conventions fiscales internationales, (i) les revenus fonciers des associés personnes physiques sont imposables en France.
REVENUS ÉTRANGERS	Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles imposition, les revenus fonciers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français selon la règle dite au crédit d'imposition (ou du taux effectif dans certains pays), la double imposition est ainsi évitée par l'octroi, en France, d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français. EPARGNE PIERRE EUROPE collecte l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés. Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.
PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE	Le prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières ceux-ci étant déjà prélevés à la source.
INFORMATION	La loi Dodd Frank aux Etats Unis impacte l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Elle impose des restrictions et obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. Ainsi, les parts des SCPI gérées par ATLAND VOISIN ne peuvent pas être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons ».

Paraphes obligatoires
(si signature manuscrite)

Les informations recueillies dans le cadre de cette souscription sont strictement confidentielles et nécessaires au traitement de votre dossier par ATLAND VOISIN. Ces informations sont soumises aux dispositions de la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et du Règlement général de protection des données (Règlement UE 2016/679 du 27 Avril 2016). Vos données personnelles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification et d'opposition en écrivant à : ATLAND VOISIN, Protection des données personnelles, 15 place Grangier, BP 62686, 21026 Dijon Cedex ou par courrier électronique à l'adresse dpo@atland-voisin.com en indiquant dans l'objet du message « protection des données personnelles ». La politique de gestion des données est à disposition sur le site Internet de la Société de Gestion.