

# SĀPI TRANSITIONS EUROPE

BULLETIN DE  
SOUSCRIPTION



TRANSITIONS EUROPE  
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES



ARKEA  
REIM

## LES ÉTAPES DE SOUSCRIPTION

### 01

Compléter :

- Questionnaire Clients Personne Physique
- Bulletin de Souscription comprenant la déclaration d'origine des fonds

### 02

Rassembler documents :  
La Société de Gestion peut à tout moment, demander des pièces complémentaires.

### 03

Envoi du dossier complet accompagné du règlement à l'adresse : Arkéa REIM - 606 RUE FOURNY - CS 80547 78535 BUC CEDEX.  
Conserver une version originale.

*Le formulaire pour les personnes âgées de plus de 80 ans est disponible sur demande.*

## ET APRÈS ?

### ÉTAPE 1

J+15 suivant l'enregistrement de votre dossier complet de souscription :

1. Un accusé de réception de votre souscription (montant investi, nombre de parts, date d'entrée en jouissance)
2. Une invitation à vous connecter à votre espace client

### ÉTAPE 2

1 mois suivant chaque trimestre après l'entrée en jouissance des parts :

1. Un avis de virement des dividendes trimestriels
2. Le bulletin trimestriel d'information

### ÉTAPE 3

Mars - avril  
Une déclaration récapitulative des revenus

### ÉTAPE 4

Mai - juin

1. Une convocation à l'assemblée générale
2. Un ordre du jour
3. Un bulletin de vote par correspondance
4. Le rapport annuel





## PIÈCES À FOURNIR

### Personne physique

- ▶ La Fiche de connaissance client personnes physiques.
- ▶ Une photocopie (recto/verso) d'une pièce d'identité en cours de validité du ou des signataires du bulletin de souscription.
- ▶ Une photocopie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois (quittance de loyer, facture de téléphone fixe ou internet ou d'électricité, dernier avis d'imposition aux noms des souscripteurs...).
- ▶ Un RIB complet au(x) nom(s) du(es) souscripteur(s) présentant le logo de la banque, le BIC et l'IBAN.
- ▶ En cas de souscription en démembrement, les originaux de la convention de démembrement en deux exemplaires.

### POUR LES MINEURS

- ▶ Une photocopie (recto/verso) d'une pièce d'identité en cours de validité des parents ainsi que la pièce d'identité en cours de validité au nom de l'enfant, le cas échéant.
- ▶ Une copie du livret de famille.
- ▶ Un RIB au nom de l'enfant.
- ▶ Une fiche de connaissance client au nom de l'enfant mentionnant le patrimoine des parents et signée par un des parents disposant de l'autorité parentale.
- ▶ Un justificatif de domicile de moins de 3 mois + une attestation de l'hébergeur.

### POUR LES INCAPABLES MAJEURS

*(en cas de curatelle ou de tutelle)*

- ▶ Un jugement d'incapacité + une photocopie (recto/verso) d'une pièce d'identité en cours de validité du représentant légal + la fiche connaissance client signé par le représentant légal + la pièce d'identité en cours de validité du majeur protégé + la signature du majeur protégé en cas de curatelle, + l'autorisation du juge des Tutelles en cas de tutelle.



La réglementation fait obligation aux intermédiaires financiers de collecter des informations sur la situation patrimoniale et financière de l'investisseur et sa connaissance en matière de produits financiers conformément aux dispositions de l'article L. 533-13 du Code monétaire et financier et en application de la directive « Marchés d'instruments financiers » (MIF II). Ces éléments permettent d'adapter l'offre et le conseil à vos besoins.

Ce document permet d'évaluer l'adéquation de la souscription de la SCPI avec votre profil d'investisseur. Ce document est donc un préalable à toute souscription. Les informations que contient ce document sont à usage interne de Arkéa Real Estate Investment Management et/ou de votre conseiller. À tout moment, vous pouvez y accéder ou demander leur modification.

La catégorie Client non professionnel bénéficiant du niveau de protection le plus élevé, tout client est, lors de l'entrée en relation, classé par défaut dans la catégorie Client non professionnel. Le client peut cependant demander à être classé Client professionnel. Dans ce contexte, il renonce à une partie de la protection. Le changement de catégorie est soumis à des conditions réglementaires et à une procédure stricte destinée à protéger le client. Pour tout changement de catégorie le client est invité à contacter Arkéa Real Estate Investment Management et/ou son conseiller qui l'informeront de la procédure et des conditions. Dans l'hypothèse où vous avez opté pour le statut de Client professionnel, vous êtes présumé avoir l'expérience et la connaissance des marchés financiers. Vous devez uniquement compléter votre identité, votre situation financière, votre objectif d'investissement et l'origine des fonds.

Si vous êtes qualifié « US person » vous ne pouvez pas souscrire aux SCPI gérées par Arkéa Real Estate Investment Management.

### Vous avez souscrit à Transitions Europe il y a moins d'un an

Cochez cette case si vous avez envoyé une fiche de connaissance client il y a moins d'un an, et qu'aucune des informations n'a changé. Si vous cochez cette case, merci de remplir uniquement ce bloc et de renvoyer cette page à Arkéa Real Estate Investment Management.

Numéro d'associé : \_\_\_\_\_

Nom(s) : \_\_\_\_\_

Prénom(s) : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_

Signature :



# SCPI TRANSITIONS EUROPE

## Votre identité

### SOUSCRIPTEUR

Monsieur      Madame

Nom(s) : \_\_\_\_\_

Prénom(s) : \_\_\_\_\_

Nom de naissance : \_\_\_\_\_

Date de naissance : \_\_\_\_\_

Secteur d'activité :

agroalimentaire

banque/assurance

BTP/construction

immobilier

commerce/distribution

énergie

hôtellerie

pharmaceutique

services aux entreprises

chômeur ou retraité

autre, précisez : \_\_\_\_\_

### CO-SOUSCRIPTEUR (LE CAS ÉCHÉANT)

Monsieur      Madame

Nom(s) : \_\_\_\_\_

Prénom(s) : \_\_\_\_\_

Nom de naissance : \_\_\_\_\_

Date de naissance : \_\_\_\_\_

Secteur d'activité :

agroalimentaire

banque/assurance

BTP/construction

immobilier

commerce/distribution

énergie

hôtellerie

pharmaceutique

services aux entreprises

chômeur ou retraité

autre, précisez : \_\_\_\_\_

## Renseignement personne politiquement exposée

*Cette partie est destinée à répondre aux obligations légales de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme en application des articles L. 561-2 et suivants du Code monétaire et financier.*

### SOUSCRIPTEUR

Nom(s) : \_\_\_\_\_

Prénom(s) : \_\_\_\_\_

Exercez-vous ou avez-vous exercé au cours de ces 12 derniers mois une fonction politique, juridictionnelle ou administrative importante ? (Cf. liste ci-après)

Oui      Non

• Si oui, dans quelle fonction ? \_\_\_\_\_

• Dans quel pays ? \_\_\_\_\_

Une personne de votre famille ou une personne connue pour être étroitement associée a-t-elle exercé au cours de ces 12 derniers mois une fonction politique, juridictionnelle ou administrative importante ? (Cf. liste ci-après)

Oui      Non

• Si oui, dans quelle fonction ? \_\_\_\_\_

• Dans quel pays ? \_\_\_\_\_

### CO-SOUSCRIPTEUR (LE CAS ÉCHÉANT)

Nom(s) : \_\_\_\_\_

Prénom(s) : \_\_\_\_\_

Exercez-vous ou avez-vous exercé au cours de ces 12 derniers mois une fonction politique, juridictionnelle ou administrative importante ? (Cf. liste ci-après)

Oui      Non

• Si oui, dans quelle fonction ? \_\_\_\_\_

• Dans quel pays ? \_\_\_\_\_

Une personne de votre famille ou une personne connue pour être étroitement associée a-t-elle exercé au cours de ces 12 derniers mois une fonction politique, juridictionnelle ou administrative importante ? (Cf. liste ci-après)

Oui      Non

• Si oui, dans quelle fonction ? \_\_\_\_\_

• Dans quel pays ? \_\_\_\_\_



# SCPI TRANSITIONS EUROPE

## Liste et définition des PPE (article R. 561-18 du Code monétaire et financier)

Chef d'État, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission européenne, membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen, membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction dont les décisions ne sont pas, sauf circonstances exceptionnelles, susceptibles de recours, membre d'une cour des comptes, dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale, ambassadeur ou chargé d'affaires, officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée, membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique, dirigeant, membres du conseil d'une organisation internationale créée par un traité, ou une personne qui occupe une position équivalente en son sein, membre de l'organe dirigeant d'un parti ou groupement politique soumis aux dispositions de la loi n° 88-227 du 11 mars 1988 ou d'un parti ou groupement politique étranger.

## Les personnes connues pour être des membres directs de la famille d'une personne visée au paragraphe précédent :

- Le conjoint ou le concubin notoire.
- Le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère.
- En ligne directe, les ascendants, descendants et alliés, au premier degré, ainsi que leur conjoint, leur partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère.

## Votre situation financière et votre objectif d'investissement

Votre situation financière vous permet-elle d'épargner une partie de vos revenus ? Oui Non

Si oui, précisez votre capacité d'épargne mensuelle :

Quelle est la nature de vos revenus ?

Salaires Retraite/pension

Revenus fonciers BIC/BNC/BA

Autres, précisez : \_\_\_\_\_

Quels sont vos objectifs de placement ?

Revenus complémentaires

Réduction d'impôt

Diversification de patrimoine

Transmission de patrimoine

Placement de trésorerie

Rendement

Autres, précisez : \_\_\_\_\_

Quel est votre horizon de placement ?

Court terme (moins de 5 ans)\*

Moyen terme (5 à 10 ans)

Long terme (plus de 10 ans)

Quel est le revenu net annuel du foyer ?

< à 25 K€

Entre 25 K€ et 75 K€

Entre 75 K€ et 120 K€

> à 120 K€

Si vous avez des emprunts en cours, quel pourcentage vos échéances représentent-elles sur votre revenu ?

0 %

< à 10 %

Entre 10 et 35 %

> 35 %

À combien estimez-vous votre patrimoine financier ?

< à 20 K€

Entre 20 K€ et 50 K€

> à 50 K€

À combien estimez-vous votre patrimoine immobilier (dont habitation principale comprise) ?

< à 200 K€

Entre 200 K€ et 1 000 K€

> à 1000K€

Quel degré de risque êtes-vous prêt à supporter ?

Risque faible (perte d'une partie du capital)\*

Risque moyen (équivalent au montant du capital investi)

Risque fort (perte plus élevée que le montant du capital investi)

\* Si vous avez coché les cases «court terme» dans l'horizon de placement et/ou «risque faible», dans le degré de risques, vos objectifs semblent ne pas être en adéquation avec les caractéristiques d'un placement en parts de SCPI gérées par Arkéa Real Estate Investment Management. Votre demande de souscription en parts de SCPI Transitions Europe ne peut être valablement reçue en l'état. Vous êtes invité à vous rapprocher de votre conseiller qui pourra utilement vous renseigner.



# SCPI TRANSITIONS EUROPE

## Expérience de l'investisseur

Comment qualifiez-vous votre connaissance en produits d'épargne ?

- Débutant
- Intermédiaire
- Confirmé
- Expert

Déclare(ons) être informé(s) de mon (notre) classement dans la catégorie « non professionnel », des règles de fonctionnement d'une SCPI et des risques afférents à ce placement.

Avez-vous une expérience professionnelle d'au moins un an vous permettant d'acquérir une bonne connaissance des marchés financiers et/ou immobiliers ?

- Oui Non

Possédez-vous dans votre patrimoine les instruments financiers suivants ?

- Vous n'en avez pas
- OPCVM Actions
- OPCVM Monétaires
- OPCVM Obligataires
- Actions cotées
- Actions non cotées
- Immobilier direct
- Immobilier indirect (SCPI, OPCI, SCI)
- Autres, précisez : \_\_\_\_\_

Avez-vous déjà souscrit des parts de SCPI ?

- Oui Non

## Test de connaissance du client

1. Quelle est votre connaissance des marchés immobiliers d'entreprise français et/ou européens ?

- Forte Moyenne Faible

Les capitaux collectés sont investis en immeubles dont la valeur et les loyers varient en fonction du marché, et dont la revente dépend de la conjoncture et de la contrepartie.

J'ai bien pris connaissance d'une durée de détention de 10 ans, recommandée pour vos parts de SCPI

2. Avez-vous compris et intégré que le caractère immobilier du placement en parts de SCPI lui confère une liquidité réduite comparée à celle des actifs financiers ?

- Oui Non

3. Avez-vous compris et intégré que les parts de SCPI ne comportent pas de garantie en capital ?

- Oui Non

4. Avez-vous compris et intégré que le dividende des SCPI peut fluctuer à la hausse comme à la baisse ?

- Oui Non

*Si vous avez répondu « non » à une ou plusieurs des questions 2, 3 et 4, vos objectifs semblent ne pas être en adéquation avec les caractéristiques d'un placement en parts de SCPI gérées par Arkéa Real Estate Investment Management. Votre demande de souscription en parts de SCPI Transitions Europe ne peut être valablement reçue en l'état. Vous êtes invité à vous rapprocher de votre conseiller qui pourra utilement vous renseigner.*

## Déclarations et signature(s)

Je certifie que les informations recueillies sont exactes et reflètent bien mon profil d'investisseur et accepte le traitement de mes données personnelles nécessaires compte tenu de ma qualité d'associé.

J'autorise Arkéa Real Estate Investment Management à m'adresser des informations à caractère commercial relatives aux autres FIA qu'elle commercialise.

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

Signature du souscripteur et du co-souscripteur :



# SCPI TRANSITIONS EUROPE

## BULLETIN DE SOUSCRIPTION

### Souscripteur

#### PERSONNE PHYSIQUE

Monsieur      Madame

Nom(s) : \_\_\_\_\_

Prénom(s) : \_\_\_\_\_

Nom de naissance : \_\_\_\_\_

Date de naissance : \_\_\_\_\_

Ville de naissance : \_\_\_\_\_

Département de naissance : \_\_\_\_\_

Nationalité : \_\_\_\_\_

Profession exacte ou la dernière si retraité(e) : \_\_\_\_\_

### Co-souscripteur (le cas échéant)

#### PERSONNE PHYSIQUE

Monsieur      Madame

Nom(s) : \_\_\_\_\_

Prénom(s) : \_\_\_\_\_

Nom de naissance : \_\_\_\_\_

Date de naissance : \_\_\_\_\_

Ville de naissance : \_\_\_\_\_

Département de naissance : \_\_\_\_\_

Nationalité : \_\_\_\_\_

Profession exacte ou la dernière si retraité(e) : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_

Ville : \_\_\_\_\_

Tél. portable : \_\_\_\_\_

Email : \_\_\_\_\_

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

#### Résidence fiscale :

France et DROM

COM

UE

hors UE, précisez : \_\_\_\_\_

#### Régime fiscal :

assujetti à l'impôt sur le revenu

assujetti à l'impôt sur les sociétés

non assujetti (*association*)

#### Situation de famille :

marié(e)

célibataire

veuf(ve)

divorcé(e)

pacsé(e)

#### Régime matrimonial :

communauté réduite aux acquêts

communauté meuble et acquêts

communauté universelle

séparation des biens

participation aux acquêts

autre, précisez : \_\_\_\_\_

#### Régime PACS :

séparation des patrimoines

régime de l'indivision

#### Capacité juridique :

majeur(e)

majeur(e) incapable

mineur(e) sous administration légale

mineur(e) sous contrôle judiciaire

#### Nature de la propriété :

biens propres

biens communs

*Si les parts constituent des biens communs, le conjoint de l'acquéreur doit, sous peine de nullité de la souscription, donner son consentement à ladite souscription et faire précéder sa signature de la mention «Bon pour accord pour la souscription de N parts de SCPI Transitions Europe».*

\* 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 KBis ou dans l'avis Siren.





# SCPI TRANSITIONS EUROPE

## Souscription en pleine propriété

Souscription de (nombre de parts en chiffre et en toutes lettres) : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Parts au prix unitaire de : 200 €

Soit un montant global de : \_\_\_\_\_ €

## Souscription en démembrement

Nue-propriété

Usufruit

Démembrement viager (selon barème du CGI Art. 669)

Démembrement temporaire

Durée : \_\_\_\_\_ ans

Pour connaître les clés de répartition merci de vous référer à la convention de démembrement en annexe.

### CLÉ DE RÉPARTITION

Nu-propriétaire : \_\_\_\_\_ %    Usufruitier : \_\_\_\_\_ %

Souscription de (nombre de parts en chiffre et en toutes lettres) : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Parts au prix unitaire de : \_\_\_\_\_ €

Soit un montant global pour ma quote-part de :

\_\_\_\_\_ €

## Modalités de règlement

### PAIEMENT

Paiement par le souscripteur

Paiement par un tiers

Coordonnées du payeur s'il n'est pas l'acheteur (fournir une pièce justificative d'identité du payeur personne physique en cours de validité) : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Provenance des fonds :

France

Union européenne

autre, précisez : \_\_\_\_\_

### ORIGINE DES FONDS

Nature des fonds	Montant	Justificatifs à joindre
Épargne : _____	€	Relevé de comptes
Héritage/donation : _____	€	Acte notarié
Vente d'actifs immobiliers : _____	€	Acte notarié
Vente d'actifs financiers : _____	€	Avis d'opéré
Réemploi des fonds : _____	€	Avis d'opéré
Autres (emprunt, ...) : _____	€	Justificatif

Si l'investissement s'inscrit dans l'une des situations suivantes (cochez les cases utiles), merci d'adresser obligatoirement un justificatif d'origine des fonds récent :

pour tout investissement unitaire ou cumulé dont le montant est égal ou supérieur à 50 000 € sur une année lissante, quel que soit le mode de souscription

investissement d'une somme en provenance d'une personne tierce (y compris membre de la famille)

investissement par chèque tiré sur un tiers (chèque de banque, chèque notarié...)

vous êtes non résident fiscal en France

vous êtes une « Personne politiquement exposée »

investissement d'une somme en provenance de l'étranger

revente de parts de SCPI acquises sur fonds propres moins de 2 ans après leur acquisition



# SCPI TRANSITIONS EUROPE

## Modalités de règlement (suite)

### MODE DE RÈGLEMENT

Pour un traitement optimal de votre dossier de souscription, privilégiez le mandat de prélèvement SEPA ou le virement. L'encaissement des fonds sur le compte de la SCPI est obligatoire pour la validation de votre dossier.

**Prélèvement :** remplir le mandat de prélèvement Sepa ci-dessous (la date d'encaissement des fonds sur le compte de la SCPI conditionne la date d'entrée en jouissance).

Par virement pour un montant de \_\_\_\_\_ €, sur le compte de la SCPI Transitions Europe  
IBAN : FR76 1882 9754 1608 8307 4024 011  
BIC : CMBFR2BCME

Merci de respecter la nomenclature suivante en indiquant sur le libellé du virement « Nom – Prénom du souscripteur »

Par chèque pour un montant de \_\_\_\_\_ €, à l'ordre de SCPI Transitions Europe.

*Le chèque doit être établi à l'ordre de la SCPI, sans surcharge, pour éviter tout rejet par la banque et doit impérativement parvenir à Arkéa Real Estate Investment Management au plus tard 5 jours ouvrés*

*avant la fin du mois pour pouvoir être enregistré sur le mois en question, la date d'encaissement des fonds sur le compte de la SCPI faisant foi.*

### À crédit

Nom : \_\_\_\_\_

Adresse de l'organisme de prêt : \_\_\_\_\_

*En cas de crédit, détailler les versements le cas échéant (au comptant et à crédit). \_\_\_\_\_*

*La demande de prêt doit être adressée directement à l'organisme de crédit en même temps que le bulletin de souscription est transmis à Arkéa Real Estate Investment Management qui ne pourra l'enregistrer qu'après accord du prêt et du versement des sommes correspondantes. Le souscripteur est invité à ne pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. Par ailleurs en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital. Enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde de prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.*

## Mandat de prélèvement Sepa (à compléter uniquement si règlement par prélèvement)

Titulaire du compte : \_\_\_\_\_

IBAN : \_\_\_\_\_ BIC : \_\_\_\_\_

Domiciliation bancaire : \_\_\_\_\_

Identifiant créancier SEPA : FR8OZZZ88D7D5

*Le compte bancaire doit être ouvert au nom de l'associé dans un établissement financier domicilié en France ou dans l'Union européenne. En signant le présent mandat, j'autorise Arkéa Real Estate Investment Management, en tant que gérant de la SCPI Transitions Europe, à envoyer des instructions à ma banque pour débiter mon compte aux coordonnées bancaires ci-avant des montants dus au titre de mon épargne immobilière dans*

*la SCPI Transitions Europe. Le premier prélèvement aura lieu le mois de la réception de l'adhésion, 5 jours ouvrés avant la fin du mois considéré, sinon le mois suivant. Je m'engage à informer Arkéa Real Estate Investment Management de toute modification concernant les informations contenues dans ce mandat et notamment ma domiciliation bancaire en joignant mon relevé d'identité bancaire.*



## DÉCLARATIONS

### Choix de vos préférences en termes de communication

Sous réserve des dispositions réglementaires et des statuts, j'accepte que le moyen de communication privilégié soit le courrier électronique (avis de versement des dividendes, bulletin d'information, bordereau d'information fiscale annuel).

**J'accepte qu'Arkéa Real Estate Investment Management m'adresse par courrier électronique ma convocation aux assemblées générales.**

À tout moment, vous conservez la possibilité de vous rétracter en notifiant votre souhait de recevoir les documents au format papier à Arkéa Real Estate Investment management, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Je souhaite être tenu informé(e) des actualités et informations sur les produits concernant Arkéa Real Estate Investment Management.

### Signature(s)

Je déclare :

- avoir reçu et pris connaissance des statuts, de la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, du document d'information clé, du dernier bulletin d'information, du dernier rapport annuel de la SCPI et du document d'informations pré-contractuelles SFDR, disponibles sur le site Internet [www.arkea-reim.com](http://www.arkea-reim.com),
- avoir pris connaissance des risques associés au produit et notamment du fait que Arkéa Real Estate Investment Management ne garantit pas la revente des parts,
- avoir pris connaissance des conditions générales de souscription et de la protection des données personnelles figurant en pages suivantes et reconnaître que les informations recueillies dans le cadre de cette souscription de SCPI sont strictement confidentielles et nécessaires à son traitement,
- que les parts ne sont pas souscrites au bénéfice, direct ou indirect, d'une « US person » (ie : toute personne, physique ou morale, assujettie aux lois fiscales américaines) et ne seront pas cédées ni transférées sur le territoire des États-Unis d'Amérique, ou au bénéfice d'une « US person » conformément aux conditions précisées dans la note d'information de la SCPI,
- que les fonds utilisés pour cette souscription ne résultent pas de l'exercice d'une activité illicite et ne concourent pas au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme,
- accepter de fournir, dans le cadre de la lutte anti-blanchiment, toutes pièces justificatives complémentaires, et ce dès le premier euro, notamment en cas de doute sur la provenance des fonds, ou si l'un des souscripteurs est non-résident ou politiquement exposé, ou si les fonds proviennent d'un compte domicilié à l'étranger ou d'un tiers différent du souscripteur,
- être pleinement informé(e) et accepter que Arkéa Real Estate Investment Management se réserve le droit de refuser toute souscription, cette décision n'ayant pas à être motivée,
- être informé(e) que cette souscription ne sera prise en compte qu'à réception du règlement du montant total et de l'ensemble des pièces requises dans le dossier de souscription, sauf interruption de la commercialisation avant son terme initial.

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

En 3 exemplaires (dont un à conserver par le souscripteur et un par le conseiller).

Signature du souscripteur :      Signature du co-souscripteur :

#### CADRE RÉSERVÉ AU CONSEILLER

Code conseiller : \_\_\_\_\_

Société : \_\_\_\_\_

Retournez ce bulletin à l'adresse ci-dessous : \_\_\_\_\_

S

**escpi.com**

27 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie 75116 Paris

Tél. 01 40 75 10 10 • Fax 01 47 20 52 00



# SCPI TRANSITIONS EUROPE

## CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

Le prix d'émission d'une part est composé du nominal : 150 € et de la prime d'émission : 50 €, elle-même incluant la commission de souscription de 10 % HT (12 % TTC selon TVA en vigueur) soit 24 € TTC. Le prix total est égal à 200 € selon les conditions en vigueur. Le minimum de parts lors de la première souscription est de 5 parts. La date d'entrée en jouissance est le 1er jour du 6ème mois suivant la date d'enregistrement de la souscription. L'enregistrement de la souscription sera effective après le paiement du prix de souscription. La durée de placement recommandée est de 10 ans.

### DOSSIER DE SOUSCRIPTION :

Le dossier de souscription remis à chaque souscripteur comporte le bulletin de souscription dont une copie est à conserver par le souscripteur ; la Note d'Information visée par l'AMF ; les Statuts de la SCPI ; le Document d'information clé ; le dernier bulletin périodique d'information, le Rapport Annuel du dernier exercice social et le document d'informations pré-contractuelles SFDR.

### RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS :

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie. Compte tenu des dispositions de l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier et conformément à l'article 12 des statuts, la responsabilité des associés est limitée au montant de leur part en capital.

### ACCUSÉ DE RÉCEPTION :

Dans les 15 jours suivant l'enregistrement de votre dossier complet de souscription un accusé de réception de votre souscription (montant investi, nombre de parts, date d'entrée en jouissance) vous est envoyé.

### RETRAITS DES PARTS :

L'associé qui souhaite vendre tout ou partie de ses parts peut soit : les vendre de gré à gré (pour ce faire, il doit trouver lui-même une contrepartie pour acquérir ses parts. Cette cession de gré à gré est faite sans intervention de la Société de Gestion) ; en demander le remboursement (pour ce faire, il doit émettre une demande de retrait à adresser à la Société de Gestion). Pour plus d'information, se référer à la Note d'information de la SCPI.

### FACTEURS DE RISQUES :

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

**Risque immobilier :** une baisse de la valeur des actifs immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des parts. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers détenus par la SCPI. **Pour plus de détails merci de vous reporter à la Note d'informations.**

**Risque lié à la gestion discrétionnaire :** résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins

performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut être négative.

**Risque de perte en capital :** lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. En cas de nécessité de trouver du capital pour rembourser les retraits qui ne seraient pas compensés par des souscriptions, le montant de ce capital dépendra de l'évolution des marchés immobiliers ainsi que du niveau des souscriptions.

**Risque de liquidité :** l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'actif de la Société est très majoritairement investi en actifs immobiliers. La liquidité et la valeur du placement en parts de la Société sont donc corrélées à la nature des investissements immobiliers de la Société.

**Risque d'endettement :** il est rappelé que la Société peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 40% maximum de la valeur d'expertise. Le remboursement du capital, en cas de liquidation, sera ainsi subordonné au remboursement préalable des emprunts. La SCPI comporte également un risque lié au refinancement de ses actifs à l'échéance des prêts.

**Risque de contrepartie :** il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

**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 SCPI, 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.

**Risque de taux :** malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

**Risque de durabilité :** le risque de durabilité est un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement. Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques. **Pour plus de détails merci de vous reporter à la Note d'informations.**





# SCPI TRANSITIONS EUROPE

## PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies dans le cadre de cette souscription sont strictement confidentielles et nécessaires au traitement de votre dossier par Arkéa REIM. La base légale du traitement est la formation et l'exécution d'un contrat. Arkéa REIM est le responsable du traitement des données personnelles auquel elle procède conformément aux dispositions de la Loi « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée par la Loi du 20 Juin 2018 (LIL 3) et du Règlement général sur la protection des données du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 n° 2016/679 (le Règlement RGPD). Sont seuls destinataires de tout ou partie des données personnelles, les services ou membres habilités d'Arkéa REIM, les autorités légales, administratives ou réglementaires qui sont en droit, au regard de leur statut, de les recevoir, les prestataires d'Arkéa REIM qui interviennent en leur qualité de sous-traitant (en ce inclus notamment les sociétés partenaires

en vue de la présentation de nos produits et du conseil en investissement).

Je reconnais avoir été informé(e) de mes droits d'obtenir à tout moment communication et de disposer d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition et de portabilité sur les informations me concernant, en m'adressant au département dédié par courrier électronique suivant [protectiondesdonnees@arkea.com](mailto:protectiondesdonnees@arkea.com) ou par courrier postal à l'adresse suivante : Crédit Mutuel Arkéa-29808 Brest Cedex 9 à l'attention du Délégué à la Protection des Données. Les conditions d'utilisation et la durée de conservation des données personnelles sont amplement détaillées dans les mentions légales de Arkéa REIM et disponibles sur notre site : [https://www.arkea-reim.com/immobilier/jco\\_5049/politique-des-donnees-personnelles](https://www.arkea-reim.com/immobilier/jco_5049/politique-des-donnees-personnelles). Vous disposez d'un droit de réclamation auprès de la CNIL.



# SCPI TRANSITIONS EUROPE

**Dossier de souscription à retourner**

**à l'adresse suivante :**

ARKEA REIM  
606 RUE FOURNY  
CS 80547  
78535 BUC CEDEX

“

## VOS CONTACTS

 [www.arkea-reim.com](http://www.arkea-reim.com)

 Arkéa REIM

 [souscription@arkea-reim.com](mailto:souscription@arkea-reim.com)

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public.  
Au capital social minimum de 8 595 150 € et au capital social maximum de  
2 000 000 000 €.

Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 921 457 032.

Visa AMF : visa SCPI n° 22-17 en date du 20/09/2022.

Siège social : 72 rue Pierre Charron - 75008 Paris.

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif dans les  
conditions fixées aux articles L. 214-114 et suivants du Code monétaire et financier.



Arkéa Real Estate Investment Management, société par actions simplifiée au capital social de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 894 009 687, dont le siège social se situe au 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS, agréée le 23 mars 2022 par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille habilitée à gérer des FIA sous le numéro GP-20228.

# CŌNVENTION DE DÉMEMBREMMENT DE PROPRIÉTÉ

## DE PARTS DE SCPI

À renvoyer complétée et signée à :

Arkéa REIM  
606 RUE FOURNY  
CS 80547  
78535 BUC CEDEX.



**TRANSITIONS EUROPE**  
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES



**ARKEA**  
REIM

# SCPI TRANSITIONS EUROPE

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS

### NU-PROPRIÉTAIRE

#### SOUSCRIPTEUR

Civilité : Madame Monsieur

Nom : .....  
Prénom : .....  
Société  
Dénomination sociale : .....  
Nom et prénom du représentant légal : .....  
.....

#### CO-SOUSCRIPTEUR

Civilité : Madame Monsieur

Nom : .....  
Prénom : .....  
Société  
Dénomination sociale : .....  
Nom et prénom du représentant légal : .....  
.....

### USUFRUITIER

#### SOUSCRIPTEUR

Civilité : Madame Monsieur

Nom : .....  
Prénom : .....  
Société  
Dénomination sociale : .....  
Nom et prénom du représentant légal : .....  
.....

#### CO-SOUSCRIPTEUR

Civilité : Madame Monsieur

Nom : .....  
Prénom : .....  
Société  
Dénomination sociale : .....  
Nom et prénom du représentant légal : .....  
.....

## MODALITÉS

### IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

#### SOUSCRIPTION

Le nu-proprétaire et l'usufruitier déclarent avoir reçu et pris connaissance du dossier de souscription comprenant les statuts, la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, le document d'informations clés, le dernier bulletin semestriel, le dernier rapport annuel de la SCPI et le bulletin de souscription recto verso. Le nu-proprétaire et l'usufruitier ont, chacun, signé un bulletin en souscrivant conjointement ..... parts de la SCPI ..... au prix de souscription unitaire en pleine propriété de ..... € par part correspondant à un prix global d'acquisition de ..... €.

#### DURÉE DU DÉMEMBREMENT

Viagère : il est expressément convenu entre les Parties que le présent démembrement de propriété prendra fin à la date de décès de l'usufruitier

Temporaire : les clés de répartition du démembrement temporaire sont définies comme suit :

Durée du démembrement (en années)	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Nue - Propriété (en %)	80	77	74	71	69	67	65	63	61	60	58	57	56	55	54	53
Usufruit (en %)	20	23	26	29	31	33	35	37	39	40	42	43	44	45	46	47

La durée de démembrement est fixée, conjointement, à ..... années à compter de la date d'entrée en jouissance des parts souscrites.

#### VENTILATION / QUOTE-PART

Les Parties sont alors convenues directement entre elles de la ventilation du prix global des parts souscrites qui se fera dans les proportions suivantes :

▶ Nu-proprétaire ..... %

▶ Usufruitier : ..... %

Le montant versé par le nu-proprétaire s'élève à .....€

Le montant versé par l'usufruitier s'élève à .....€





Les modalités de l'exercice du présent démembrement de propriété s'effectueront aux conditions suivantes :

### ► DURÉE DU DÉMEMBREMENT

L'usufruit débute à compter du 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la date d'enregistrement de la souscription conformément au délai de jouissance fixé dans la note d'information de la SCPI, pour une durée telle que définie dans le bulletin de souscription et la présente convention. A l'extinction de l'usufruit, le nu-proprétaire redevient plein propriétaire des parts, sans formalité ni frais.

### ► DROIT DE VOTE

Conformément à l'article 1844 du code civil, l'usufruitier et le nu-proprétaire doivent se faire représenter par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun obligatoirement associé

A défaut, de convention expresse, l'indivision constituée par le présent contrat sera représentée comme suit :

- le nu-proprétaire sera tenu des décisions extraordinaires et pourra assister aux assemblées ordinaires sans prendre part au vote sauf pour les résolutions augmentant ses engagements
- l'usufruitier participant au vote des seules décisions ordinaires.

### ► RÉPARTITION DES REVENUS

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

Par ailleurs, les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles seront versées à l'usufruitier. Les plus-values sur cessions d'immeubles seront aussi imposées chez l'usufruitier.

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

### ► CESSION DES DROITS DÉMEMBRÉS

Le nu-proprétaire et l'usufruitier peuvent librement céder leurs droits en nue-proprété ou en usufruit sur les parts acquises. Dans cette hypothèse, ils devront rechercher un acquéreur, en informer la Société de Gestion et supporter toute charge sociale et fiscale afférente à cette cession. Il est rappelé que la Société de Gestion ne garantit pas la revente de parts et ne peut être mandatée à cet effet.

### ► NANTISSEMENT DES PARTS DÉMEMBRÉES

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

### ► DÉCÈS AVANT LE TERME DU DÉMEMBREMENT EN CAS DE DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE

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

En cas de décès de l'usufruitier avant le terme, afin d'éviter l'extinction de l'usufruit et le remembrement au profit du nu-proprétaire, les Parties conviennent que les droits en usufruit devront revenir, jusqu'à l'arrivée du terme prévu dans la présente Convention, à :

Madame      Monsieur      Nom : .....      Prénom : .....

Société : .....

### ► ATTESTATION

Chaque souscription donne lieu à l'établissement d'une attestation de propriété portant mention du nu-proprétaire et de l'usufruitier.

## NU-PROPRIÉTAIRE

Fait à .....  
le .....  
en trois exemplaires dont un a été remis au souscripteur.

Signature du souscripteur      Signature du co-souscripteur

## USUFRUITIER

Fait à .....  
le .....  
en trois exemplaires dont un a été remis au souscripteur.

Signature du souscripteur      Signature du co-souscripteur