



NOTE D'INFORMATION

**EURION**

# SOMMAIRE

AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS	5
INTRODUCTION	6
1 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION	6
a) Les fondateurs	6
b) La Société de Gestion	7
2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	7
3 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS	8
CHAPITRE I	9
CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS	9
1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION	9
2 - MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS	9
3 - PARTS SOCIALES	9
a) Valeur nominale et variabilité du capital	9
b) Forme des parts	10
4 - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION	10
4 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE	11
5 - JOUISSANCE DES PARTS	11
6 - DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION	11
7 - GARANTIE BANCAIRE	12

CHAPITRE 2	13
MODALITÉS DE SORTIE	13
1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	13
a) Registre des transferts	13
b) Pièces à envoyer à la société	13
c) Jouissance des parts	13
d) Frais	13
2 - RETRAIT DES ASSOCIÉS	14
a) Modalités de remboursement et effets du retrait	14
b) Prix de retrait	14
c) Registre des demandes de retrait	14
d) Pièces à envoyer à la société	14
3 - EN CAS DE BLOCAGE DES RETRAITS, CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER	14
a) Informations générales	15
b) Périodicité d'établissement du prix d'exécution	15
c) Exécution et règlement	15
d) Frais	15
e) Mode de transmission des ordres d'achat et de vente	15
f) Couverture des ordres	16
g) Blocage du marché	16
h) Suspension de l'inscription des ordres sur le registre	16
CHAPITRE 3	17
FRAIS	17
1 - COMMISSION DE SOUSCRIPTION	17
2 - COMMISSION DE GESTION	17
3 - COMMISSION DE CESSION	18
4 - COMMISSION D'ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS	18
5 - COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER	18

<b>CHAPITRE 4</b>	<b>19</b>
<b>FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>19</b>
<b>1 - RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES</b>	<b>19</b>
a) Participation	19
b) Convocation	19
c) Quorum	19
d) Majorité	20
e) Ordre du jour	20
f) Information des associés	20
g) Vote par correspondance	20
h) Consultation par correspondance	20
<b>2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN</b>	<b>21</b>
a) Dispositions concernant la répartition des bénéfices	21
b) Provisions pour gros entretien	21
<b>3 - DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS</b>	<b>21</b>
a) Conventions particulières	21
b) Démarchage	21
<b>4 - RÉGIME FISCAL</b>	<b>21</b>
a) Revenus	22
b) Plus-values	26
c) Imposition sur la fortune immobilière	28
<b>5 - MODALITÉS D'INFORMATION</b>	<b>29</b>
a) Rapport annuel	29
b) Bulletin d'information	29
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>30</b>
<b>LA SOCIÉTÉ, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>30</b>
<b>1 - LA SOCIÉTÉ</b>	<b>30</b>
<b>2 - GESTION FINANCIÈRE</b>	<b>30</b>
<b>3 - ADMINISTRATION</b>	<b>30</b>
<b>4 - CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>31</b>
<b>5 - COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>32</b>
<b>6 - EXPERT IMMOBILIER</b>	<b>32</b>
<b>7 - DÉPOSITAIRE</b>	<b>32</b>
<b>8 - INFORMATION</b>	<b>33</b>
<b>VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS</b>	<b>33</b>

## AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS

Acheter des parts de la SCPI EURION est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, le capital et les revenus non garantis.

Lorsque vous investissez dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier,
- il s'agit d'un placement à long terme, la durée de conservation des parts recommandée est comprise entre 8 et 12 ans,
- cet investissement comporte un risque de perte en capital,
- la SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie,
- en cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en raison de la variation des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles (notamment niveau des loyers, taux de vacance),
- du montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts ou le cas échéant lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI EURION est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale conformément à l'article 422-225 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

Le rendement d' EURION pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et des conventions fiscales conclues entre la France et ces pays. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes de neutralisation fiscale (principalement crédit d'impôt ou taux effectif) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France.

Les revenus distribués pourront être composés de revenus fonciers et/ou financiers mais aussi de potentielles plus-values immobilières constatées. Les revenus potentiels soumis à décision de l'Assemblée Générale seront versés trimestriellement dès la création de la Société et sont versés mensuellement à partir du



Nom du souscripteur	% de capital détenu	Nombre de Parts	Montant nominal (en €)	Montant de la souscription (en €)
<b>TOTAL</b>	<b>.00 %</b>			

Les seconds Associés fondateurs ont souscrit le [●].

### b) La Société de Gestion

Butler Corum Asset Management Limited, a été agréé en qualité de société de gestion d'OPCVM (*UCITS Management Company*) et de gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs (*AIFM*) le 19 octobre 2018 par la Banque Centrale d'Irlande sous le numéro C176313.

Butler Corum Asset Management a été autorisée par la Banque Centrale d'Irlande à exercer, sous la forme de la libre prestation de services, l'activité de gestion de portefeuille d'OPCVM de FIA dans les Etats Membres de l'Union Européenne. La Banque Centrale d'Irlande a notifié l'Autorité des marchés financiers respectivement le 17 mai 2019 et le 1<sup>er</sup> juillet 2019.

Butler Corum Asset Management Limited, *Private Company Limited by Shares*, au capital de 150 000 €, dont le siège social est sis 2-4, Ely Place, Dublin 2 est immatriculée sous le numéro 618674 et désignée statutairement société de gestion, sans limitation de durée, de cette SCPI (ci-après, la **Société de Gestion**).

La Société de Gestion peut déléguer certaines de ses prérogatives à des parties affiliées ou non ; la Société de Gestion supervise et conserve toutefois l'entière responsabilité des activités déléguées aux prestataires de services ou à ses affiliés. La Société de Gestion délègue ainsi la gestion financière, administrative et comptable à Corum Asset Management (ci-après, **CORUM AM**).

CORUM AM a été désignée notamment pour assurer la tenue de registre en nominatif pur. Les modalités de la délégation de gestion administrative sont détaillées au chapitre 5, paragraphe 2 de la présente note.

## 2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Le Gestionnaire Financier renforcera la diversification des investissements, à la fois par leur typologie et leur localisation selon la stratégie décrite ci-après.

Les investissements immobiliers porteront sur des actifs immobiliers de tous types dans la zone euro. Il sera constitué sur le moyen terme un patrimoine immobilier diversifié sur le plan économique et géographique :

- la localisation : Europe (Zone Euro),
- la typologie : bureaux, murs de commerce, locaux d'activité, entrepôts, hôtels, parkings, santé, résidences étudiantes, plateformes logistiques.

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

Il peut aussi être envisagé des acquisitions d'immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques, dans la limite de la réglementation applicable aux SCPI.

La SCPI EURION aura pour objectif d'investir dans des actifs immobiliers en conduisant une politique d'investissement opportuniste suivant les cycles des différents marchés immobiliers :

- en adoptant une stratégie d'investissement ouverte, les investissements pourront être réalisés dans des actifs localisés sur l'ensemble de la zone euro,
- en privilégiant le revenu locatif en vue de rechercher une optimisation des loyers potentiels perçus par la SCPI qui ne se fasse pas au détriment de la constitution du patrimoine.

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

- la profondeur du marché locatif,
- le dynamisme de la zone géographique,
- la qualité du locataire,
- la durée du bail.

Selon l'analyse propre au Gestionnaire Financier, fondée sur la réalisation d'hypothèses de marché, pendant les périodes où les prix de certains marchés européens sont les plus hauts, les investissements seront orientés vers d'autres marchés

immobiliers offrant alors des prix plus bas et des rendements locatifs structurellement plus forts (ratio revenus locatifs/coûts d'acquisition des immeubles). A contrario, lorsque les prix des marchés européens les plus hauts enregistreront une baisse du fait de la conjoncture, les investissements seront réorientés vers ces marchés qui offriront alors des rendements locatifs plus favorables.

En saisissant des opportunités d'investissement en fonction des différents cycles, la SCPI EURION constituera dans le temps un patrimoine immobilier permettant une mutualisation du risque du fait :

- d'une diversification en termes de typologie d'actifs,
- d'une diversification géographique au sein de la zone euro.

La SCPI EURION pourra financer ses investissements par recours à l'emprunt afin de bénéficier des effets de levier du crédit ou dans le cas d'acquisition payables à terme dans une fourchette comprise entre 0% et 40% de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non investis qui composent son patrimoine, conformément à la décision des associés prise lors de l'Assemblée Générale Constitutive du [●].

Ces emprunts seront réalisés auprès de grands établissements de crédit, exerçant en 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'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement 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.

Il est également prévu que des acquisitions payables à terme puissent être réalisées par la SCPI dans la limite d'un montant maximum. Ce montant maximum est fixé par l'assemblée générale des associés, de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI et avec ses capacités d'engagement.

L'assemblée générale constitutive du [●] a fixé ce montant à un maximum de 3 millions d'euros. La société s'interdit d'acquérir des immeubles appartenant à ses fondateurs ou à des sociétés de leurs groupes.

### 3 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chacun des associés à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur du montant de sa part au capital.

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

## CHAPITRE I CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, chaque souscripteur reçoit sur un support durable, un dossier complet de souscription, qui comprend les documents suivants :

le Document d'informations Clés

la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, le cas échéant, sa dernière actualisation,

les statuts de la société,

le rapport annuel du dernier exercice social,

le dernier bulletin trimestriel d'information,

le bulletin de souscription dont un exemplaire est à conserver par le souscripteur et contenant les informations relatives aux conditions d'émission en cours.

### 2 - MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription doit être retourné à CORUM AM en tant que teneur de registre dûment complété, signé et accompagné du versement et des pièces obligatoires demandées.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de l'augmentation de capital et en particulier le prix de souscription et la date d'entrée en jouissance des parts.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal, du montant de la prime d'émission comprenant la commission de souscription. À défaut, la souscription sera réputée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué en l'état et sans frais à son auteur.

Pour les souscriptions à crédit, les parts sont entièrement libérées lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou virement bancaire.

À cet égard, nous attirons votre attention sur les risques suivants liés au financement à crédit :

le remboursement du capital dans un contexte de retournement du marché immobilier,

le financement à crédit par un recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI pour pouvoir déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers,

le rendement des parts achetées à crédit, ou le cas de baisse des prix lors de la vente des parts, qui conduiraient le souscripteur à payer la différence.

Les souscriptions et versements sont à adresser par voie postale à EURION - TSA 51865 Saint-Quentin Cedex ou sont reçus au siège du Teneur de registre, CORUM AM, au 1 rue Euler à Paris (75008) ainsi qu'auprès de tout autre intermédiaire habilité par la Société de Gestion.

Les versements par chèque ou virement doivent être libellés à l'ordre de la SCPI EURION et effectués sur le compte spécifique de la SCPI non rémunéré, à compter de la date d'ouverture des souscriptions au public.

### 3 - PARTS SOCIALES

#### a) Valeur nominale et variabilité du capital

La valeur nominale de la part est de 160 €. Sur décision du gérant, les parts pourront être fractionnées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales sont applicables aux fractions de parts sociales. Chaque associé détiendra une part sociale au minimum ou son équivalent en part sociale fractionnée.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

La société étant une société à capital variable, le capital social effectif augmente par la souscription de parts nouvelles, sans qu'il y ait lieu d'atteindre le capital social statutaire fixé au chapitre V, paragraphe 1, qui peut être modifié à tout

moment en Assemblée Générale Extraordinaire. Il diminue par suite des retraits. Le capital social ne peut toutefois, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :

10 % du capital social statutaire,

90 % du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale,

du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements sur le capital constatés au cours du trimestre précédent.

Elle constate et arrête, à la clôture de chaque exercice, le montant du capital social effectif qui correspond à la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés, compte tenu des retraits et souscriptions intervenus.

L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) des associés décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum.

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 RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

## **b) Forme des parts**

Les parts sont nominatives.

Les parts sociales sont représentées par des titres de propriété numérotés dans l'ordre chronologique de leur émission, mentionnant le nombre et le numéro des parts souscrites et la date de jouissance. Ces certificats ne sont pas des titres cessibles.

À chaque associé, il sera délivré ou mis à disposition une attestation de son inscription sur le registre des associés matérialisée par un titre de propriété de ses parts.

Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur le registre des associés de la société.

## **4 - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

Les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée notamment à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et sur laquelle peuvent être prélevés :

a. les frais, droits et taxes liés à l'acquisition des immeubles,

b. les frais de constitution, de recherche et d'investissement,

c. les frais liés aux augmentations de capital (frais de collecte), inclus dans la commission de souscription versée à la Société de Gestion.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de Gestion.

La prime d'émission inclut la commission de souscription comprenant elle-même les frais de recherche et d'investissement et les frais de collecte.

Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel d'information, et mentionnés de façon détaillée sur le bulletin de souscription.

Il peut être modifié par décision de la Société de Gestion.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la société à l'identique.

Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements...).

Le prix de souscription des parts de la SCPI, fixé par la Société de Gestion, constitue pour le souscripteur un élément essentiel de son placement. C'est en effet sur la base de ce prix que s'effectuent habituellement les retraits ainsi qu'indiqué au chapitre II paragraphe 2.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations annuelles dans l'intervalle, par un expert immobilier, après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de Gestion. Il est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée de cinq ans.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

Selon la réglementation en vigueur (article L.214-94 du Code monétaire et financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société, arrêtées chaque année par l'Agent administrateur, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

Lorsque la société a atteint son capital social statutaire, les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retraits.

Afin de garantir l'équité entre tous les porteurs de parts de la SCPI, toutes les souscriptions sont effectuées selon les mêmes modalités et dans les mêmes conditions de prix et de frais. Aucune réduction ne pourra être accordée.

## 4 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins une (1) part sociale. Les anciens associés, ont la possibilité de souscrire des fractions de parts.

## 5 - JOUISSANCE DES PARTS

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. À partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion et précisée dans le bulletin de souscription.

Les modalités de jouissance des parts ne sont donc pas déterminées par les statuts mais sont fixées par la Société de Gestion.

## 6 - DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Il a été décidé de fixer le prix de souscription de la part à 200 € à compter de l'ouverture au public des souscriptions. Les parts devront être libérées dans leur intégralité lors de la souscription.

Elles porteront jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la souscription et son règlement. Conditions valables à compter du [●]:

Prix de souscription des parts : 200 €

Valeur nominale : 160 €

Prime d'émission : 40 €

dont commission de souscription due :

- au titre des frais de collecte : 21,60 €

- au titre des frais de recherche et d'investissement : 2,40€

Soit un prix de souscription net de tous autres frais : 200 €

La Société de Gestion perçoit de la SCPI, à la souscription, une commission de souscription de 12 % TTI du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Cette commission supporte :

les frais de collecte à hauteur de 10,80 % TTI (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des Impôts)

les frais de recherche et d'investissement à hauteur 1,20 % TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006).

Ces conditions sont mentionnées dans le bulletin de souscription. Les modifications seront annoncées dans le bulletin d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information en cas de changement des conditions d'émission (prix, jouissance, etc.).

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que :

- le capital initial n'a pas été entièrement libéré et,
- les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422.218 du RG AMF pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription n'ont pas été satisfaites.

## 7 - GARANTIE BANCAIRE

Conformément à l'article L.214-116 du Code Monétaire et Financier, le capital maximum statutaire, soit huit millions d'euros (8 000 000 €), doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit un million deux cent mille euros (1 200 000 €), dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

Pour faire face à cette obligation, une garantie bancaire portant sur un million cinq cent mille euros (1 500 000 €) a été délivrée à la Société, par la banque BNP PARIBAS le [●], à réception de la garantie bancaire originale délivrée par la banque. Ce cautionnement garantit aux associés de la SCPI, à l'exception des associés fondateurs, le remboursement du montant du prix de souscription des parts dont ils seront titulaires lors de la mise en jeu du présent cautionnement.

Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés, à l'exception des associés fondateurs qui ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire, sont remboursés du montant de leur souscription.

Ce cautionnement ne pourra être mis en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- qu'après justificatif de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la Société de Gestion de la SCPI à l'Autorité des marchés financiers et à la banque, 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 ;
- qu'après la remise par la SCPI à la banque :
  - > du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;
  - > de la liste complète des associés bénéficiant de la garantie bancaire (hors fondateurs) avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires ;

Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés, à l'exception des associés fondateurs, sont remboursés du montant de leur souscription.

## CHAPITRE 2

### MODALITÉS DE SORTIE

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts ni le retrait des parts.

#### 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'associé qui souhaite se retirer, totalement ou partiellement, dispose de deux moyens, dans le respect des règles et limites fixées par les statuts, auxquels se substituerait dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions visées au paragraphe 3 ci-après la cession des parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente :

- la vente des parts (cession) qui se réalise sans intervention de la Société de Gestion qui ne garantit pas la revente des parts,
- le remboursement des parts (retrait) qui est demandé à la Société de Gestion.

Chaque associé détiendra une part sociale au minimum ou son équivalent en part sociale fractionnée.

##### a) Registre des transferts

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe.

La cession est librement débattue entre les parties.

L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. La Société de Gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre.

Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

##### b) Pièces à envoyer à la société

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société. Dans le cadre d'une cession, le cédant doit signifier la cession à Corum AM, en lui adressant :

- le cerfa n°2759 signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement,
- le cas échéant, l'acte authentique ou privé de cession.

Le Teneur de registre adressera au cessionnaire une nouvelle attestation de propriété des parts, une fois les formalités de transfert effectuées.

##### c) Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue.

L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

##### d) Frais

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre 3 Frais, paragraphe 3 Commission de cession.

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 3 % à la charge de l'acquéreur.

## 2 - RETRAIT DES ASSOCIÉS

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société totalement ou partiellement. Le capital social ne peut toutefois, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :

- 10 % du capital social statutaire,
- 90 % du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale,
- du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €.

À l'effet de procurer à la Société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale pourra créer un fonds de remboursement des parts et en fixera la dotation. Sur décision de l'Assemblée Générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés.

À la date de la présente note, il n'existe pas de fonds de remboursement.

Les demandes de retrait sont régies par les dispositions des articles 422-218 à 422-219 du RG AMF.

### a) Modalités de remboursement et effets du retrait

Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, deux cas peuvent se présenter :

1. Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion,
2. La Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrite sur le registre, représentant au moins 10 % des parts émises par la société n'ont pas été satisfaites dans un délai de 12 mois, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de Gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

### b) Prix de retrait

Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes, en fonction des deux cas ci-dessus énoncés :

1. 176€ par part à compter de la date d'ouverture des souscriptions au public. Ce prix correspond au prix de souscription actuel de 200 € diminué de la commission de souscription de 24€ TTI.
2. nouvelle valeur de réalisation déterminée après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par courrier recommandé avec avis de réception les associés ayant demandé leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

### c) Registre des demandes de retrait

Il sera tenu au siège de la Société un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la Société de Gestion.

### d) Pièces à envoyer à la société

L'associé qui souhaite se retirer, adresse sa notification à la Société de Gestion, par courrier simple ou tout autre moyen avec accusé de réception, en accompagnant sa lettre du ou des titres de propriété.

Les parts seront annulées.

## 3 - EN CAS DE BLOCAGE DES RETRAITS, CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

L'inscription d'ordres sur le registre, mentionnée à l'article 422-205 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. Les ordres d'achat et

de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la société, prévu par l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

## a) Informations générales

La Société de Gestion est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix :

- sur le site internet de la SCPI : [www.butlercorum-am.com](http://www.butlercorum-am.com)
- par téléphone auprès de la Société de Gestion au + 353 1544 3838.

## b) Périodicité d'établissement du prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures, ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard deux jours ouvrés avant la fixation du prix d'exécution à 16 heures.

La Société de Gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site internet de la SCPI.

## c) Exécution et règlement

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs, dans un délai de quinze jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation.

Le prix d'exécution est celui auquel peuvent être échangées le plus grand nombre de parts, sachant que 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.

## d) Frais

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre III paragraphe 3 Commission de cession.

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur ou 3% si le patrimoine est majoritairement situé hors de France.

## e) Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les personnes désirant vendre des parts, doivent adresser, directement à la société de Gestion ou par un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. Les ordres de vente sont établis pour une durée d'un an avec une prorogation possible pour une nouvelle période de 12 mois au maximum, sur demande expresse de l'associé. Le donneur d'ordre (de vente et d'achat) a la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. 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.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

La transmission des ordres peut également se faire par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, ou par voie électronique si la preuve de la réception peut être apportée, le tout sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par lettre avec avis de réception.

## **f) Couverture des ordres**

La Société de Gestion demande une couverture des ordres d'achat. À titre de couverture, la Société de Gestion demande le versement, à l'ordre de la SCPI, du montant total du prix d'achat tel qu'il figure sur l'ordre d'achat, frais inclus.

L'octroi de cette couverture subordonne l'inscription des ordres d'achat au versement de fonds,

Le délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés est le suivant : les fonds doivent être reçus au plus tard deux jours ouvrés avant la date de confrontation, à 16.00 heures.

Les modalités s'appliquant à la société, fixées par la Société de Gestion, sont précisées sur le formulaire de l'ordre d'achat.

Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique, ouvert au nom de la SCPI EURION. Ce compte ne porte pas intérêt. La couverture sera utilisée, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

## **g) Blocage du marché**

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers et elle convoque dans les deux mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

## **h) Suspension de l'inscription des ordres sur le registre**

Sur décision motivée et sous la responsabilité de la Société de Gestion, CORUM AM, en sa qualité de teneur de registre peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement important qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, CORUM AM, sous la responsabilité de la Société de Gestion, procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires par lettre recommandée avec avis de réception et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public sur le site internet [www.corum.fr](http://www.corum.fr).

## CHAPITRE 3

### FRAIS

Toutes sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment et pour quelque cause que ce soit.

#### 1 - COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La Société de Gestion perçoit lors des augmentations de capital une commission de souscription de 12% TTI du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission.

La commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,80 % TTI (commission de souscription exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1<sup>er</sup> du Code Général des Impôts)
- les frais de recherche et d'investissement, à hauteur de 1,20 % TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006).

#### 2 - COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion de 13,2 %TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets répartie de la façon suivante :

- 8,40 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société (notamment, la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et le personnel) et la distribution des bénéficies (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) ;
- 4 % HT, soit 4,20 % TTC (au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement. Des acomptes mensuels sont prélevés par la Société de Gestion en fonction du rythme d'encaissement des loyers.

Elle couvre tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société (comptabilité, tenue du registre des associés, bureau et personnel), à la perception des recettes locatives et à la distribution des bénéficies.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement :

- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les frais d'agents immobiliers, d'audit, conseils juridiques....
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles,
- les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles,
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles,
- les frais de convocation, de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, ainsi que l'information aux associés,
- les frais des membres du Conseil de Surveillance,
- les frais des commissaires aux comptes,
- les frais d'expertise et de contentieux,
- les frais de dépositaire
- les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés,
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles, associations professionnelles.

### **3 - COMMISSION DE CESSION**

Pour les cessions de parts, ainsi que les mutations à titre gratuit (donations / successions), la Société de Gestion ne perçoit pas de commission. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 3% à la charge de l'acquéreur.

### **4 - COMMISSION D'ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS**

Une commission sur arbitrage sera prélevée par la Société de Gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value. La commission sera égale à 5 % TTI du prix de vente net vendeur si celui-ci est inférieur à 5 % du prix de vente ;

Cette commission, exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006, sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

### **5 - 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 à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera égale à 1 % HT du montant des travaux HT réalisés et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

## CHAPITRE 4

### FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

#### 1 - RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

##### a) Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, ils peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire ou au Président de l'assemblée doivent indiquer les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Le Président de l'assemblée émet un vote favorable en cas de résolution présentée et agréée par la Société de Gestion. En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite Assemblée sur 1<sup>ère</sup> convocation.

##### b) Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- 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,
- par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation, inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés peuvent être convoqués par voie électronique en lieu et place d'un envoi postal s'ils adressent à la Société de Gestion leur accord écrit, en ce sens, au moins 20 jours avant la date de la prochaine assemblée.

Les associés ayant accepté le recours à la transmission par voie électronique des documents afférents aux assemblées générales, transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec accusé de réception, le recours, pour l'avenir à un envoi par voie postale.

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

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

##### c) Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, réunissant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et, en particulier, chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée dans les mêmes formes que lors de la 1<sup>ère</sup> convocation de l'assemblée et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

## **d) Majorité**

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

## **e) Ordre du jour**

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus, égal à 760 000 €.

Si le capital est supérieur à 760 000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction de capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers Euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 €,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 €,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

Il convient d'additionner le montant de chacune de ces tranches pour déterminer le capital à représenter.

La demande d'inscription de projets de résolutions est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

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

## **f) Information des associés**

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

À la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L.214-103 alinéa 1 du Code monétaire et financier, le compte de résultat, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les noms, prénoms usuels, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années, les fonctions occupées dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

## **g) Vote par correspondance**

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-105 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte uniquement des formulaires reçus par la Société de Gestion au plus tard le jour de la réunion de l'Assemblée.

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

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société pour une assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## **h) Consultation par correspondance**

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

## 2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

### a) Dispositions concernant la répartition des bénéfices

Les dispositions comptables applicables aux SCPI sont régies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 et applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes mensuels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Ces acomptes sont versés dans les trente jours suivant la date d'arrêté comptable.

### b) Provisions pour gros entretien

La provision pour gros entretien est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens nécessités par l'état des immeubles.

La Société de Gestion veille à ce que les grosses réparations à effectuer soient suffisamment provisionnées dans les comptes de la société. La provision est déterminée immeuble par immeuble en fonction du plan pluriannuel de travaux sur les cinq prochaines années.

## 3 - DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

### a) Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la Société. Les dispositions de présent article ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la gérance, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'AMF.

### b) Démarchage

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du Code monétaire et financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers).

Seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce que prévoient les statuts de la SCPI).

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoit que toute publicité doit indiquer :

- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, le numéro de visa, sa date d'obtention, et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement,

## 4 - RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document et sous réserve de toute modification législative, réglementaire, jurisprudentielle, et administrative ultérieure.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient remplacer celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les modalités d'imposition des revenus et plus-values éventuels peuvent dépendre en particulier de leur situation fiscale propre et du lieu de leur domicile fiscal. Les investisseurs sont donc invités à consulter un conseil fiscal en vue d'obtenir une assistance fiscale complète sur les modalités d'imposition des revenus et plus-values attachés à leur investissement.

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Une SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Ses associés sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt.

Les associés seront destinataires font l'objet d'un document établi chaque année par la Société de Gestion et adressé en temps utile pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus.

Dans la mesure où l'objet de la SCPI est de constituer un patrimoine immobilier situé en France et à l'étranger, il y aura lieu de distinguer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values de source française et étrangère.

### a) Revenus

Les revenus de la SCPI sont principalement composés de revenus locatifs auxquels s'ajoutent éventuellement les revenus financiers issus du placement des capitaux en attente d'investissement.

#### 1. Associés personnes physiques détenant leurs parts directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes, non soumise à l'impôt sur les sociétés, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

Le résultat fiscal soumis à l'impôt sur le revenu est constitué des recettes nettes de la SCPI à savoir revenus encaissés diminués des charges décaissées. Le résultat comptable étant quant à lui déterminé selon des règles différentes (à savoir en fonction des produits et charges rattachés à l'exercice même s'ils ne sont pas encaissés ou décaissés) il existe une distorsion entre le résultat comptable de la SCPI et son résultat fiscal.

#### N.B. :

Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source à compter du 1er janvier 2019, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que des règles particulières de détermination des revenus ont été instaurées au titre des revenus fonciers perçus en 2018, en 2019 et en 2020.

L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que des règles particulières de détermination fiscales des revenus de la SCPI seraient susceptibles de s'appliquer dans l'hypothèse où les parts de la SCPI seraient détenues par l'intermédiaire de sociétés de personnes, non soumises à l'impôt sur les sociétés, exerçant une activité professionnelle dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices non commerciaux et des bénéfices agricoles.

#### *Revenus de source française*

A hauteur de leur part dans les bénéfices sociaux, les associés de la SCPI sont assujettis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, et le cas échéant, des revenus de capitaux mobiliers.

#### *Associés domiciliés fiscalement en France*

##### Revenus fonciers

Il convient de distinguer, d'une part, le régime réel qui prend en compte le revenu net, égal à la différence entre les revenus imposables et les dépenses déductibles, et d'autre part le régime du micro-foncier où la base de l'imposition est déterminée en fonction du montant des revenus bruts perçus.

##### Régime réel de droit commun

La SCPI détermine, pour chaque part, le revenu foncier net imposable. Le revenu imposable n'est pas égal au revenu distribué en raison de la distorsion comptable et fiscale visée ci-dessus.

Du point de vue fiscal, le revenu net annuel est égal à la différence entre les revenus bruts encaissés et les dépenses déductibles effectivement payées.

Le revenu foncier (ou le déficit si la différence entre les revenus et les dépenses déductibles est négative) de la SCPI s'ajoute aux autres revenus fonciers (ou déficits) du contribuable pour former le revenu net foncier global de l'année.

Si le revenu net foncier global est positif, il s'ajoute aux revenus des autres catégories dont le contribuable a pu disposer, et est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (taux marginal d'imposition de 45%). Il supporte en outre, des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

S'il est constaté un déficit foncier, celui-ci est déductible du revenu global dans les conditions de droit commun.

L'imputation sur le revenu global des déficits fonciers n'est définitivement acquise que dans la mesure où les parts de la SCPI sont conservées durant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation du déficit sur le revenu global a été pratiquée.

### Régime du micro foncier

Les revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent être soumis au régime du micro-foncier dès lors que i) l'associé perçoit d'autres revenus fonciers de propriétés urbaines ou rurales détenues directement, et ii) le montant annuel des revenus fonciers bruts n'excède pas 15.000 €.

Un associé de SCPI qui cesserait, dans le courant de l'année, de percevoir des revenus d'immeubles détenus directement, ne pourrait pas bénéficier du régime du micro-foncier Il relèverait du régime réel de droit commun.

### Revenus financiers

La quote-part des produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie est soumise à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition forfaitaire globale de 30 %.

Le contribuable peut toutefois opter, de manière expresse et irrévocable, chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus, pour l'imposition de ses revenus financiers au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances du contribuable entrant dans le champ d'application du PFU.

Au plus tard le 15 du mois suivant celui de leur mise en paiement, la société de gestion opérera un prélèvement à la source de 12,8 %, au titre d'un acompte de l'impôt sur le revenu. L'impôt sur le revenu définitif sera déterminé, l'année suivante celle de la mise en paiement, selon les règles propres au PFU ou selon les règles du barème progressif (sur option du bénéficiaire). Le prélèvement à la source de 12,8% opéré par la société de gestion s'imputera sur l'impôt sur les revenus, l'excédent éventuel étant remboursé. La société de gestion prélèvera également, au plus tard le 15 du mois suivant celui de la mise en paiement, les prélèvements sociaux de 17,2%.

Notez que les personnes dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50.000 € pour une personne célibataire ou à 75.000 € pour un couple, pourront demander à être dispensées de ce prélèvement en adressant à la Société de Gestion une attestation sur l'honneur précisant leur situation fiscale (article 242 quater du CGI). Cette attestation sera adressée avant le 30 novembre (ou au moment de la souscription pour la première année) et renouvelée annuellement, pour une application à compter du 1er janvier de l'année suivante. À défaut, le prélèvement sera appliqué à tout associé et à toute nouvelle souscription.

### **Associés non-domiciliés fiscalement en France**

## Revenus fonciers

Les associés non-domiciliés fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus fonciers de source française. Le montant des revenus nets fonciers imposables indiqué par la société de gestion, est porté dans la déclaration annuelle de revenus souscrite en France. Il est soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, selon le barème progressif.

Conformément aux dispositions de l'article 197 A du CGI, et sous réserve des conventions fiscales internationales applicables, le taux d'imposition en France des revenus perçus par des personnes physiques non-domiciliées fiscalement en France est de 20 % jusqu'à un seuil de 27 519 € de revenu net imposable et de 30 % au-delà. Pour les revenus ayant leur source dans les départements d'outre-mer, le taux minimum s'élève à 14,4 % et à 20 % au-delà de 27 519 €.

À compter de l'imposition des revenus fonciers perçus en 2018, les associés qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France et qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que français, au sein d'un pays de l'Espace Economique Européen ou en Suisse, sont exonérés d'une partie des prélèvements sociaux (Contribution Sociale Généralisée –CSG- et Contribution au Remboursement de la Dette Sociale –CRDS-France). Les revenus nets fonciers sont seulement soumis à un prélèvement de solidarité de 7,5 %. Les associés, qui ne remplissent pas les conditions d'affiliation visées ci-avant, demeurent soumis aux prélèvements sociaux de 17,2%.

Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son Etat de résidence.

## Revenus financiers

Les revenus financiers perçus par des associés non-domiciliés fiscalement en France sont, en principe, exclusivement imposables dans l'Etat de résidence des associés. Ces associés ne supportent ainsi aucune imposition en France à raison de ces revenus.

Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son Etat de résidence.

## **Revenus de source étrangère**

### **Associés fiscalement domiciliés en France**

Par application des conventions fiscales bilatérales dont l'objectif est d'éviter les doubles impositions, les revenus immobiliers de source étrangère sont imposables dans l'Etat de situation des immeubles et sont exonérés de l'impôt français (en ce compris des prélèvements sociaux) sous réserve de l'application de la règle dite du taux effectif d'imposition ou du crédit d'impôt généralisé. Ainsi :

- a. Selon la règle du taux effectif, le montant des revenus fonciers étrangers n'est pas compris dans l'assiette de l'impôt français, et est pris en compte pour déterminer le taux d'imposition des revenus imposables en France.
- b. Selon la règle du crédit d'impôt généralisé, le montant des revenus fonciers étrangers est compris dans l'assiette de l'impôt français, et un crédit d'impôt, égal à l'impôt français esr accordé (i.e., impôt qui aurait été payé en France sur ces revenus).

Dans l'hypothèse où les règles fiscales d'un Etat étranger imposeraient aux associés domiciliés fiscalement en France d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale dudit Etat, la société de gestion s'engage à fournir à ces associés tout document nécessaire à l'établissement de cette déclaration.

La SCPI collecte, pour le compte de ses associés, les impôts payés à l'étranger sur les revenus fonciers de source étrangère. Dans l'hypothèse où le montant des impôts collectés par la SCPI à l'étranger devrait être ultérieurement régularisé, la société de gestion régulariserait annuellement la différence entre le montant des impôts initialement collectés

et le montant des impôts finalement dus. Cette régularisation affecterait les associés de la SCPI présents au jour de la régularisation.

## Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des revenus fonciers de source étrangère perçus par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son Etat de résidence.

## 2. Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés

### Revenus de source française

#### Associés domiciliés fiscalement en France

La quote-part des résultats sociaux revenant aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés est déterminée selon les règles fixées aux articles 38 et 39 du CGI, applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux. Elle est soumise à l'impôt sur les sociétés, dont le taux est compris entre 15% et 33,1/3% (le taux de l'impôt sur les sociétés devrait être progressivement abaissé à 25% d'ici 2022).

#### Associés non domiciliés fiscalement en France

L'associé d'une société de personnes française, non domicilié fiscalement en France, est imposable en France à hauteur de sa quote-part dans les résultats de la société.

Pour les sociétés étrangères détenant des parts de SCPI, les revenus perçus de la SCPI sont, en principe, soumis à l'impôt sur les sociétés, en proportion de la quote-part du résultat correspondant aux droits de la société non résidente, selon les mêmes modalités que les associés résidents.

Ces sociétés sont ainsi tenues de déposer, chaque année, une déclaration de résultats mentionnant leur quote-part de revenus imposable en France.

### Revenus de source étrangère

#### Associés domiciliés fiscalement en France

Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les revenus fonciers de source étrangères sont imposables dans l'Etat de situation de l'immeuble.

Ils ne sont pas retenus pour la détermination du résultat fiscal français des associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés. Les revenus correspondants sont ainsi déduits de manière extra-comptablement (sur le feuillet n° 2058-A de la liasse fiscale).

#### Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des revenus fonciers de source étrangère perçus par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son Etat de résidence.

**b) Plus-values**

Les associés de la SCPI peuvent être redevables d'un impôt en France sur les plus-values immobilières réalisées i) lors de la cession d'un immeuble par la SCPI et/ou ii) lors de la cession ou du rachat de leurs parts.

**1. Associés personnes physiques détenant leurs parts directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes, non soumise à l'impôt sur les sociétés, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé****NB :**

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que des règles particulières de détermination fiscales des plus-values susceptibles de s'appliquer dans l'hypothèse où les parts de la SCPI seraient détenues par l'intermédiaire de sociétés de personnes, non soumises à l'impôt sur les sociétés, exerçant une activité professionnelle dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux, des bénéficiaires non commerciaux et des bénéficiaires agricoles.

**Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés en France****Associés domiciliés fiscalement en France**

Les principales caractéristiques du régime d'imposition des plus-values, sont les suivantes :

- sont concernés les personnes physiques et les associés des sociétés translucides fiscalement (relevant des dispositions de l'article 8 du CGI);
- les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19%, majoré des prélèvements sociaux de 17,2% (représentant un taux d'imposition de 36,2 % au 1<sup>er</sup> janvier 2019) ;
- l'assiette des plus-values imposables est réduite d'un abattement pour durée de possession. Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le taux et la cadence des abattements diffèrent pour les besoins de la détermination de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> année et jusqu'à la 21<sup>e</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>e</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. Il en résulte que les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de 22 ans, et des prélèvements sociaux à l'issue d'un délai de 30 ans. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne sont soumises qu'aux prélèvements sociaux ;
- depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 €. Au-delà de ce montant, la taxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro, selon un barème dont le taux est fonction du montant de la plus-value et varie de 2 % à 6 % . La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières réalisées par la SCPI sont soumises à cette taxe. Le seuil d'imposition de 50 000 € s'apprécie au niveau de l'ensemble des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu ;
- les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 €. L'exonération ne s'applique pas aux cessions de parts ;

les plus-values de cessions de parts doivent être déterminées conformément aux règles définies par la jurisprudence Quemener ([CE, 16/02/2000 n°133296](#)). Ainsi, pour les besoins de la détermination de la plus-value de cession imposable, le prix d'acquisition des parts est i) majoré, d'une part, de la quote-part des bénéfices de la société ou du groupement revenant à l'associé qui a été ajoutée aux résultats imposés de celui-ci antérieurement à la cession et, d'autre part, des pertes afférentes à des entreprises exploitées en France et ayant donné lieu de la part de l'associé à un versement en vue de les combler, et ii) minoré d'une part des déficits que l'associé a déduits pendant cette même période, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu conférer aux contribuables un avantage fiscal définitif, et, d'autre part, des bénéfices afférents à des entreprises exploitées en France par la société ou le groupement et ayant donné lieu à répartition au profit de l'associé.

La déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués dans le mois de la cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de la SCPI. La société de gestion a

tout pouvoir, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value imposable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs, en cas de cession de parts, à lui communiquer tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

## **Associés non-domiciliés fiscalement en France**

Les plus-values immobilières imposables réalisées par les associés non-domiciliés fiscalement en France sont déterminées de la même manière que pour les associés domiciliés fiscalement en France.

Ils sont redevables d'un prélèvement de 19% au titre de l'impôt sur le revenu, ainsi que, le cas échéant, d'un prélèvement au titre de la taxe sur les plus-values immobilières supérieures à 50.000 € (cf. ci-dessus). Le paiement est effectué en même temps que le dépôt de la déclaration de plus-value, soit dans le mois de la cession, et est libératoire de l'impôt sur le revenu.

À compter de l'imposition de plus-values immobilières réalisées en 2019, les associés non-domiciliés fiscalement en France qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que français, au sein d'un pays de l'Espace Economique Européen ou en Suisse sont exonérés de CSG et de CRDS en France. Les plus-values demeurent, cependant, soumises à un prélèvement de solidarité de 7,5 %. Les associés, qui ne remplissent pas ces conditions d'affiliation, demeurent soumis aux prélèvements sociaux de 17,2%.

Les associés domiciliés ou établis dans un Etat non partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ou dans un Etat partie à cet accord et n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement, sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte. Ils en sont dispensés si le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans.

## **Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés à l'étranger**

### **Associés domiciliés fiscalement en France**

En application des conventions fiscales bilatérales, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger sont, en principe, imposées dans l'Etat de situation des immeubles. En fonction des Etats concernés, les plus-values sont i) exonérées d'impôt en France, ou ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant, dans ce cas, en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

### **Associés non-domiciliés fiscalement en France**

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des plus-values réalisées à l'occasion de la cession de biens immobiliers détenus à l'étranger par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces plus-values dans son Etat de résidence.

## **2. Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés**

### **Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés en France**

#### Associés domiciliés fiscalement en France

Chaque associé est soumis à l'impôt à hauteur de sa quote-part dans la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble par la SCPI, selon les règles de droit commun des plus-values professionnelles. Cette quote part est soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun. Chaque associé est également imposable, dans les mêmes conditions, sur les plus-values réalisées lors du rachat de ses parts de la SCPI. Le montant de ces plus-values est ainsi compris dans les résultats imposables des associés.

#### Associés non-domiciliés fiscalement en France

Chaque associé est soumis à l'impôt à hauteur de sa quote-part dans la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble par la SCPI, selon les règles de droit commun des plus-values professionnelles. Chaque associé est également imposable, dans les mêmes conditions, sur les plus-values réalisées lors du rachat de ses parts de la SCPI. Le montant de ces plus-values est ainsi compris dans les résultats imposables des associés. L'impôt sur les sociétés fait l'objet d'un prélèvement non libératoire lors du dépôt de la déclaration de plus-values dans le mois de la cession.

Les associés personnes morales non-résidentes domiciliés ou établis dans un Etat non partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ou dans un Etat partie à cet accord et n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement, sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte. Ils en sont dispensés si le prix de cession est inférieur à 150 000 euros.

#### Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés à l'étranger

##### Associés domiciliés fiscalement en France

Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger sont, en principe, imposées dans l'Etat de situation de l'immeuble. En fonction des Etats concernés, les plus-values sont i) exonérées d'impôt en France, ou ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

##### Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des plus-values réalisées à l'occasion de la cession de biens immobiliers détenus à l'étranger par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces plus-values dans son Etat de résidence.

#### **c) Imposition sur la fortune immobilière**

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est abrogé et remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière.

L'impôt sur la fortune immobilière est applicable aux personnes physiques qui, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition détiennent des actifs immobiliers dont la valeur est supérieure à 1.300.000 € (seuil en vigueur au 1er janvier 2019). La taxation est ensuite calculée proportionnellement.

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1<sup>er</sup> janvier de l'année, de l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant au contribuable ainsi que des parts ou actions de sociétés leur appartenant, à hauteur de la fraction représentative de biens ou de droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société.

Dans la mesure où le patrimoine comprend des parts de SCPI, celles-ci doivent être le cas échéant déclarées, chaque année, pour la valeur déclarée par la société de gestion, dans le bulletin d'information (valeur IFI).

## 5 - MODALITÉS D'INFORMATION

### a) Rapport annuel

Conformément aux dispositions de l'article 422-227 du RG AMF, chaque année est envoyé, avec les lettres de convocations à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés :

- le rapport de gestion de la Société de Gestion sur l'exercice écoulé,
- les comptes et annexes de la période,
- le rapport du conseil de surveillance,
- les rapports du commissaire aux comptes, et
- les informations relatives aux rémunérations versées par la Société de Gestion, conformément à l'instruction AMF DOC-2019-04.

### b) Bulletin d'information

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RG AMF, à fréquence au moins semestrielle, dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque semestre, est diffusé aux associés ou mis à disposition sur le site internet un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du semestre écoulé.

Cependant, la société de gestion se laisse la possibilité de communiquer ces informations à fréquence trimestrielle.

## CHAPITRE 5

### LA SOCIÉTÉ, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

#### 1 - LA SOCIÉTÉ

##### DÉNOMINATION SOCIALE :

« EURION »

##### SIÈGE SOCIAL :

1 rue Euler, 75008 Paris

##### NATIONALITÉ :

Française

##### REGISTRE DU COMMERCE

[•]RCS PARIS

##### FORME JURIDIQUE :

SCPI – société civile de placement immobilier.

EURION est une société autorisée à procéder à une offre au public. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, notamment par les articles L.214-86 à L.214-120 et R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier, par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents ainsi que par les statuts.

##### DÉPÔT DES STATUTS :

Les statuts ont été publiés au Journal Spécial des Sociétés n°[•], le [•].

##### OBJET SOCIAL :

Conformément à la législation ci-dessus énoncée, la société a pour objet principalement l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif en France et dans la zone euro.

##### DURÉE :

La société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

##### EXERCICE SOCIAL :

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social commence à la date de l'immatriculation de la SCPI et se termine le 31 décembre de la même année.

##### CAPITAL INITIAL :

5 000 000 €

##### CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE :

8 000 000 €

#### 2 – GESTION FINANCIERE

La Société de gestion a délégué la gestion financière d' EURION à CORUM AM. CORUM AM a été désignée contractuellement Gestionnaire Financier de la SCPI ci-après (le « Gestionnaire Financier »). CORUM AM est agréé en qualité de Société de Gestion de Portefeuille auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Gestionnaire Financier est un affilié de la Société de Gestion.

#### 3 - ADMINISTRATION

Conformément à l'article L. 214-24 V. du Code monétaire et financier, la Société de Gestion délègue la gestion administrative de la SCPI EURION à CORUM ASSET MANAGEMENT (CORUM AM). La Société de gestion a désigné CORUM AM en qualité d'Agent administrateur, Agent payeur, Agent de domiciliation, Agent de transfert et Teneur de registre de la SCPI MERION, tel que définit ci-après :

- En sa qualité d'agent administrateur de la SCPI (l'« Agent administrateur »), CORUM AM est responsable de la tenue des registres et comptes financiers de la SCPI, de la préparation des états financiers de la SCPI, du calcul des montants des distributions et du calcul de la valeur de réalisation.

- En sa qualité d'agent payeur de la SCPI (l'«**Agent payeur** »), CORUM AM est responsable du versement aux associés de toute distribution ou tout produit de rachat.
- En sa qualité d'agent de domiciliation (l'«**Agent de domiciliation** »), CORUM AM fournit à la SCPI une adresse enregistrée en France et des locaux tels que requis par la SCPI pour ses assemblées en France. CORUM AM effectue notamment l'archivage nécessaire ainsi que l'envoi de la documentation aux associés.
- En sa qualité de Teneur de registre et d'agent de transfert de la SCPI (le «**Teneur de registre et Agent de transfert** »), CORUM AM est responsable du traitement et de l'exécution des ordres de souscription, de transfert et de rachat de parts. CORUM AM tient en outre le registre des associés de la SCPI.

#### SIÈGE SOCIAL DE CORUM AM:

1 rue Euler, 75008 Paris

#### NATIONALITÉ :

Française

#### FORME JURIDIQUE :

Société par Actions Simplifiée

#### NUMÉRO REGISTRE DU COMMERCE :

RCS Paris 531 636 546

#### OBJET SOCIAL :

Gestion de portefeuille pour le compte de tiers et gestion collective immobilière sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.

CORUM AM a reçu de l'autorité des marchés financiers, l'agrément société de gestion de Portefeuille sous le n° GP-11000012 en date du 14 avril 2011 et a été agréée au titre de la directive AIFM 2011/61/UE en date du 10 juillet 2014.

#### ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE :

CHUBB Insurance Company of Europe SE, police n°FI0082353679

#### CAPITAL

Le capital de CORUM AM est de 600 000 € détenus à concurrence de :

BUTLER CORUM SAS: 100 %

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Monsieur Frédéric Puzin, Président

Monsieur Vincent Dominique, Directeur Général

## 4 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de sept associés au moins et douze au plus, il assiste la Société de Gestion, contrôle ses actes et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer 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.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale. Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois ans par les associés. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée. Toute candidature devra mentionner, conformément à l'article R.214-144 du code monétaire et financier les informations suivantes :

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Cette liste sera jointe à la convocation en assemblée générale. À cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance sont élus pour une durée de trois (3) ans au maximum et sont rééligibles.

À la date du présent document, le conseil de surveillance est composé de 8 membres élus lors de l'Assemblée Générale Constitutive du [●]:

Composition du conseil de surveillance à la date de délivrance du visa AMF

Profession exercée par les membres du conseil de surveillance expiration du mandat à l'issue de l'Assemblée Générale constitutive appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le :

Composition du conseil de surveillance à la date de délivrance du visa AMF	Profession exercée par les membres du conseil de surveillance	Date de fin de mandat

## 5 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

**Titulaire :**

Cabinet CAILLIAU DEDOUIT et ASSOCIES, 19 rue Clément Marot 75008 Paris représenté par [●], désigné par l'Assemblée Générale constitutive du [●], dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2024.

**Suppléant :**

Monsieur [●], [●], désigné par l'Assemblée Générale constitutive du [●], dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice [●].

## 6 - EXPERT IMMOBILIER

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex, est désignée par l'Assemblée Générale du [●] pour une durée de cinq ans, à compter de l'exercice 2019, en qualité d'Expert Immobilier. Conformément à la réglementation, il a pour mission d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI, cette société ayant été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## 7 - DÉPOSITAIRE

La société est tenue de désigner un dépositaire ayant pour mission :

- la garde des actifs (immobiliers et financiers) de la société,
- le contrôle de la régularité des décisions prises,
- le suivi des flux de liquidités au quotidien,
- la tenue des comptes espèces.

Le dépositaire sélectionné par la Société de Gestion et dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale constitutive des associés en date du [●] est CACEIS BANK, Société Anonyme Conseil d'Administration, au capital de 1 273 376 994,56 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 692 024 722 et dont le siège social est sis 1-3 place Valhubert, 75013 Paris.

## 8 - INFORMATION

Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles, gratuitement auprès de la Société de Gestion et de l'Agent de domiciliation.

La personne responsable de l'information est :

Monsieur Frédéric PUZIN

Adresse postale de l'Agent de domiciliation: 1 rue Euler, 75008 Paris

Email : corum@corum.fr

Téléphone : 01 53 75 43 92

Adresse postale de la Société de Gestion : 2/4 Ely Place, Dublin 2, Irlande

E-Mail : bcam@corum-am.com

Téléphone : + 353 1544 3838

### PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

La société Butler Corum Asset Management Limited, 2/4 Ely Place, Dublin 2, Irlande, représentée par Monsieur Frédéric PUZIN.

La société de Gestion  
Butler Corum Asset Management Limited,  
MR Frédéric PUZIN

### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1 à 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° 12-17 en date du 24 juillet 2012.

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.





**EURION**