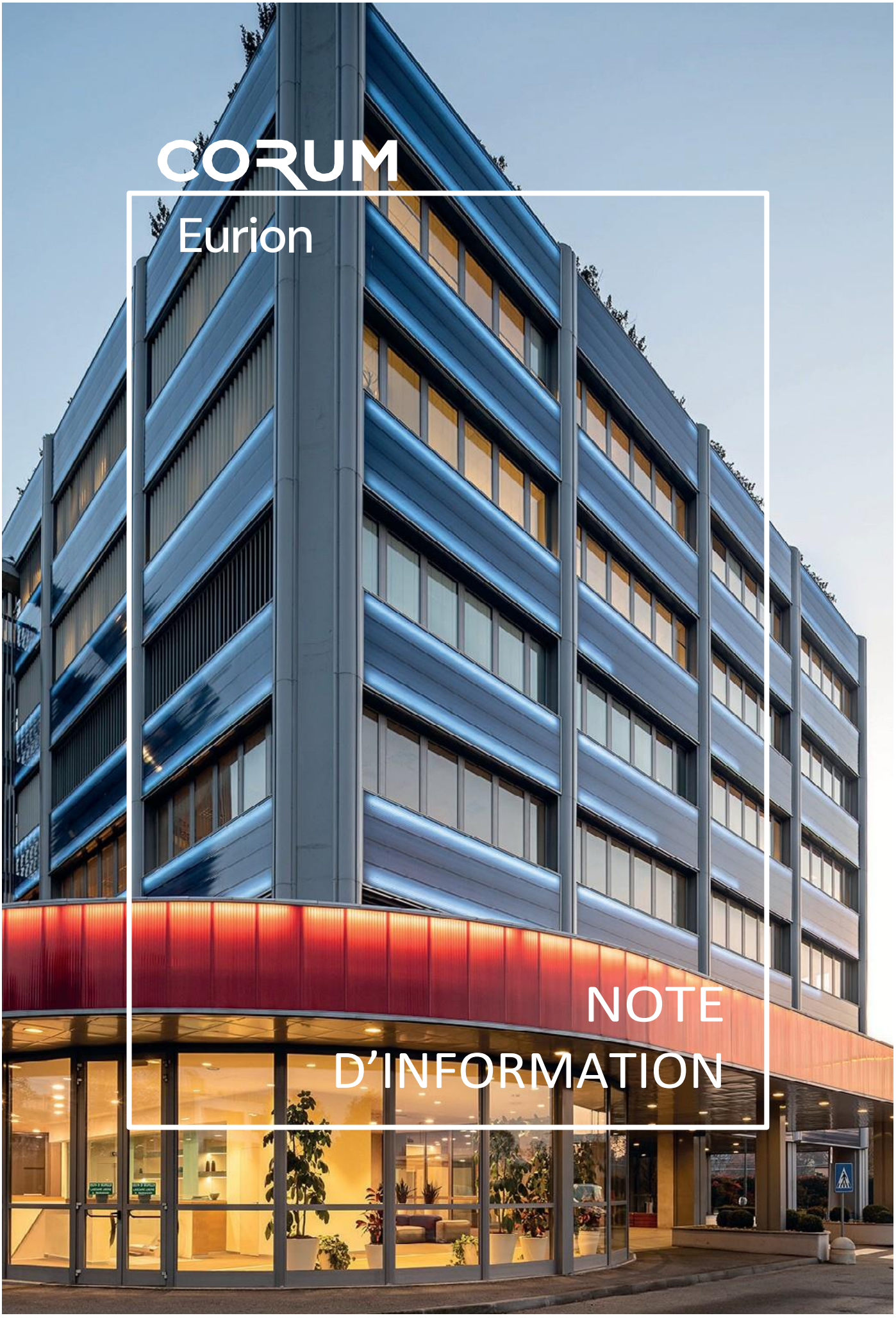

CORUM

Eurion

NOTE D'INFORMATION

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS 3

INTRODUCTION 4

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION 4
   - Les fondateurs 4
   - La Société de Gestion 5
2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 5
3. MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ 7
4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIES 7
5. PROCÉDURE D'ÉVALUATION 8
6. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT 8

CHAPITRE I - 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
   - Valeur nominale et variabilité du capital 9
   - Forme des parts 10
4. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 10
5. NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE 10
6. JOUISSANCE DES PARTS 10
7. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION 11
8. GARANTIE BANCAIRE 11
9. INFORMATION DES INVESTISSEURS 11

CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE 12
1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 12
   - Registre des transferts 12
   - Pièces à envoyer à la Société 12
   - Jouissance des parts 12
   - Frais 12
2. RETRAIT DES ASSOCIÉS 12
   - Modalités de remboursement et effets du retrait 13
   - Prix de retrait 13
   - Registre des demandes de retrait 13
   - Pièces à envoyer à la Société 13
3. EN CAS DE BLOCAGE DES RETRAITS, CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER 13
   - Informations générales 13
   - Périodicité d'établissement du prix d'exécution 13
   - Exécution et règlement 13
   - Frais 14
   - Mode de transmission des ordres d'achat et de vente 14
   - Couverture des ordres 14
   - Blocage du marché 14
   - Suspension de l'inscription des ordres sur le registre 14

CHAPITRE III - FRAIS 15
1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION 15
2. COMMISSION DE GESTION ET AUTRES DÉPENSESS 15
   - Commission de gestion 15
   - Autres dépenses 15
3. COMMISSION DE CESSION 15
4. COMMISSION D'ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS 16
5. AUTRES FRAIS 16

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 17
1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES 17
   - Participation 17
   - Convocation 17
   - Quorum 17
   - Majorité 17
   - Ordre du jour 17
   - Information des associés 18
   - Vote par correspondance 18
   - Consultation par correspondance 18
2. DISPOSITIONS CONCERNANT LA REPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS 18
   - Dispositions concernant la répartition des bénéfices 18
   - Provisions pour gros entretien 18
3. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS 19
   - Conventions particulières 19
   - Démarchage 19
4. RÉGIME FISCAL 19
   - Revenus 19
   - Plus-value 21
   - Imposition sur la fortune immobilière 23
5. MODALITÉS D'INFORMATION 23
   - Rapport annuel 23
   - Bulletin d'information 23

CHAPITRE V - LA SOCIÉTÉ, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ 24
1. LA SOCIÉTÉ 24
2. ADMINISTRATION 24
3. CONSEIL DE SURVEILLANCE 25
4. COMMISSAIRES AUX COMPTES 27
5. EXPERT IMMOBILIER 27
6. DÉPOSITAIRE 27
7. INFORMATION 27

AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS

Acheter des parts de la SCPI CORUM Eurion est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, pour lequel il existe un risque de perte en capital et dont les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier.

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 de 10 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 CORUM 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. Cette opération présente un caractère risqué en cas de baisse du marché immobilier : la SCPI pourrait être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits et la valeur et la liquidité de vos parts s'en trouveraient affectées.

L'objectif de performance à 10 ans (taux de rendement interne tenant compte de l'évolution de la valeur de la part et des dividendes distribués sur une durée de 10 ans) est de 6,5 % (non garanti). L'objectif de performance annuel (taux de distribution sur la valeur de marché) est de 4,5% (non garanti). Le rendement de CORUM 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 (Cf. Chapitre « Fiscalité »).

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 sont versés mensuellement et dès le versement du premier acompte sur dividende.

INTRODUCTION

1 – RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

a) Les fondateurs

La société CORUM Eurion a été constituée le 19 décembre 2019 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») à l'initiative des fondateurs ci-dessous indiqués.

Le capital social initial de la SCPI CORUM Eurion, de quatre millions cinq cent vingt-sept mille six cent quatre-vingts euros (4 527 680 €), est divisé en 28 298 parts de 160,00 € de nominal, réparti entre :

Nom du souscripteur	% de capital détenu	Nombre de parts	Montant nominal (en €)	Montant de la souscription (en €)
M. Stephane GLAVINAZ	1,4 1%	400,00	64 000,00	71 360,00
M. Jérôme CRESPIN	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
Mme et M. COULOMB	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
Mme Leila SACAULT	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. et Mme VONGUE	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. et Mme DROLLET	3,75 %	1061,00	169 760,00	189 282,40
Mme Marie Helene CHUNG	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. et Mme DRUET	1,34 %	380,00	60 800,00	67 792,00
M. Christophe AUDY	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. Serge VILLET	3,77 %	1067,00	170 720,00	190 352,80
Mme Cecile DRUGEON	0,99 %	280,00	44 800,00	49 952,00
Mme Sandrine NIQUET	1,00 %	282,00	45 120,00	50 308,80
M. Joel LESOT	1,98 %	561,00	89 760,00	100 082,40
M. Eugene CHUNG	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. Sebastien CHOUEN	0,99 %	280,00	44 800,00	49 952,00
M. GUILLAUME LEON	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. et Mme SOUBRIER	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. Florent TOURATON	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. et Mme ESPINASSE	1,01 %	285,00	45 600,00	50 844,00
M. Stephane LELIEVRE	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. Guillaume DIEY	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. Frank MARCHAND	3,96 %	1121,00	179 360,00	199 986,40
Mme et M. PRUVOST	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
DESPRES	1,06 %	300,00	48 000,00	53 520,00
M. HERVE et Mme GANGLOFF	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
Mme Sylvie FLAMENT	3,07 %	869,00	139 040,00	155 029,60
M. Julien LEGRAIN	1,49 %	421,00	67 360,00	75 106,40
M. Jean-Charles FERRÉ	5,94 %	1681,00	268 960,00	299 890,40
Mme Karine DORET	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
VERMEER INVESTISSEMENT	1,98 %	561,00	89 760,00	100 082,40
M. Sebastien POLLET	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. et Mme SAIGNOL	1,98 %	561,00	89 760,00	100 082,40
NINARO	1,98 %	561,00	89 760,00	100 082,40
M. Charles-Eric POUSSIN	1,98 %	561,00	89 760,00	100 082,40
M. Moana LE CALVIC	1,57 %	443,00	70 880,00	79 031,20
M. et Mme BORAGNO	3,96 %	1121,00	179 360,00	199 986,40
Mme Suzanne ROUX	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. Thierry DESFOUR	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
GUILLAUME CONJARD PATRIMOINE ET DEVELOPPEMENT	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. Alain REYNAUD	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
Mme Mariette LAO	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. et Mme COCCOLI	1,98 %	561,00	89 760,00	100 082,40
M. Philippe PEBAY	0,99 %	280,00	44 800,00	49 952,00
M. Gilbert LAI WOA	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. et Mme DUBOIS	1,98 %	560,00	89 600,00	99 904,00
M. Nicolas COMBE	0,99 %	280,00	44 800,00	49 952,00
M. Ralph CHUNG	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
Mme Sylvie CHUNG	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. DIF et M. SALIN	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
Mme et M. MORIN	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. et Mme CINQUIN	1,41 %	398,00	63 680,00	71 003,20
EQUANCE	1,99 %	562,00	89 920,00	100 260,80
M. Romain GAREAUX	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. Sylvain MARQUEVIELLE	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. Joaquim DE CARVALHO	0,99 %	280,00	44 800,00	49 952,00
COD FINANCIAL CONSULTING	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
LES ARCADES	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. et Mme PELLET	1,98 %	561,00	89 760,00	100 082,40
M. Julien DONADINI	1,39 %	392,00	62 720,00	69 932,80
FRAISA	0,99 %	280,00	44 800,00	49 952,00
NP CONSULTING	0,99 %	280,00	44 800,00	49 952,00
NOSEC MMV	0,99 %	280,00	44 800,00	49 952,00

Nom du souscripteur	% de capital détenu	Nombre de parts	Montant nominal (en €)	Montant de la souscription (en €)
M. Jeffrey BROWN	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. Aimé PIERREDON	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
Mme Simone PIERREDON	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
JACK YE	1,39 %	392,00	62 720,00	69 932,80
Mme Sophie MONTVENEUR	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. LE FEBVRE	0,99 %	281,00	44 960,00	50 130,40
M. BUJON	1,98 %	561,00	89 760,00	100 082,40
TOTAL	100,00 %	28 298,00	4 527 680,00	5 048 363,20

La souscription des fondateurs a eu lieu jusqu'au 29 octobre 2019.

Les fondateurs ont versé chacun, par part souscrite, la valeur nominale de 160,00 € à laquelle s'ajoute la prime d'émission de 18,40 € TTC (ne comprenant pas la part relative aux frais de collecte des fonds) de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Les fondateurs ont donc versé la somme unitaire de 178,40 € TTC par part et la somme totale de 5 048 363,20 €.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la date de délivrance du visa SCPI de l'Autorité des marchés financiers.

Le capital social maximum statutaire à la création de la SCPI est fixé à 8 000 000 €. Le capital plafond statutaire a évolué par décisions d'Assemblée Générale jusqu'à 5 000 000 000 € acté en Assemblée Générale Mixte le 15 mai 2024.

b) La Société de Gestion

CORUM Asset Management (CORUM AM), société de gestion de portefeuille agréée le 14 avril 2011 par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-11000012, agrément AIFM en date du 10 juillet 2014 au titre de la directive 2011/61/UE, société par actions simplifiée, au capital de 600 000 €, dont le siège est sis 1 rue Euler à Paris (75008), immatriculée au registre du commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 636 546, est désignée statutairement Société de Gestion, sans limitation de durée, de cette SCPI (ci-après, la Société de Gestion).

2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'objectif de performance à 10 ans (taux de rendement interne tenant compte de l'évolution de la valeur de la part et des dividendes distribués sur une durée de 10 ans) est de 6,5 % (non garanti). L'objectif de performance annuel (taux de distribution sur la valeur de marché) est de 4,5 % (non garanti). Les investissements seront diversifiés 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 : Zone Euro ;
- la typologie : bureaux, murs de commerce, locaux d'activité, entrepôts, hôtels, parkings, santé, résidences étudiantes, plateformes logistiques, loisirs... ;

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 CORUM 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 ;
- en prenant en compte les caractéristiques extra-financières (ESG) des immeubles considérés et l'opportunité de les améliorer dans un horizon de trois ans (selon les exigences du label ISR et la démarche ISR adoptée par CORUM Eurion, décrite ci-après).

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 ;
- la performance extra-financière de l'immeuble (voir la démarche ISR adoptée par CORUM Eurion, décrite ci-après).

Selon l'analyse propre de la Société de Gestion, 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 CORUM 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.

Démarche ISR de CORUM Eurion

La SCPI CORUM Eurion est engagée dans une démarche ISR (Investissement Socialement Responsable) stricte, pour laquelle le label ISR lui a été décerné le 25 novembre 2021.

Créé en 2016 pour les fonds d'investissement mobilier, le label ISR a été étendu aux fonds d'investissement immobilier en 2020 via décret. Le label ISR a pour ambition de donner davantage de visibilité aux produits d'épargne dont les politiques d'investissement et de gestion sont engagées dans une démarche stricte d'investissement socialement responsable.

Au travers de sa stratégie ISR, CORUM Eurion a pour objectif général d'améliorer continuellement les caractéristiques environnementales de ses immeubles tout en offrant des espaces accueillants, efficaces et confortables à ses locataires quel que soit le pays ou la typologie d'actif de l'immeuble considéré.

CORUM Eurion vise également les objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance spécifiques suivants :

- Objectifs environnementaux : consciente des enjeux du développement durable d'aujourd'hui et de demain, CORUM Eurion s'engage à mettre en œuvre des actions pour améliorer la sobriété carbone de ses immeubles, avec une attention particulière portée à :
  - La réduction de la consommation énergétique de ses immeubles ;
  - La réduction de la consommation en eau de ses immeubles.
- Objectif social : consciente de l'importance de la prise en compte des attentes et besoins de ses locataires, CORUM Eurion s'engage à mettre en œuvre des actions pour améliorer le confort et le bien-être des occupants de ses immeubles.
- Objectif de gouvernance : consciente de l'importance de la collaboration entre l'ensemble des parties prenantes impliquées, CORUM Eurion s'engage notamment à établir un dialogue avec ses locataires afin d'avoir une approche commune des enjeux environnementaux et sociaux.

Afin d'atteindre les objectifs énoncés ci-dessus, la politique d'investissement et de gestion de CORUM Eurion tiendra compte de la performance extra-financière des opportunités regardées et des immeubles en portefeuille (à hauteur de 90% du portefeuille minimum).

Cette performance extra-financière sera évaluée au regard d'une outil de notation ESG composé de 28 critères environnementaux, sociaux et de gouvernance qui permettront d'attribuer une note entre 0 et 100 à chacun des immeubles. Parmi ces critères, se trouvent notamment :

- Environnement : présence de dispositifs incitant à la mobilité douce (garage à vélos, stations de recharge pour véhicules électriques, etc) au sein de l'immeuble ;
- Social : présence d'espaces de détente au sein de l'immeuble ;
- Gouvernance : nombre d'initiatives mises en place pour sensibiliser les locataires aux enjeux ESG.

CORUM Eurion ayant retenu de s'engager principalement dans une approche « Best-in-Progress », le fonds investira majoritairement dans des immeubles dont la performance extra-financière est telle que la note attribuée à l'immeuble est inférieure à la Note Seuil fixée par la Société de Gestion. Un plan d'action sera cependant attribué à ces immeubles dans le but d'augmenter la performance extra-financière globale, pour l'ensemble des actifs Best-in-Progress, de 20 points ou d'atteindre la Note Seuil à horizon 3 ans.

CORUM Eurion pourra également adopter une approche « Best-in-Class », via l'investissement dans des immeubles dont la performance extra-financière est telle que la note attribuée à l'immeuble est supérieure à la Note Seuil. Un plan de maintien sera cependant attribué à ces immeubles dans le but de maintenir, à minima, la performance extra-financière globale, pour l'ensemble des actifs « Best-in-Class », à horizon 3 ans.

Par ailleurs, CORUM Eurion n'investira pas dans les actifs immobiliers présentant une note ESG pré-investissement inférieure à la « Note minimale d'exclusion » fixée par la Société de Gestion.

La performance extra-financière des immeubles de la SCPI sera ré-évaluée annuellement afin de suivre l'avancée du plan d'amélioration.

Davantage d'informations concernant la démarche ISR et la prise en compte de critères extra-financiers (ESG) dans la politique d'investissement et de gestion de CORUM Eurion sont présentées dans le Code de transparence réalisé par CORUM AM et consultable en ligne sur le site www.corum.fr.

Pour toutes les questions relatives à la démarche ISR de CORUM Eurion et au label ISR en général, veuillez écrire à isr@corum-am.com. Nous nous engageons à répondre aux questions dans les meilleurs délais.

La SCPI CORUM Eurion pourra également 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 Mixte du 15 mai 2024, ce montant est fixé dans la limite d'un montant maximum de 2 000 000 000 €.

L'effet de levier maximal auquel la Société peut recourir est de 1,67 (calculé selon la méthode de l'engagement au sens du Règlement Délégué (UE) N°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012). Les investisseurs seront informés des évolutions éventuelles de l'effet de levier maximal. Ils sont en outre informés, dans le cadre des rapports annuels de gestion, de l'effet de levier réellement atteint au cours de chaque exercice.

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 et des acquisitions payables à terme 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, dans la limite d'un montant fixé maximum par l'Assemblée Générale des associés.

La Société s'interdit d'acquérir des immeubles appartenant à ses fondateurs ou à des sociétés de leurs groupes. La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité qui sont gérés de manière active par la Société de Gestion afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir. Le risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

La SCPI répond aux exigences de transparence imposées par l'Art. 8 du Règlement Européen n°2019/2088 (S.F.D.R. / Disclosure). A ce titre, dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs de la SCPI, la Société de Gestion s'engage à prendre en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « ESG »).

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

Acheter des parts de la SCPI CORUM Eurion est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, pour lequel il existe un risque de perte en capital et dont les revenus ne sont pas garantis. Les risques liés à un investissement en SCPI et notamment ceux associés à la politique d'investissement, sont détaillés dans l'avertissement aux investisseurs figurant en page 3 de la présente note d'information.

Risque lié aux objectifs extra-financiers : la mesure et l'atteinte de ces objectifs sont subordonnées à la qualité et la complétude des données de consommation collectées, au montant des dépenses d'investissement nécessaires pour atteindre ces objectifs et à l'engagement en matière ESG des différentes parties prenantes impliquées, notamment les locataires et prestataires de services. Il existe ainsi un risque que ces objectifs ne soient pas atteints.

Malgré l'objectif de réduction de l'impact potentiel des Risques de durabilité sur le rendement de la SCPI, il n'y a aucune garantie que ces risques et leur incidence sur la performance ne surviendront pas.

Dans le cadre de la gestion de sa trésorerie, la SCPI EURION est autorisée à détenir des dépôts et liquidités tels que précités par L. 214.115 du Code monétaire et financier. Ces dépôts et liquidités doivent répondre aux exigences posées dans l'article R. 214.92 du Code monétaire et financier.

Dans le cadre de sa démarche ISR, CORUM Eurion vise à améliorer durablement les caractéristiques environnementales de ses immeubles et notamment les consommations énergétiques et eau de ces derniers. Cependant, Malgré les meilleurs efforts de la SCPI CORUM Eurion et les préconisations ESG faites aux occupants, nous ne pourrons être tenus responsables de l'application desdites préconisations par les locataires.

3 - MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Toute modification significative de la politique d'investissement sera soumise à la validation préalable de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

4 - 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 de sa part au capital. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales à proportion du nombre de parts leur appartenant.

5 - PROCÉDURE D'ÉVALUATION

Le recours à un évaluateur indépendant a été introduit, pour évaluer de manière indépendante la valeur des actifs des SCPI. CORUM Eurion a tout d'abord recours à un expert immobilier répondant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Celui-ci évalue les actifs immobiliers détenus en patrimoine tous les trois ans et actualise ces valeurs semestriellement, une nouvelle évaluation intervenant la troisième année.

Les actifs immobiliers acquis par la SCPI sont évalués à leur valeur de marché, hors taxes et hors droits. Cette valeur de marché s'apprécie en utilisant dans le cas général une méthode de flux de trésorerie actualisés ou de capitalisation du revenu, parfois confrontée à une évaluation comparative du marché, le cas échéant à une évaluation utilisant les normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du bilan promoteur. La valeur peut également tenir compte des conditions juridiques et financières de l'occupation de l'actif, de la qualité du ou des occupants de l'actif, de la valeur du bien libre ou de l'évolution du marché immobilier.

Ensuite, les actifs immobiliers ainsi que financiers (poche extrêmement réduite) font l'objet d'une évaluation indépendante, satisfaisant au dispositif exigé par la réglementation, réalisée par CORUM Asset Management, indépendamment de ses équipes de gestion.

6 - PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT

La SCPI est régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, et tous textes subséquents.

La sélection des investissements immobiliers sera effectuée après audit technique, locatif et juridique. Cet audit sera effectué par la société de gestion avec le concours des conseils externes de la Société. L'acquisition d'un immeuble donne lieu à la signature d'un acte notarié.

Après signature d'un tel acte notarié, la Société devient propriétaire voire bailleur si l'immeuble fait l'objet de contrat de location. En qualité de propriété et de bailleur, la Société supporte la responsabilité contractuelle attachée à une telle qualité.

Si une acquisition immobilière est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la Société sera tenue de se conformer aux engagements du contrat de financement soit principalement le remboursement du capital et le paiement des intérêts et accessoires.

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 la Société de Gestion 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 CORUM Eurion - TSA 51865 Saint-Quentin Cedex ou sont reçus au siège de la Société de Gestion, 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 CORUM 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 160,00 €. 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 par la Société de Gestion un certificat attestant son inscription sur le registre. Ce certificat n'est pas constitutif d'un titre négociable. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception du certificat, l'associé devra présenter à la Société de Gestion un certificat de perte. 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 trois ans avec actualisations semestrielles, par un expert immobilier, après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de Gestion. Il est désigné par la Société de Gestion pour une durée de six 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, sont arrêtées semestriellement par la Société de Gestion et font l'objet d'une information dans les bulletins d'information.

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.

5 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS A 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.

6 - 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 au 1er jour du 6ème mois suivant la souscription et son règlement 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.

7 - DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Il a été décidé de fixer le prix de souscription de la part à 215,00 € à compter du 1er juillet 2022. Les parts devront être libérées dans leur intégralité lors de la souscription.

Conditions valables à compter du 1er juillet 2022 :

- Prix de souscription des parts : 215,00 €
- Valeur nominale : 160,00 €
- Prime d'émission : 55,00 €

dont commission de souscription due :

- au titre des frais de collecte : 23,22 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement : 2,58 €

Soit un prix de souscription net de tous autres frais : 215,00 €

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°-e 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).

Afin d'assurer un traitement équitable des associés, ces conditions sont applicables à tout ordre de souscription intervenant à compter du 1er juillet 2022. Elles 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.).

La société de gestion pourra rétrocéder une partie des frais de collecte qu'elle aura perçue de la SCPI aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la SCPI dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

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.

8 - GARANTIE BANCAIRE

Conformément à l'article L.214-116 du Code monétaire et financier, une garantie portant sur 15 % du capital maximum statutaire initial, soit 1 500 000 € a été délivrée à la Société, par la banque BNP Paribas pour faire face au remboursement du montant des souscriptions, à l'exception des associés fondateurs, dans le cas où 15 % au moins du capital maximum statutaire soit 1 200 000 € ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

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.

Au 3 mars 2020, le capital social de la SCPI tel qu'il a été attesté par le commissaire aux comptes le 4 mars 2020, s'élevait à 3 720 600 €, prime d'émission incluse, soit environ 46,5 % du capital maximum statutaire. La caution bancaire délivrée par la banque BNP Paribas en date du 22 janvier est donc caduque depuis le dépassement des 1 200 000 € souscrits par le public, représentant plus de 15 % du capital social maximum, le 3 mars 2020.

9 – INFORMATION DES INVESTISSEURS

La société de gestion s'assurera que chaque associé placé dans la même situation bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède.

Cependant, sur la base de critères objectifs la société de gestion est susceptible de procéder à des rétrocessions de commissions à un nombre limité d'investisseur. Les conditions liées à l'octroi de ce traitement préférentiel est encadré dans la politique de conflits d'intérêts de CORUM ASSET MANAGEMENT disponible sur simple demande ou sur le site internet CORUM BUTLER.

La société de gestion garantit qu'un traitement préférentiel accordé à un ou plusieurs investisseurs n'entraine pas de préjudice global important pour les autres investisseurs.

CHAPITRE II - 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 la Société de Gestion, 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.

La Société de Gestion 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 à la charge de l'acquéreur de 5 % ou 3 % si le patrimoine est majoritairement situé hors de France.

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 sous réserve de l'existence de demandes de souscription. 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 ;

Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds provenant des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non investies, sur les douze derniers mois.

2. La Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites 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. Dans ce cas, la Société de Gestion 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. Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des Associés. Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

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. 189,20 € par part depuis le 1er juillet 2022. Ce prix correspond au prix de souscription actuel de 215,00 € diminué de la commission de souscription de 25,80 € 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 demande de retrait accompagnée de l'ensemble des pièces justificatives visée dans le formulaire « Retrait de parts » à la Société de Gestion, par courrier simple ou tout autre moyen avec accusé de réception. La demande de retrait sera dès réception, inscrite sur le registre des demandes de retrait et satisfaite par ordre chronologique d'inscription.

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 : www.corumbutler.com ;
- par téléphone auprès de la Société de Gestion au +33 (0)1 53 75 87 48.

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 à la charge de l'acquéreur de 5 % 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 CORUM 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 sa responsabilité, la Société de Gestion 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, 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.corumbutler.com.

CHAPITRE III - 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% TTC 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 % TTC (commission de souscription exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1°e du Code Général des Impôts) ;
- les frais de recherche et d'investissement, à hauteur de 1,20 % TTC (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 ET AUTRES DÉPENSES

a) Commission de gestion

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion de 12,40% TTC (commission de gestion exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1°f du Code Général des Impôts) sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets au titre de la gestion de portefeuille, la gestion administrative et tous les services nécessaires pour que soient remplies les obligations de la Société de Gestion en matière de gestion et de valorisation du portefeuille d'actifs, notamment les activités d'administration des immeubles.

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

Elle couvre notamment tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société (comptabilité et services juridiques, tenue du registre des associés, bureau et personnel), à la perception des recettes locatives et à la distribution des bénéfices. Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement :

b) Autres dépenses

Si la législation applicable ou une autorité de contrôle compétente l'exige, le montant des frais est indiqué dans les documents commerciaux utilisés dans les pays de distribution concernés.

Le cas échéant, le montant des coûts est indiqué dans les conditions contractuelles à établir pour la distribution dans les différents pays. Toutes les dépenses ci-dessous 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 ;
- les frais du régulateur sont, quant à eux, supportés par la Société de Gestion.

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 5 % à la charge de l'acquéreur ou 3 % si le patrimoine est majoritairement situé hors de France.

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 la plus-value est supérieure à 5 % du prix de vente ;

Cette commission, exonérée de taxes 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 - AUTRES FRAIS

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles, imprévisibles à la date de signature des statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

CHAPITRE IV - 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.

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.

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

L'Assemblée Générale délibère sans condition de quorum.

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 le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Il est de plus mis à la disposition des associés sur un support durable le rapport annuel contenant notamment :

- 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 ;

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 REPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

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 1er 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 Société de Gestion, 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, règlementaire, 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 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.

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 décaissées il existe une distorsion entre le résultat comptable de la SCPI et son résultat fiscal.

N.B. :

L'attention des investisseurs est 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. Les associés concernés sont invités à se rapprocher de leur conseil.

1°) 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 %). S'y ajoutent, le cas échéant :

- la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus prévue à l'article 223 sexies du CGI, aux taux de 3 % et 4 % ;
- la contribution différentielle sur les hauts revenus, qui assure une imposition minimale de 20 % du revenu fiscal de référence retraité pour les contribuables domiciliés en France dont ce revenu excède 250 000 € pour une personne seule ou 500 000 € pour un couple soumis à imposition commune. Instaurée par la loi de finances pour 2025, elle a été reconduite par la loi de finances pour 2026.

Il supporte en outre des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

S'il est constaté un déficit foncier, celui-ci est imputable sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €. La fraction du déficit provenant des intérêts d'emprunt, ainsi que la fraction excédant cette limite, n'est imputable que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

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 jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation du déficit sur le revenu global a été pratiquée.

Les revenus fonciers ne font pas l'objet d'une retenue à la source. Ils donnent lieu au versement d'acomptes contemporains prélevés par l'administration fiscale sur le compte bancaire du contribuable, mensuellement ou trimestriellement sur option, calculés sur la base des derniers revenus fonciers déclarés. Le solde est régularisé l'année suivante lors de la liquidation de l'impôt.

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 €. Le revenu imposable est alors égal au montant brut des revenus perçus, diminué d'un abattement forfaitaire de 30 % représentatif de l'ensemble des charges. Aucune autre déduction n'est admise et aucun déficit ne peut être constaté.

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 18,6 %, soit une imposition forfaitaire globale de 31,4 %.

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 opèrera 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 suivant 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 18,6 %.

Notez que les personnes dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne célibataire ou à 50 000 € 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 minimum d'imposition en France des revenus perçus par des personnes physiques non-domiciliées fiscalement en France est de 20 % jusqu'à un seuil de 29 579 € de revenu net imposable (pour les revenus perçus 2025) 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 29 579 €. Ces seuils sont revalorisés annuellement.

Les associés qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que français, au sein d'un pays de l'Espace économique européen, en Suisse ou au Royaume-Uni, sont exonérés de contribution sociale généralisée et de contribution au remboursement de la dette sociale. 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 au taux 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 en va différemment lorsque les revenus sont payés hors de France dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI, un prélèvement au taux majoré étant alors susceptible de s'appliquer. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son Etat de résidence.

2°) REVENUS DE SOURCE ÉTRANGÈRE

Associés domiciliés fiscalement 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 :

- 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 ;
- 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 est 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.

Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés

1°) 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 bénéfices industriels et commerciaux. Elle est soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 25 %, ou au taux réduit de 15 % dans la limite de 42 500 € de bénéfice imposable pour les sociétés remplissant les conditions prévues à l'article 219, I-b du CGI.

S'y ajoutent, le cas échéant, la contribution sociale de 3,3 % prévue à l'article 235 ter ZC du CGI ainsi que, pour les entreprises dont le chiffre d'affaires excède le seuil légal, toute contribution exceptionnelle en vigueur au titre de l'exercice concerné.

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.

2°) 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 étrangère 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-comptable 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-VALUE

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.

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.

N.B. : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que des règles particulières de détermination fiscales des plus-values sont 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.

1°) 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 1er janvier 2026) ;
- l'assiette des plus-values imposables est réduite d'un abattement pour durée de possession. Depuis le 1er 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, égale au prix de cession diminué du prix de revient frais et droits compris, est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5e année et jusqu'à la 21e année(1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22e année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème année 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 1er 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 1er 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 février 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. En cas de mandat, 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 qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que français, au sein d'un pays de l'Espace économique européen, en Suisse ou au Royaume-Uni, sont exonérés de contribution sociale généralisée et de contribution au remboursement de la dette sociale 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 au taux 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.

2°) 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.

Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés

1°) 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. Le prix de revient des parts est corrigé selon le mécanisme rappelé ci-dessus.

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, imputable sur l'impôt finalement dû.

Les associés personnes morales non-résidentes domiciliés ou établis dans un Etat non parti 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.

2°) 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 1er 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 1er 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 2025). Lorsque ce seuil est franchi, l'impôt est calculé sur l'ensemble du patrimoine net taxable selon un barème progressif par tranches dont la première tranche imposable débute à 800 000 €.

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1er 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).

En cas de démembrement de propriété, les parts sont en principe comprises dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété, sous réserve des cas de répartition prévus à l'article 968 du CGI.

5 - MODALITÉS D'INFORMATION

a) Rapport annuel

Le rapport annuel est fourni chaque année aux associés et futurs associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RG AMF ou est mis à leur disposition sur le site internet www.corum.fr conformément à l'article 422-226 du RG AMF.

Ce rapport comprend, outre le rapport de gestion de la Société de Gestion mentionné à l'article 422-227 du RG AMF, les éléments suivants :

- les comptes et annexes de la période ;
- le rapport du Conseil de Surveillance ;
- les rapports du Commissaire aux Comptes ;
- 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 transmis aux associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RG AMF, ou mis à leur disposition sur le site internet un bulletin d'information faisant ressortir les principaux évènements 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 V - LA SOCIÉTÉ, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1 - LA SOCIÉTÉ

DÉNOMINATION SOCIALE :

« CORUM Eurion »

SIÈGE SOCIAL :

1 rue Euler, 75008 Paris

NATIONALITÉ :

Française

REGISTRE DU COMMERCE :

RCS Paris 880 811 567

FORME JURIDIQUE :

SCPI – Société civile de placement immobilier.

CORUM 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 aux Petites Affiches en date du 7 janvier 2020.

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 1er 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 2020.

CAPITAL INITIAL :

4 527 680 €

CAPITAL SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2023 :

986 747 392,89 €

CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE :

5 000 000 000 €

2 - ADMINISTRATION

La gestion est assurée par la société de gestion de portefeuille CORUM Asset Management (CORUM AM)

SIÈGE SOCIAL :

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 :

Compagnies QBE Europe SA/NV et Liberty Specialty Markets, police n°092 0014515

CAPITAL :

Le capital de CORUM AM est de 600 000 € détenus à concurrence de : CORUM Butler SAS : 100 %

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

- Monsieur Frédéric Puzin, Président
- CORUM BUTLER SAS (représentée par Monsieur Walter Butler), Membre
- Monsieur Frédéric Noirot-Nérin

3- CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de trois 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 du 30 avril 2026 :

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

Composition du Conseil de Surveillance	Profession exercée	Date de fin de mandat
M. Pierre-Jérôme CHERRIERE	Conseiller en investissement	31/12/2028
M. Jérôme CRESPIN	Responsable projet Artelia	31/12/2028
M. Christophe CAILLABET	Expert-comptable	31/12/2028
M. Alexandre DOMAGATA	Pilote CMA-CGM	31/12/2028
Mme. Sandrine NIQUET	Consultante Equance	31/12/2028
Mme. Isabelle PREVOST	Dirigeante de sociétés	31/12/2028
NP CONSULTING, représentée par M. Nicolas PEYCRU	Gérant Euodia	31/12/2028
M. Pascal ROUILLE	Dessinateur industriel en ouvrage d'art	31/12/2028

Il peut exister des relations d'affaires entre la Société de gestion et les membres du Conseil de Surveillance et/ou associés. Le cas échéant, ces dernières sont encadrées par la politique de conflit d'intérêt de la Société de gestion et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la SCPI.

4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Cabinet CAILLIAU DEDOUIT et ASSOCIES, 19 rue Clément Marot 75008 Paris représenté par Stéphane Lipski, dont le mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale mixte du 30 avril 2026, dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2031.

5 - EXPERT IMMOBILIER

La Société Cushman & Wakefield Valuation France, 185 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly sur Seine, est désignée par l'Assemblée Générale du 30 avril 2025 pour la durée fixée à l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier, à compter de l'exercice 2025, 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.

6 - 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 Mixte du 15 mai 2024 est SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, S.A. Siège social : 29 Boulevard Haussmann – 75009 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222 pour une durée indéterminée. Adresse postale de la fonction dépositaire : Tour SG Alicante - 17 Cours Valmy - CS 50318 - 92972 Paris La Défense Cedex – France

7 - INFORMATION

Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles, gratuitement auprès de la Société de Gestion. La personne responsable de l'information est :

Monsieur Philippe CERVESI

Adresse postale : 1 rue Euler, 75008 Paris

E-mail : corum@corum.fr

Téléphone : 01 53 75 43 92

PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

CORUM Asset Management SAS, 1 rue Euler, 75008 Paris, représentée par Monsieur Philippe CERVESI.

La Société de Gestion, CORUM Asset Management

M. Philippe CERVESI

Mis à jour le 1er octobre 2026

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-3 9° et L.214-86 du Code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°20-04 en date du 21 janvier 2020.

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.

CORUM Eurion

www.corumbutler.com