La SCPI Epargne Pierre Europe
FranceSCPI.com

EPARGNE PIERRE EUROPE

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

A CAPITAL VARIABLE

NOTE D'INFORMATION

A DISPOSITION

DU PUBLIC

Siège Social :

15 Place Grangier

21000 - Dijon

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1- Facteurs de risques
2- Renseignements sur les fondateurs de la Société
3- Politique d'investissement
4- Capital social
5- Variabilité du capital
6- Responsabilité des associés
7- Garantie bancaire – Souscription inférieure à 15 % du capital statutaire maximum

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1- Parts sociales
2- Modalités de souscription et de versement
3- Conditions de l'offre au public

II. MODALITES DE SORTIE

1- Retrait des associés
2- Dispositions générales relatives aux cessions
3- Organisation d'un marché secondaire

III. FRAIS

1- Rémunération de la société de gestion
2- Autres rémunérations de la société de gestion

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1- Régime des assemblées
2- Répartition des bénéfices
3- Provisions pour gros entretien
4- Conventions particulières
5- Régime fiscal
6- Modalités d'information
7- Démarchage et publicité

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1- La Société
2- Administration de la Société
3- Conseil de Surveillance
4- Commissaires aux Comptes
5- Expert immobilier
6- Dépositaire
7- Information – Responsabilité de la note d'information

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

INTRODUCTION

1 – FACTEURS DE RISQUES

L'investissement dans une SCPI est un investissement immobilier ; la Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix (10) ans.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de la Société sont les suivants :

RISQUE DE RENTABILITE

L'investissement dans une SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des éventuels dividendes versés. Ces derniers 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, niveau des loyers),

- du montant du capital que l'associé percevra lors de la vente ou 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.

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Ce risque est lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'étant ni garanti ni protégé, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

RISQUE IMMOBILIER

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur) qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La Société ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

RISQUE DE CHANGE

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la Société, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.

EPARGNE PIERRE EUROPE n'envisage pas d'investir en dehors de la zone euro. Il n'existe donc pas de risque de change.

RISQUES LIÉS À L'ENDETTEMENT (FINANCEMENT BANCAIRE)

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que EPARGNE PIERRE EUROPE 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 les capacités de remboursement de la SCPI.

L'assemblée générale des associés (l'« **Assemblée Générale** ») 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.

2 – RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS DE LA SOCIETE

La Société EPARGNE PIERRE EUROPE (ci-après la « **Société** ») a été constituée le 31 octobre 2022 sous la forme d'une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « **SCPI** ») et dont la gestion a été statutairement confiée à ATLAND VOISIN, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») sous le numéro GP-14000026 à effet du 22 juillet 2014 (ci-après la « **Société de Gestion** »).

EPARGNE PIERRE EUROPE a été constituée avec un capital initial de 1.119.200 euros, divisé en 6.995 parts de 160 euros de valeur nominale.

Une prime d'émission de 22 euros par part, soit 153.890 euros au global, a été versée par les associés fondateurs.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Associés fondateurs	PP	NP	USU	Capital social	Prime d'émission	Total
AHDC HOLDING	80			12 800 €	1 760 €	14 560 €
AIMARD Renaud et Brigitte	33			5 280 €	726 €	6 006 €
AMOROSO Didier et Sylvie	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
ANTOINE Jean-Christophe	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
AUGEREAU Fabrice	110			17 600 €	2 420 €	20 020 €
CALBERT Romain	70			11 200 €	1 540 €	12 740 €
CAMTAR	80			12 800 €	1 760 €	14 560 €
CARS	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €

CHALRET du RIEU Cédric	110			17 600 €	2 420 €	20 020 €
DELAHAYE Lawrence	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
DELERUYELLE Quentin	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
DH Participations	50			8 000 €	1 100 €	9 100 €
DVH - OPTIS GESTION SA	165			26 400 €	3 630 €	30 030 €
EDOUART Arnaud	137			21 920 €	3 014 €	24 934 €
FALQUETTE	165			26 400 €	3 630 €	30 030 €
FIDEI INVEST	165			26 400 €	3 630 €	30 030 €
G.Y.M.M. GROUP	550			88 000 €	12 100 €	100 100 €
GAIA INVEST	110			17 600 €	2 420 €	20 020 €
GOURDELIER Philippe	83			13 280 €	1 826 €	15 106 €
HERAULT Maeva	137			21 920 €	3 014 €	24 934 €
HIRTZLIN Pascal	275			44 000 €	6 050 €	50 050 €
HURSTEL Pierre-Armand	44			7 040 €	968 €	8 008 €
HOLDING APG	33			5 280 €	726 €	6 006 €
HOLDING GOSSELET	412			65 920 €	9 064 €	74 984 €
ISIS			55	3 168 €	436 €	3 604 €
JOVANOVIC Gemma	82			13 120 €	1 804 €	14 924 €
JOVANOVIC Slavoljub	82			13 120 €	1 804 €	14 924 €
KLEIN Francis et Michele	275			44 000 €	6 050 €	50 050 €
LA FONCIERE DU PORT		55		5 632 €	774 €	6 406 €
LAFFITTE FINANCE CONSEIL			100	6 400 €	880 €	7 280 €

LANDRON Elise	28			4 480 €	616 €	5 096 €
LINK CAPITAL PARTNERS	36			5 760 €	792 €	6 552 €
MAPPAS JEAN		550		51 515,20 €	7 083,34 €	58 598,54 €
MARTIN-BRUN Maxime et Elise	165			26 400 €	3 630 €	30 030 €
MARTIN-MOUTTE Maud	165			26 400 €	3 630 €	30 030 €
MAUGER Karim	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
MSSA PARTICIPATIONS	550			88 000 €	12 100 €	100 100 €
NP COURTAGE	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
PEIROFUE	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
PROPOSITO	33			5 280 €	726 €	6 006 €
REYNAUD Stéphane	166			26 560 €	3 652 €	30 212 €
SCHAEPELYNCK Stéphane	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
SCI LA PRAIRIE	220			35 200 €	4 840 €	40 040 €
SDCE-INVEST	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
SENECHAL Olivier	275			44 000 €	6 050 €	50 050 €
SOURIE Antoine	83			13 280 €	1 826 €	15 106 €
SOURIE Hugo	56			8 960 €	1 232 €	10 192 €
SOURIE Pierre	165			26 400 €	3 630 €	30 030 €
THIENOT Edouard et Veronica		100		9 600 €	1 320 €	10 920 €
VIA TOULOUSE			1 100	72 969,60 €	10 033,32 €	83 002,92 €
VILLANUEVA Manuel		550		51 515,20 €	7 083,34 €	58 598,54 €
TOTAL	**5 740**	**1 255**	**1 255**	**1 119 200 €**	**153 890 €**	**1 273 090 €**

PP : Pleine propriété NP : Nu Propriété USU : Usufruit

3 – POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La Société est une SCPI à capital variable ayant pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan géographique que locatif permettant d'assurer l'objectif de gestion, à savoir la distribution d'un revenu et la valorisation du prix de la part.

Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

Les investissements immobiliers porteront sur des actifs immobiliers de toute nature en Europe (Zone euro).

La stratégie d'investissement d'EPARGNE PIERRE EUROPE porte sur des actifs d'immobilier d'entreprise (notamment bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts), ainsi que sur tous types d'actifs immobiliers professionnels dans le secteur de la santé (cliniques, centres de santé, résidences séniors, EHPAD, centres médicaux…), de tourisme et loisirs (campings, hôtellerie, centres de loisirs…), de l'éducation (crèches, écoles de formation, écoles supérieures…) et dans des résidences gérées (résidences étudiantes, résidences de coliving). La SCPI pourra à titre exceptionnel investir dans l'immobilier résidentiel.

Elle détiendra ses actifs de manière directe et/ou indirecte, par l'intermédiaire de sociétés de personnes, en totalité ou par le biais de co-investissements avec des opérateurs, gestionnaires ou investisseurs tiers.

Les sociétés de personnes satisferont aux conditions suivantes :

- les associés répondent du passif au-delà de leurs apports, mais sans solidarité entre eux ;
- leur actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location ou de droits réels portant sur de tels biens.

EPARGNE PIERRE EUROPE pourra également détenir des instruments financiers, des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant et des instruments financiers à terme simples (cap, swap, floor, tunnel), dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier (articles L .214-115, R. 214-155-1 et suivants) et dans les limites fixées par l'Assemblée Générale.

Les immeubles seront acquis achevés ou en état futur d'achèvement.

EPARGNE PIERRE EUROPE pourra investir dans des immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques, dans la limite de la réglementation applicable aux SCPI.

EPARGNE PIERRE EUROPE aura pour objectif d'investir dans des actifs immobiliers en conduisant une politique d'investissement sélective en fonction des opportunités de marché de chacun des segments immobiliers énoncés ci-dessus :

- en adoptant une stratégie d'investissement propre à dégager les objectifs de distribution de EPARGNE PIERRE EUROPE ; et
- en privilégiant le revenu locatif en vue de rechercher une optimisation des loyers potentiels perçus par la SCPI sans nuire à la valorisation des actifs du patrimoine.

Les investissements seront effectués en portant une attention particulière à la combinaison :

- de la profondeur du marché locatif ;
- du dynamisme de la zone géographique ;
- de la qualité technique des immeubles ;

- de la qualité du locataire et sa sédentarité dans les locaux ; et
- des perspectives d'évolution de la zone et des valeurs locatives et vénales.

EPARGNE PIERRE EUROPE prend en compte les risques en matière de durabilité ainsi que les incidences négatives de ces dernières dans ses décisions d'investissement au sens de la réglementation UE 2019/2088 (Article 8).

Cette réglementation définit le risque de durabilité comme étant : *« un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement »*

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement, EPARGNE PIERRE EUROPE intègrera les risques en matière de durabilité en particulier les risques physiques et les risques de transition.

A ce titre, une évaluation ESG sera réalisée pour chaque actif et prendra en compte les principales incidences négatives suivantes :

- L'efficacité énergétique
- La consommation énergétique
- L'existence de schémas explicatifs (synoptiques) des divers réseaux
- Les émissions de gaz à effet de serre
- Les combustibles fossiles
- Les dispositifs de tri présent sur le site
- La biodiversité
- La mobilité
- La sécurité et la santé des occupants
- Les services rendus aux occupants
- L'accessibilité
- Les relations utilisateurs
- La résilience du bâtiment

EPARGNE PIERRE EUROPE promeut des caractéristiques environnementales et sociales et contiendra une proportion de 0 % d'investissement durables.

Le principe consistant à *"ne pas causer de préjudice important"* s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

EPARGNE PIERRE EUROPE constituera au fur et à mesure de son développement, un patrimoine immobilier permettant une mutualisation des risques du fait :

- d'une diversification en termes de typologie d'actifs ;
- d'une diversification géographique au sein de la zone euro ; et
- d'une mutualisation locative.

EPARGNE PIERRE EUROPE pourra financer ses investissements par recours à l'emprunt afin de bénéficier des effets de levier du crédit, couvrir en tout ou partie de ces emprunts avec des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions

payables à terme, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier et dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Ces emprunts seront réalisés auprès de grands établissements de crédit, exerçant leur activité en France et sur l'ensemble de la zone euro, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de la SCPI.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement général de l'AMF (le « **RGAMF** »), le montant de l'endettement autorisé par l'Assemblée Générale des associés devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Au démarrage de la SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE, la limite maximale d'endettement a été fixée par l'Assemblée Générale constitutive du 31 octobre 2022 à 30 % de la capitalisation.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier, cette limite couvre les emprunts, les financements à termes ainsi que l'endettement des sociétés de personnes dont EPARGNE PIERRE EUROPE détient ou détiendra des parts.

C'est pourquoi, à la constitution de la SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE, l'Assemblée Générale constitutive du 31 octobre 2022 a fixé la limite maximale des acquisitions payables à terme à 18.000.000 d'euros.

L'effet de levier au sens de la Directive AIFM et de son règlement délégué associé, calculé en fonction de la méthode de l'engagement, sera de 150% au maximum. Cet indicateur correspond au rapport entre, d'une part, l'exposition de la SCPI, et d'autre part, la valeur nette d'inventaire de la SCPI. L'exposition de la SCPI est constituée de son actif, brut du levier (endettement bancaire et instruments dérivés). L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie dans l'actif de la SCPI et tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux.

4 – CAPITAL SOCIAL

Chaque associé fondateur a versé la valeur nominale de 160 euros augmentée de la prime d'émission de 22 euros de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Le capital social initial s'élève à 1.119.200 euros et il est divisé en 6.995 parts. Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées le 31 octobre 2022 et sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Le capital social maximal statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues est fixé à 30.000.000 euros, divisé en 187.500 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

5 – VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par l'Assemblée Générale extraordinaire des associés, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760.000 euros.

La Société de Gestion constate et arrête pour chaque exercice le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et

des retraits intervenus. Chaque bulletin périodique d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours de la période précédente.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Tout associé pourra se retirer de la Société, si un tel retrait est compensé par une souscription ou, à défaut, s'il peut faire l'objet d'un remboursement par prélèvement sur le fonds de remboursement si, et seulement si, celui-ci a été créé sur décision d'une assemblée générale des associés et dans la limite des sommes y figurant et dans les limites édictées à l'article 9 des statuts (telles que précisées ci-dessous II Modalités de sortie) sous réserve que l'exercice de ce droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 10 % du capital social statutaire maximum,
- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé,
- 760.000 euros (capital social minimum pour constituer une SCPI).

6 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

7 – GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital social maximal, soit 30.000.000 euros, doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 4.500.000 euros dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription. Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés sont remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face au remboursement des souscriptions une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et à l'article 422-190 du RGAMF et approuvée par l'AMF, couvrant un montant de 6.898.090 euros représentant 15 % du capital statutaire maximal prime d'émission incluse ainsi que le montant des souscriptions (prime d'émission incluse) des associés fondateurs, a été délivrée le 27 octobre 2022 par la Société Générale.

La garantie bancaire ne peut être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin des annonces légales obligatoires (le

« BALO »), et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;

- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionné, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à la Société Générale, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;et

- qu'après la remise par la SCPI à la Société Générale :

    - du procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;

    - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

- Cette garantie bancaire deviendra automatiquement caduque dès que les quinze pour cent (15%) du capital social auront été souscrits par le public avant le délai d'un (1) an à compter de l'ouverture au public, après production par le Commissaire aux comptes auprès de l'AMF et de la Société Générale d'une attestation justifiant de ladite souscription.

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1 – PARTS SOCIALES

Valeur nominale

Le capital social est composé de parts sociales dont la valeur nominale est de 160 euros. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Forme des parts

Les parts sont nominatives et numérotées. Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur le registre des associés.

Des attestations de propriété de parts sociales pourront être délivrées à tout associé qui en fait la demande. Ces attestations ne sont pas cessibles.

Les attestations nominatives devront obligatoirement être restituées à la Société avant toute inscription de demande de retrait ou de cession sur les registres.

Modalités du calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la fixation du prix de la part s'appuie sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la SCPI.

La valeur de réalisation : elle est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur nette des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.

La valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation des associés réunis en assemblée générale.

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, les augmentations de capital, la recherche et l'acquisition des immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés en prenant en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts. A cette fin, il pourra notamment être prélevé sur la prime d'émission, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau créditeur par part existant.

Le prix de souscription est constitué de la valeur nominale de la part augmentée de la prime d'émission. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts, supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers.

2 – MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, un dossier de souscription doit être remis à tout souscripteur. Il comprend :

- la note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'AMF, et le cas échéant son actualisation
- les statuts de la SCPI
- le dernier rapport annuel
- le dernier bulletin périodique d'information
- le document d'information clés
- le document « mise en conformité règlement Disclosure »
- le bulletin de souscription en trois exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscriptions en cours.

Avec l'accord préalable du souscripteur, la souscription pourra être réalisée par voie électronique. Dans ce cas, le souscripteur validera qu'il a bien reçu l'ensemble des documents énoncés ci-dessus et procèdera à la signature électronique de son bulletin de souscription.

Modalités de versement du montant des souscriptions

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription en particulier le prix de souscription et leur date d'entrée en jouissance.

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. En cas de souscriptions financées à crédit, elles ne seront validées qu'après encaissement de l'intégralité des fonds.

Minimum de souscription

Trente (30) parts lors de la première souscription, aucun minimum pour les souscriptions suivantes.

Minimum de détention en cas de cession partielle

Trente (30) parts.

Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège social de la SCPI, 15 Place Grangier – 21000 Dijon.

Jouissance des parts

Pour les souscriptions intervenues avant le 31 mars 2023

Les parts souscrites porteront jouissance le premier jour du quatrième (4ème) mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds

Pour les souscription intervenues au-delà du 31 mars 2023

Les parts souscrites porteront jouissance le premier jour du sixième (6ème) mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.

Restrictions

« US person »

Aucune souscription de parts de la SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE ne pourra être réalisée par une « *US person* » telle que définie par la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié par la suite.

Par ailleurs d'autres restrictions pourraient trouver à s'appliquer au regard de sanctions décidées par les autorités compétentes. (Règlement UE N° 833/2014)

3 – CONDITIONS DE L'OFFRE AU PUBLIC

Offre au public

L'offre au public est destinée à porter le capital social statutaire à 30.000.000 euros. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence de ce plafond.

Prix de souscription d'une part

Le prix de souscription d'une part est fixé initialement à 200 euros et se décompose comme suit :

- Valeur nominale : 160 euros
- Prime d'émission : 40 euros

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion, soit 10 % HT du prix de souscription (prime d'émission incluse) à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit à ce jour 12 % TTC.

Traitement préférentiel

Les associés fondateurs bénéficient d'une prime d'émission réduite à 22 € compte tenu de frais de collecte de capitaux réduits au moment de la constitution.

Pour les parts sociales souscrites avant le 31 décembre 2022 et dans la limite de 74.400 parts souscrites depuis le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, la prime d'émission sera réduite à 30 €. En contrepartie, les parts sociales ainsi souscrites seront inaliénables pendant un délai de 3 ans à compter de leur souscription.

II. MODALITES DE SORTIE

Tout porteur de part qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

- le retrait demandé à la Société de Gestion, correspondant au remboursement de ses parts si un tel retrait est compensé par une souscription ou, à défaut, s'il peut faire l'objet d'un remboursement par prélèvement sur le fonds de remboursement si, et seulement si, celui-ci a été créé sur décision d'une assemblée générale des associés et dans la limite des sommes y figurant ;

- la cession réalisée, avec ou sans intervention de la Société de Gestion.

La SCPI ne garantit ni la cession des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie, à savoir un acquéreur en cas de cession ou un souscripteur en cas de retrait, ou encore l'existence d'un fonds de remboursement si et seulement si l'assemblée générale de la SCPI a autorisé la mise en place d'un tel mécanisme, sur proposition de la Société de Gestion et dans la limite de la dotation effective du fonds de remboursement de EPARGNE PIERRE EUROPE.

1 – RETRAIT DES ASSOCIES

Modalités de remboursement et effets du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre des demandes de retrait, des demandes non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation. Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois de retrait effectif.

Prix de retrait

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les conditions suivantes :

- si les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxe. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Le prix de retrait s'établit comme suit :

Prix de souscription (prime émission incluse au 1er janvier 2023)	200,00 euros
Commission de souscription de 10 %	- 20,00 euros
Soit	180,00 euros

- si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de dix (10) %, sauf autorisation de l'AMF.

En application de l'article 422-219 du RGAMF, en cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

Fonds de remboursement

La Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale des associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité des parts.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après production d'un rapport de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF.

Blocage des retraits

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins dix (10) % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93, II du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une Assemblée Générale extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

Dans ces conditions, la Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine de la SCPI et toute autre mesure appropriée.

En particulier, en cas de blocage des retraits, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale des associés l'organisation d'un marché secondaire, dans les conditions fixées par l'instruction de l'AMF et selon les modalités décrites au paragraphe 3 du II de la présente notice.

Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale extraordinaire.

Tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

2 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

Les associés ont la possibilité de vendre directement leurs parts sans intervention de la Société de Gestion.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

La cession de parts entre associés

Ce type de cession est libre. Il convient de la signifier à la Société de Gestion. Il en est de même pour la transmission de part par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de Gestion doit toujours être informée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire, nombre de parts cédées et prix de la transaction.

La cession de parts à un acquéreur non associé

Ce type de cession est soumis à l'agrément de la Société de Gestion. A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

L'agrément ne pourra pas être octroyé à une personne ou une société considérée comme une « *US Person* » telle que définie par la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié par la suite.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois indiqué ci-dessus, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si, à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Registre des transferts

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers.

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des associés, les attestations représentatives des parts délivrées doivent être restituées à la Société de Gestion.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur le registre des associés.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- de l'acte de cession signé par le titulaire des parts comportant les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession.

- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (5 % à la date du visa apposée à la note d'information).

Répartition des revenus

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date. Le solde des revenus annuels est réparti *prorata temporis* chacun pour sa quote-part exprimée en nombre de mois.

Règlement et frais

Un droit d'enregistrement (au taux de 5 % actuellement en vigueur, sous réserve de minima légaux) du montant de la transaction est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

La Société de Gestion perçoit un forfait de cent cinquante (150) euros hors taxes (à majorer de la TVA, soit cent quatre-vingt (180) euros pour une TVA à un taux de vingt (20) %) par cessionnaire.

Délai de versement des fonds

Sous réserve que la cession ait été réalisée, le versement des fonds intervient directement entre les associés dans un délai d'un (1) mois, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la cession.

Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

Exclusion

L'exclusion d'un associé peut être prononcée, sur proposition de la Société de Gestion, par l'Assemblée Générale extraordinaire des associés, statuant à la majorité fixée pour la modification des statuts.

Elle doit être motivée et l'associé concerné est entendu au préalable. Sont considérés comme des motifs d'exclusion :

- les manquements graves ou répétés aux obligations incombant aux associés, en ce compris les obligations d'information requises par la Société pour respecter ses propres obligations,
- la liquidation amiable,
- le redressement judiciaire,
- la liquidation judiciaire,
- l'acquisition de la qualité d'*US Person*.

Les parts appartenant aux associés exclus leur seront remboursées dans les conditions prévues à l'article II – 1. Retrait.

3 – ORGANISATION D'UN MARCHE SECONDAIRE

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits en application du paragraphe 1 du II de la présente notice, prendrait la décision de la mise en place d'un marché secondaire, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion dans les conditions fixées par l'instruction de l'AMF (N° 2019-04).

En raison de la variabilité du capital d'EPARGNE PIERRE EUROPE, le marché secondaire ne peut en effet être mis en place qu'en cas de blocage des retraits entraînant la suspension de la variabilité du capital.

Registre des ordres

Les ordres de vente (ainsi que les ordres d'achat) sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion seront recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement.

Avant toute inscription, la Société de Gestion vérifie la validité des ordres et les horodate. Ils sont ensuite inscrits sur le registre de manière chronologique. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation. La durée de validité d'un ordre de vente est d'un an à compter de son horodatage. Il peut être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou le formulaire de modification -annulation des ordres, selon le cas.

Les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, pourront être communiqués à toute personne qui en fait la demande (Site internet : www.atland-voisin.com).

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à exécution que s'il est satisfait en totalité.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement par courrier ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

La Société de Gestion assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public, par son site internet : www.atland-voisin.com

Couverture des ordres

L'inscription des ordres d'achat est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. Les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution par la Société de Gestion.

Périodicité des prix d'exécution

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres (achat et vente) inscrits sur le registre.

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le dernier mardi de chaque mois à onze (11) heures ou le dernier jour ouvrable précédant si ce jour est un jour férié.

Pour s'adapter aux contraintes du marché, la Société de Gestion peut, le cas échéant, modifier la périodicité de la confrontation des ordres. Dans ce cas, elle en informe les donneurs d'ordres et les intermédiaires par courrier, et le public par son site internet (www.atland-voisin.com), au moins six (6) jours avant la date d'effet. Elle joint également une note modificative à tout envoi de documentation.

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

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, 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 ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur le site internet suivant : www.atland-voisin.com. En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

Exécution

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

Mode de transmission des ordres

Une fois le formulaire d'ordre d'achat ou de vente est rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion, ou l'adresser à un intermédiaire qui le transmettre à la Société de Gestion par courrier recommandé avec accusé de réception.

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation. Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants, détenus par le cédant.

Répartition des revenus

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date. Le solde des revenus annuels est réparti *prorata temporis* chacun pour sa quote-part exprimée en nombre de mois.

Règlement et frais

Un droit d'enregistrement (au taux de 5 % actuellement en vigueur, sous réserve de minima légaux) du montant de la transaction est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur

La Société de Gestion perçoit une commission de cession à la charge de l'acquéreur, de 5 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 6 % pour une TVA à 20 %), du prix net vendeur.

Le versement des fonds revenant au cédant intervient dans le mois suivant l'exécution de l'ordre.

III. FRAIS

REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément à l'article 422-224 du RGAMF, la Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12% pour un taux de TVA à 20%) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Cette commission rémunère la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement.

Disposition transitoire

Pour les associés fondateurs, la Société de Gestion a limité cette commission de souscription à 1 % HT, soit 1,2 % TTC.

Pour les associés souscrivant avant le 31 décembre 2022 et dans la limite de 74.400 parts souscrites depuis le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de Gestion bénéficiera d'une commission de souscription de 5 % HT, soit 6 % TTC.

Commission de gestion

Une commission de gestion versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) du montant total des recettes brutes (telles que les produits locatifs ou les produits financiers, etc.) hors taxes de toute nature, incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation (proratisées à sa quote-part de détention capitalistique).

La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ces recettes.

La Société règle directement :

- Le prix et les frais, droits, honoraires liés à l'acquisition des biens.
- Les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles.
- Les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles.
- La rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance.
- Les honoraires du Commissaire aux Comptes.
- Les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation,
- Les frais et honoraires du dépositaire,
- Les frais engendrés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents.
- Les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire.
- Les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat.
- Les assurances.
- Les impôts, droits et taxes divers.

- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble.
- Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants.
- Toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

Commission de cession de parts sociales

En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra une commission de cession.

Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession sera mise à la charge du cessionnaire, de 5 % HT du prix net vendeur, à majorer de la TVA au taux en vigueur.

Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, la Société de Gestion perçoit un forfait de cent cinquante (150) euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par cessionnaire.

En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de cent cinquante (150) euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par bénéficiaire.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

En cas de cession d'un immeuble, la Société de Gestion percevra une commission de cession d'actifs immobiliers uniquement en cas de réalisation d'une plus-value nette fiscale. Cette commission sera égale à :

- 1% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale comprise entre 5% et 10 % ;

- 1,25% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale supérieure à 10 %.

Elle a pour objet de rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la Société.

Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte authentique définitif.

En outre, une commission d'acquisition sera perçue par la Société de Gestion lors du réinvestissement des produits générés par la vente d'actifs immobiliers. Cette commission sera égale à 1% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur), du prix net vendeur déduction faite du montant de tout financement bancaire.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la Société de Gestion uniquement en cas de réalisation de travaux relevant d'une déclaration de travaux, d'autorisation administrative de construire ou de rénovation lourde (plus de 250.000 € HT de travaux par chantier avec multiplicité de

corps d'état). Elle sera égale à 2,5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur), du montant des travaux immobilisés HT et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

Cette commission a pour objet de rémunérer la sélection des entrepreneurs, l'établissement de la documentation juridique relative aux marchés de travaux, la commande et l'analyse des différents diagnostics éventuellement requis, le suivi du chantier, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la réalisation desdits travaux.

Limitation

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Toute rémunération de la Société de Gestion autre que les commissions énumérées ci-dessus ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, et sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1 – REGIME DES ASSEMBLEES

Convocation des associés :

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence,
- soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le cas échéant, par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au BALO et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée, sauf pour les associés qui auraient donné leur accord préalable pour une convocation par voie électronique.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée, est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Les Assemblées Générales Extraordinaires ont pour objet de délibérer sur toutes modifications des Statuts.

Toute autre décision relève de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires.

Pour délibérer valablement sur première convocation, les associés présents, représentés ou votant par correspondance doivent détenir au moins le quart du capital social s'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire, et au moins la moitié s'il s'agit d'une Assemblée Générale extraordinaire.

A défaut d'atteindre les quorums ci-dessus, lors d'une première assemblée, une nouvelle Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire peut valablement délibérer sur les mêmes résolutions, quel que soit le nombre d'associés participants. La deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Toutes les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture dudit exercice.

Information des associés – Participation aux assemblées

Avec la convocation à l'Assemblée, tout associé recevra, sans frais pour lui, à sa dernière adresse connue, une brochure regroupant les documents et renseignements prévus par le décret, à savoir :

- le rapport de la Société de Gestion
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale ordinaire, le compte de résultat, le bilan et l'annexe.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'Assemblée Générale.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut se faire représenter par un mandataire qui devra obligatoirement être choisi parmi les associés. Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale ordinaire ou d'une Assemblée Générale extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les décisions prises conformément aux Statuts obligent tous les associés.

Un ou plusieurs associés représentant au moins cinq (5) % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 Euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600.000 euros et 15.200.000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence, telle que prévue par la loi, des Assemblées Générales ordinaires ou extraordinaires.

Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier et ses textes d'application.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois (3) jours avant le jour de l'Assemblée.

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

2 – REPARTITION DES BENEFICES

Le bénéfice distribuable, déterminé par l'Assemblée Générale ordinaire, est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L. 232-11 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserves ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, comme il est précisé au § « Répartition des revenus. »

L'Assemblée Générale peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société de Gestion est également autorisée à :

- procéder, sur la base de situations comptables intermédiaires, à des distributions prélevées sur le compte « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de la délivrance par le Commissaire aux comptes de la Société, et pour chaque distribution, d'une attestation certifiant le caractère distribuable des sommes à verser ;

- procéder, au nom et pour le compte des associés concernés au paiement des impôts, prélèvements, et taxes dus à l'occasion des cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société au cours d'un exercice.

  En cas de cession d'actifs (immeubles ou parts de sociétés civiles notamment) par la Société, entraînant pour elle l'obligation de calculer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts, il sera procédé de la façon suivante :

  - Si le compte de report à nouveau (ou, à défaut, le compte de plus-values) inscrit au bilan de la société est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine assemblée générale de répartir entre tous les associés quel que soit leur régime fiscal un montant par part en pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part détenue par un associé présent à la date de la cession relevant du régime de l'impôt sur le revenu et résidant en France ; néanmoins, cette distribution sera affectée, pour les associés concernés, au remboursement de leur dette à l'égard de la Société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte ;

  - Si tel n'est pas le cas, la dette de chaque associé concerné à l'égard de la Société sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche ; cette même modalité sera également appliquée dans le cas où l'application de la disposition figurant au paragraphe précédent ne permettrait pas d'apurer totalement la dette de certains associés.

- Prélever sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau du report à

nouveau créditeur par part existant.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition.

Les distributions s'effectueront au prorata du nombre de parts possédées par chaque associé, et en tenant compte de la date d'entrée en jouissances des parts, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, les sommes distribuées aux associés, qu'elles proviennent du résultat de l'exercice ou de sommes prélevées sur les réserves, seront versées à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser tout ou partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire entre eux. Par conséquent, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

Les pertes, s'il en existe seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, comme il est précisé au § « Répartition des revenus ».

3 – PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Une provision pour gros entretien, conforme au nouveau règlement relatif aux règles comptables appliquées aux SCPI publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016 (Règlement de l'ANC n°2016-03 du 15 avril 2016) est constituée afin de faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

Cette provision est évaluée sur la base d'un plan quinquennal de travaux actif par actif et réajustée annuellement.

4 – CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur le rapport du Commissaire aux Compte être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la Société.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

5 – REGIME FISCAL

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts (« CGI ») imposant le revenu entre les mains des associés, personne physique ou personne morale, selon leur régime fiscal propre.

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de la rédaction de la présente note d'information (30 juin 2022). Toute modification du régime actuel (abattement ou taux du prélèvement libératoire ou des prélèvements sociaux notamment) sera notifiée aux associés par le biais du bulletin périodique d'information.

L'imposition du résultat des SCPI dépend de la nature du revenu (loyers, produits financiers, plus-values) et de la qualité de l'associé.

Pour les associés soumis au :

I – REGIME DE l'IMPOT SUR LES BENEFICES

Concerne généralement : sociétés de capitaux ou sociétés de personnes (en particulier les SCI) ayant opté pour l'impôt sur les sociétés, voire les entreprises placées de plein droit sous un régime de bénéfice réel (entreprises industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles) sous réserve que les conditions de prise en compte dans le résultat professionnel, fixées à l'article 155, II du CGI pour les exercices ouverts depuis le 1er janvier 2012, soient bien réunies.

Dans ce cas, la partie des résultats sociaux qui revient à l'associé (loyers, produits financiers et plus-values) est déterminée et imposée en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé (bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles - cf. notamment articles 38 et 39 du CGI).

II – REGIME DE l'IMPOT SUR LE REVENU

Concerne notamment : personnes physiques ou personnes morales (en particulier les SCI n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés) relevant de l'article 8 du CGI.

La base du revenu imposable n'est pas le revenu distribué, mais la part revenant à l'associé dans les recettes encaissées et les dépenses payées par la Société (avant dotations aux comptes d'amortissements et de provisions).

Ces recettes comprennent essentiellement des revenus fonciers (loyers) et, accessoirement, des produits financiers générés :

- par la trésorerie courante de la Société,
- par les capitaux en attente d'investissement.

1 – Revenus fonciers

Les associés résidents de France :

Ils sont constitués par les recettes locatives et bénéficient d'un certain nombre de déductions : frais de gérance, travaux de réparation et d'entretien, taxe foncière, prime d'assurance, frais de procédure, frais de relocation…

La Société de Gestion détermine chaque année les éléments du revenu foncier imposable pour chaque associé (revenus bruts, charges déductibles, éventuellement intérêt d'emprunt, revenu net) et adresse à chacun un relevé individuel indiquant ses quotes-parts à déclarer.

Déficit : dans les SCPI dites « classiques », tel que EPARGNE PIERRE EUROPE, il est peu probable que le résultat fiscal se solde par un déficit. Toutefois, chaque associé, au niveau de sa déclaration personnelle de revenus fonciers, peut le cas échéant, aboutir à un résultat déficitaire (par exemple s'il a d'autres revenus fonciers déficitaires ou s'il a emprunté pour acquérir ses parts de SCPI). Le déficit foncier global peut alors être déduit de son revenu global dans la limite d'un plafond de 10 700 Euros (cette imputation n'est toutefois définitivement acquise que lorsque l'associé conserve ses parts pendant trois ans et que la société maintient l'affectation de l'immeuble à la location pendant la même durée). Le déficit généré par les seuls intérêts d'emprunt ne peut cependant être déduit que des revenus fonciers.

Les associés personnes physiques sont soumis de plein droit au régime fiscal du « micro foncier » (abattement de 30 % sur les revenus fonciers bruts) lorsque :

- ils sont par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue et ne bénéficiant pas d'un régime fiscal spécifique,
- le total de leurs revenus fonciers bruts annuels ne dépasse pas 15 000 Euros.

Ces associés peuvent cependant opter pour le régime d'imposition de droit commun. Cette option est globale et irrévocable pour une période de trois ans.

Concernant les revenus fonciers de source étrangère, le droit de les imposer est accordé à l'Etat de situation de l'immeuble en vertu des conventions fiscales bilatérales signées par la France.

Ces conventions prévoient corrélativement que ces revenus sont :

- soit exclus de l'assiette de l'impôt français, mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition en France,
- soit compris dans l'assiette taxable en France mais, dans ce cas, un crédit d'impôt égal à l'impôt français sur ces revenus est accordé afin d'éviter une double imposition desdits revenus.

Les associés non-résidents de France :

Sous réserve des règles spécifiques prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus fonciers sont imposables en France au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un taux minimum de 20 %. Ce taux minimum ne s'applique pas si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus (français + étrangers) est inférieur au taux de 20 %.

Ces revenus sont soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %Toutefois, les personnes relevant d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français, échappent à la CSG (9,2%) et à la CRDS (0,5%) et ne sont redevables que du prélèvement de solidarité (7,5%).

2 – Revenus financiers

Les associés résidents de France :

L'essentiel des revenus de EPARGNE PIERRE EUROPE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers.

Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 instaure un prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu (soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des 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 au prélèvement forfaitaire obligatoire non

libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré.

Toutefois, les contribuables peuvent exceptionnellement demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire, dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et 50.000 € pour un couple marié ou pacsé. 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/espace-documentation ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site www.atland-voisin.com/contact.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt qui serait, le cas échéant, retenu à la source à l'étranger 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.

Enfin, les revenus financiers, qu'ils soient de source française ou étrangère, sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (cf. « 4 – Prélèvements sociaux »).

La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

Les associés non-résidents de France :

En vertu des règles prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus financiers de source française sont en principe imposables dans le pays de résidence de l'associé. Le droit d'imposer ces revenus peut être aussi accordé à la France (retenue à la source).

Les prélèvements sociaux ne s'appliquent pas à ces revenus lorsqu'ils reviennent à des non-résidents.

3 – Plus-values

Ce régime s'applique aux associés résidents et non-résidents de France (pour ces derniers un prélèvement spécifique est prévu à l'article 244 bis A du Code Général des Impôts).

Les plus-values immobilières, qui ne peuvent pas bénéficier du prélèvement forfaitaire unique, sont soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % et à des prélèvements sociaux de 17,2 %.

Depuis le 1er février 2012, la plus-value brute (prix de cession – prix d'acquisition) est diminuée d'un abattement progressif tenant compte de la durée de détention.

Pour déterminer le montant de la plus-value soumise au prélèvement forfaitaire de 19 % :

- aucun abattement n'est pratiqué au titre des 5 premières années de détention
- un abattement de 6 % est appliqué pour chaque année de détention de la 6e à la 21e année
- un abattement de 4 % est appliqué à la 22ème année de détention

Pour déterminer le montant de la plus-value soumise aux prélèvements sociaux de 17,2 % :

- aucun abattement n'est pratiqué au titre des 5 premières années de détention
- un abattement de 1,65 % est appliqué pour chaque année de détention de la 6e à la 21e année
- un abattement de 1,60 % est appliqué à la 22e année de détention
- un abattement de 9 % est appliqué pour chaque année de détention de la 23e à la 30e année

Ainsi l'exonération totale intervient après 22 ans de détention pour le prélèvement de 19 % et après 30 ans pour les prélèvements sociaux.

La troisième loi de finances rectificative pour 2012 a institué une nouvelle taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 Euros.

Les redevables dont le montant de la plus-value imposable se trouve juste au-dessus des seuils d'entrée de chacune des tranches du barème bénéficient d'une décote.

Cette taxe spécifique est calculée comme suit :

Montant de la plus-value imposable	**Montant de la taxe**
de 50 001 à 60 000 €	2 % PV – (60 000 – PV) x 1/20
de 60 001 à 100 000 €	2 % PV
de 100 001 à 110 000 €	3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10
de 110 001 à 150 000 €	3 %
de 150 001 à 160 000 €	4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100
de 160 001 à 200 000 €	4 %
de 200 001 à 210 000 €	5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100
de 210 001 à 250 000 €	5 %
de 250 001 à 260 000 €	6 % PV – (260 000 – PV) x 25/100
+ de 260 000 €	6 %
	PV = montant de la plus-value imposable après abattement

Ce régime s'applique :

- Lorsque la Société vend un immeuble : l'éventuel impôt sur la plus-value est prélevé par le notaire au moment de l'acte puis recouvré auprès des associés qui en sont les débiteurs.

  Remarque : pour les personnes morales, la quote-part de plus-value à déclarer est ajoutée à leur quote-part de revenus imposables annuels.

- Lorsqu'un associé cède ses parts : l'éventuelle plus-value imposable est déclarée, et l'imposition due, lors de l'enregistrement de la cession.

<u>Modalités pratiques si la cession a lieu par l'intermédiaire de la Société de Gestion</u>

L'associé vendeur adresse à la Société de Gestion, en même temps que son ordre de vente, une « annexe à l'ordre de vente » contenant déclaration sur l'honneur du prix d'acquisition de ses parts (ou de la valeur déclarée s'il s'agit de parts reçues par succession ou donation).

Après réalisation de la cession, la Société de Gestion se charge des déclarations et formalités :

- imprimé 2759 pour le paiement des droits d'enregistrement (taux actuellement en vigueur de 5 %)

- imprimé 2048 pour le calcul de la plus-value éventuelle et le paiement de l'impôt correspondant.

La Société de Gestion rembourse au cédant le produit net de la vente.

Cession sans l'intervention de la Société de Gestion

Les parties assurent elles-mêmes les formalités et paiements des droits d'enregistrement et de l'éventuelle plus-value.

4 – Prélèvements sociaux forfaitaires

Les prélèvements sociaux forfaitaires constituent une charge globale de 17,20 % se décomposant, depuis la loi de financement de la sécurité sociale pour 2019, en :

- 9,20 % de C.S.G. (contribution sociale généralisée),
- 0,50 % de C.R.D.S. (contribution au remboursement de la dette sociale),
- 7,5 % de prélèvement de solidarité.

Ils s'appliquent :

- sur les revenus fonciers : ils ne sont pas prélevés par la Société de Gestion, mais inclus dans l'impôt sur les revenus déclarés par chacun,
- sur les revenus financiers : ils sont retenus à la source par la Société de Gestion (cf. ci-dessus § 2 – Revenus financiers) pour les associés résidents de France,
- sur les plus-values dans les conditions décrites ci-dessus.

5 - Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus (ci-après « CEHR »)

Sont assujettis à la CEHR les contribuables (résidents ou non-résidents fiscaux français) passibles de l'impôt sur le revenu dont le revenu fiscal de référence excède :

- 250.000 euros, s'il s'agit de contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés ;
- 500.000 euros, s'il s'agit de contribuables mariés ou pacsés, soumis à imposition commune.

Le barème progressif applicable est le suivant :

Fraction du revenu fiscal de référence	Célibataire, veuf, séparé, divorcé	Marié, pacsé, avec imposition commune
< 250 000 Euros	na	na
Entre 250 001 et 500 000 Euros	3%	
Entre 500 001 et 1M Euros	4%	3%
> 1M Euros		4%

Les revenus exonérés d'impôt en France en application d'une convention fiscale sont exonérés de CEHR, mais peuvent néanmoins être pris en compte dans le revenu fiscal de référence pour la détermination du taux de CEHR applicable aux autres revenus qui y sont soumis.

Un mécanisme spécifique permet d'atténuer l'imposition des contribuables qui franchissent le seuil d'imposition en raison de la perception d'un revenu exceptionnel.

6 - Impôt sur la fortune immobilière

A compter du 1er janvier 2018, si l'impôt sur la fortune immobilière (ci-après « IFI ») remplace l'Impôts sur la Fortune, la définition des redevables, le fait générateur (1er janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1.300.000 euros) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables en matière d'ISF.

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'IFI, définie comme l'ensemble des immeubles détenus directement par les redevables mais également des immeubles détenus indirectement via des sociétés ou des organismes de placement lorsque ces immeubles ne sont pas affectés à l'activité des entités en question.

L'article 965 du CGI prévoit qu'entre dans l'assiette de l'IFI « la valeur nette au 1er janvier des parts ou actions de sociétés ou organismes (…) à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers ».

La loi précise ensuite que « pour déterminer la fraction (ci-dessus) il est appliqué à la valeur des parts ou actions (…) un coefficient correspondant au rapport entre, d'une part la valeur vénale réelle des biens ou droits immobiliers imposables et le cas échéant, la valeur des parts ou actions représentatives de ces mêmes biens, et d'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société ou de l'organismes ».

Pour les SCPI à capital variable, la valeur nette des parts est déterminée, en principe, à partir de la valeur de retrait.

Pour les SCPI à capital fixe, la dernière valeur de marché est retenue s'il y a eu des transactions pertinentes. A défaut, la valeur de réalisation est retenue. Lors de la 1ère année, le prix de souscription diminué des commissions de souscription est retenu.

Comme indiqué ci-dessus, le coefficient correspondant au rapport entre la valeur vénale des biens et la valeur des parts est appliqué sur la valeur de retrait pour les SCPI à capital variable et à la dernière valeur de marché de l'année pour les SCPI à capital fixe.

La Société de Gestion communique chaque année aux associés dans les relevés individuels qui leur sont adressés, la valeur vénale de la part au 1er janvier de l'année, ainsi que la fraction de cette valeur représentative de biens ou droits immobiliers (« coefficient immobilier »).

6 – MODALITES D'INFORMATION

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin périodique et le rapport annuel.

Bulletin périodique d'information

Il est adressé en même temps que les distributions trimestrielles de revenus.

Il fait le point sur :

- le marché des parts (primaire et secondaire) ;
- les acomptes distribués ;
- l'évolution du patrimoine immobilier ;
- les mouvements de locataires.

Il contient :

- le rappel des conditions de souscription et de cession ou de retrait des parts ;
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date)
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende ;
- l'état du patrimoine locatif (acquisitions et cessions du trimestre, taux d'occupation en moyenne trimestrielle, encaissement des loyers selon les mêmes règles que celles définies pour le rapport annuel, les vacances locatives).

Si une Assemblée Générale s'est tenue au cours du trimestre analysé, le bulletin périodique d'information indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées.

Rapport annuel

Il est adressé en même temps que la convocation à l'Assemblée Générale annuelle.

Il contient :

- les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes
- l'état du patrimoine
- le compte de résultat
- l'actif immobilier
- le marché des parts
- les ratios et chiffres significatifs

Conformément à l'article 422-227 du RGAMF, le rapport de gestion soumis à l'Assemblée Générale rend compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société ;

- de l'évolution du capital et du prix de la part ;

- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier :

  ✓ acquisitions (réalisées, projetées), cessions, le cas échéant, travaux d'entretien ou de remise en état avant relocation ;
  ✓ présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier ;
  ✓ indication que pour les acquisitions d'immeubles réalisées en cours d'exercice, dont le vendeur a directement ou indirectement des intérêts communs avec la société de gestion ou des associés de la SCPI, une expertise immobilière préalable a été réalisée ;

- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;

- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;

- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble : la localisation précise des immeubles, leur nature, leur surface, leurs dates d'acquisition et

d'achèvement, le cas échéant, leur prix d'achat hors droits ou taxes, le montant de ces droits et taxes ;

- de l'occupation des immeubles : sont notamment mentionnés le taux d'occupation en loyers facturés par rapport aux loyers facturables - exprimé en moyenne annuelle -, les vacances significatives constatées en cours d'exercice et le manque à gagner entraîné pour la SCPI.

7 – DEMARCHARGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier. En vertu de ces dispositions, il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des personnes visées à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier.

Dérogeant à l'article 1863 du Code civil, les statuts d'EPARGNE PIERRE EUROPE (article 15) limitent la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers au montant de sa part dans le capital ce qui permet le démarchage des parts de la SCPI, conformément aux dispositions de l'article L. 341-10 du Code monétaire et financier.

Conformément à l'article 422-196 du RGAMF, la publicité doit comporter :

- la dénomination sociale de la SCPI
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF (la date, le numéro de visa)
- une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 [1] ou mise à disposition sur un site internet.

[1] Instrument permettant de stocker des informations d'une manière permettant de s'y reporter aisément pendant un laps de temps adapté aux fins auxquelles les informations sont destinées et qui permet la reproduction à l'identique des informations stockées.

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1 – LA SOCIETE

Dénomination sociale	EPARGNE PIERRE EUROPE
Siège social	15 Place Grangier – 21000 DIJON
Nationalité	Française
Forme	Société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-86 et suivants du Code monétaire et financier, les articles R. 214-132 et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et par tous textes subséquents et ses statuts.
N° de RCS	834 460 156
Objet social	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Durée de la société	quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale extraordinaire des associés.
Exercice social	L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée inférieure à douze (12) mois et se terminera le 31 décembre 2022.
Capital social initial	1 119 200 euros
Capital maximum statutaire	30 000 000 euros

2 – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE : SOCIETE DE GESTION NOMMEE

La société ATLAND VOISIN, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 349.400 euros, dont le siège social est 15, Place Grangier – 21000 Dijon, identifiée sous le numéro 310 057 625 RCS Dijon, est désignée, en qualité de Société de Gestion, pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaires, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Dénomination	ATLAND VOISIN
Siège social	15 Place Grangier – 21000 DIJON
Nationalité	Française
Forme juridique	Société par Action Simplifiée
N° de RCS	DIJON 310 057 625
Objet social	Prestation de services immobiliers
Capital social	349.400 euros
Répartition du capital	ATLAND GROUP : 100 %
Direction	Jean-Christophe ANTOINE, Président
Agrément délivré par l'AMF	GP-14000026 à effet du 22 juillet 2014

3 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance de la Société (le « **Conseil de Surveillance** ») est chargé d'assister la Société de Gestion et de contrôler ses actes. Il opère, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Chaque année, il présente à l'Assemblée Générale, un rapport sur la gestion de la Société et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Le Conseil de Surveillance s'abstient de toute immixtion dans la gestion de la Société.

Le Conseil de Surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de trois (3) ans.

Par exception, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RGAMF.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'Assemblée Générale devant nommer lesdits membres. La composition du Conseil de Surveillance est actuellement la suivante :

Président :

- CARS représentée par M. Christophe AUBINEAU

Secrétaire :

- SCI LA PRAIRIE représentée par M. Jean-Jacques TEISSEDRE

Membres :

- DVH OPTIS GESTION représentée par M. Damien VANHOUTTE
- M. Karim MAUGER
- MSSA PARTICIPATIONS représentée par M. Mickael SAHNOUN
- M. Pierre SOURIE
- DH PARTICIPATIONS représentée par M. Lionel DUCROZANT
- HOLDING APG représentée par M. Henry COUDE

4 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

La société AGM AUDIT LEGAL, 3 avenue de Chalon – 71380 – SAINT MARCEL a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 31 octobre 2022 en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

5 – EXPERT IMMOBILIER

La société Cushman and Wakefield Valuation France, 185-189 Avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur Seine, a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 31 octobre 2022 en qualité d'expert immobilier pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

6 - DEPOSITAIRE

Nomination du dépositaire

La Société de Gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. A cet effet, l'Assemblée Générale des associés nomme le dépositaire présenté par la Société de Gestion, en accord avec le Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale constitutive du 31 octobre 2022 a nommé en qualité de dépositaire : Société Générale, société anonyme au capital de 1.009.641.917,50 EUR dont le siège social est sis 29, boulevard Haussmann - 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222 pour une durée indéterminée.

7 – INFORMATION - RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Personnes responsables de l'information relative à la société EPARGNE PIERRE EUROPE : Madame Rachèle KRUMM – ATLAND VOISIN – 15 Place Grangier – 21000 – DIJON (e-mail : contact@atland-voisin.com)

Personne assumant la responsabilité de la note d'information : M Jean-Christophe ANTOINE – Président de ATLAND VOISIN.

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du code monétaire et financier,

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information

le visa SCPI n° 22-18 en date du 4 novembre 2022

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.