



CONVENTION DE DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE

Ce document doit être accompagné d'un bulletin de souscription complété et en constitue l'accessoire.

ENTRE NU-PROPRIÉTAIRE

VOUS ÊTES UN PARTICULIER

☐ Monsieur ☐ Madame

N° associé (si déjà associé) :

Nom :

Prénom(s) :

Nom de jeune fille :

Date de naissance :

Ville de naissance :

Pays de naissance :

CO-SOUSCRIPTEUR

☐ Monsieur ☐ Madame

N° associé (si déjà associé) :

Nom :

Prénom(s) :

Nom de jeune fille :

Date de naissance :

Ville de naissance :

Pays de naissance :

VOUS ÊTES UNE SOCIÉTÉ

N° associé (si déjà associé) :

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Pays d'immatriculation :

Numéro d'immatriculation (SIREN) :

REPRÉSENTANT LÉGAL

☐ Monsieur ☐ Madame

Nom :

Prénom(s) :

Nom de jeune fille :

Fonction :

Date de naissance :

Ville de naissance :

Pays de naissance :

Adresse postale :

Code Postal : Ville : Pays :

ci-après le « **nu-propriétaire** », d'une part,

PARAPHES NU-PROPRIÉTAIRE :

PARAPHES USUFRUITIER :



ET USUFRUITIER

VOUS ÊTES UN PARTICULIER

☐ Monsieur ☐ Madame

N° associé (si déjà associé) :

Nom :

Prénom(s) :

Nom de jeune fille :

Date de naissance :

Ville de naissance :

Pays de naissance :

CO-SOUSCRIPTEUR

☐ Monsieur ☐ Madame

N° associé (si déjà associé) :

Nom :

Prénom(s) :

Nom de jeune fille :

Date de naissance :

Ville de naissance :

Pays de naissance :

Adresse postale :

Code Postal : Ville : Pays :

ci-après l'« **usufruitier** », d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Le nu-propriétaire et l'usufruitier, ont, chacun, signé un bulletin de souscription, relatant leur investissement conjoint au capital de la SCPI EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA, gérée par la société Edmond de Rothschild REIM (France), dont le siège social est sis 24-26, rue de la Pépinière, 75008 Paris.

PARAPHES NU-PROPRIÉTAIRE :

PARAPHES USUFRUITIER :



1. MODALITÉS DE LA SOUSCRIPTION EN DÉMEMBREMENT

Le nu-proprétaire et l'usufruitier souscrivent simultanément parts
de la SCPI EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA au prix de souscription unitaire de 190,00 €* la part soit au total un prix de
..... euros,
pour une durée de démembrement («Durée du Démembrement») de ans.

Durée (en année)	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Nue-propriété	87%	84%	79%	77%	74%	71%	68,5%	66%	64%	62,5%	62%	61%	59,5%	59%	58%	57%	56%	55,5%
Usufruit	13%	16%	21%	23%	26%	29%	31,5%	34%	36%	37,5%	38%	39%	40,5%	41%	42%	43%	44%	44,5%

Les parties sont alors convenues que la répartition du prix global des parts souscrites se fera dans les proportions suivantes :

Nu-proprétaire : % Usufruitier : %

Le prix est réglé par le nu-proprétaire à concurrence de : euros

Le prix est réglé par l'usufruitier à concurrence de : euros

Le prix de souscription est à verser en numéraire et à libérer intégralement au jour de la souscription.

**Prix de part en vigueur exclusivement durant la période d'offre commerciale*

2. DURÉE DU DEMEMBREMENT

La présente convention arrivera à terme à l'issue de années entières et consécutives, à compter de l'entrée en jouissance des parts.

Dans l'hypothèse où la mort de l'usufruitier surviendrait durant cette période, l'usufruit temporaire se poursuivra au profit de ses ayants-droits successoraux pour la durée restante, jusqu'au terme initialement prévu de la Durée du Démembrement.

En fonction de la Durée du Démembrement, la ventilation entre usufruit temporaire et nue-propriété est exposée ci-dessus.

Le démembrement de propriété des parts pourra prendre fin par anticipation :

- en cas de cession à l'usufruitier des droits du nu-proprétaire sur les parts ;
- en cas de cession au nu-proprétaire des droits de l'usufruitier sur les parts ;
- en cas de cession conjointe de la nue-propriété et de l'usufruit des parts.

3. PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

La souscription démembrée prend effet à la date de la présente convention de démembrement temporaire (« Date d'Effet »). Chacun des souscripteurs sera alors titulaire du droit démembré auquel il aura souscrit.

L'usufruit porte jouissance le 1^{er} jour du 6^e mois suivant la date de réception des fonds, et se termine le dernier jour du mois précédant le terme de l'usufruit, conformément au délai de jouissance fixé dans la note d'information de la SCPI EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA.

Les Souscripteurs renoncent à remettre en cause, pendant toute la Durée du Démembrement, les valeurs de l'usufruit et de la nue-propriété telles que définies et choisies librement selon les termes des présentes.

PARAPHER NU-PROPRIÉTAIRE :

PARAPHER USUFRUITIER :



4. DÉLAI DE JOUISSANCE (DROIT DE VOTE)

À compter de l'entrée en jouissance des parts d'usufruit et pendant toute la durée de la présente Convention, l'usufruitier percevra la totalité des bénéfices distribués par la SCPI quelle qu'en soit l'origine (notamment ceux résultant du résultat d'exploitation, de profits exceptionnels, de plus-values de cession...) ainsi que les éventuelles distributions de réserves ou de sommes assimilées (notamment les primes d'émission ou de fusion), et acquittera les impôts correspondants.

Les parties conviennent que la disposition ci-dessus s'applique à compter de la Date d'Effet de la présente convention, la documentation du fonds sera mise à jour lors de la prochaine Assemblée Générale.

L'usufruitier supportera, pendant toute la durée du démembrement, les charges, contributions et taxes de quelque nature qu'elles soient, en ce compris, s'il y a lieu, l'impôt sur la fortune immobilière ayant trait aux parts sociales dont la propriété est démembreée et notamment l'impôt sur les revenus produits par lesdites parts sociales, ainsi que tous les accessoires.

À l'expiration du démembrement, le nu-propiétaire, devenu plein propriétaire des parts sociales, disposera de tous les droits financiers afférents à la détention pleine et entière des parts sociales et supportera toutes les charges, contributions et taxes qui y sont relatives.

L'acquéreur (nu-propiétaire) n'aura jouissance des parts qu'à compter du remembrement des parts, soit à l'issue de la Durée du Démembrement retenue.

Les parts souscrites en nue-propiété entreront en jouissance à compter du 1^{er} jour du mois suivant la date d'expiration du démembrement.

La distribution de revenu potentiel est soumise à l'approbation des associés réunis en assemblée générale.

Dans le cas où la SCPI EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA serait dissoute et liquidée pendant la durée du démembrement, les éventuels acomptes de liquidation et le boni de liquidation éventuel seront versés en totalité au nu-propiétaire.

5. RÉPARTITION DU DROIT DE VOTE

L'usufruitier et le nu-propiétaire sont tenus de se faire représenter auprès de la SCPI EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés.

Conformément aux dispositions statutaires de la SCPI EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA, et sauf convention signifiée à la SCPI EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA, visant pour le nu-propiétaire à confier l'exercice du droit de vote à l'usufruitier, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions prises lors des assemblées générales ordinaires et au nu-propiétaire pour les décisions prises en assemblée générales extraordinaires.

En tout état de cause, le nu-propiétaire, comme l'usufruitier, sera appelé à participer à toute assemblée générale.

6. FRAIS

Tous les droits, frais et commissions, relatifs à la mise en place du démembrement seront supportés par le nu-propiétaire et l'usufruitier proportionnellement à la valeur respective de la nue-propiété et de l'usufruit temporaire.

7. CESSIION - TRANSMISSION

Le nu-propiétaire et l'usufruitier pourront céder leurs droits, à charge pour le vendeur de trouver un acquéreur et d'en informer Edmond de Rothschild REIM (France), qui ne garantit pas la revente des droits respectifs de chacun. Le cédant, nu-propiétaire ou usufruitier, subrogera le cessionnaire dans ses droits et obligations es qualité, de sorte que le démembrement continuera jusqu'au terme de la Durée de Démembrement.

La contrepartie cédante s'engage à stipuler dans l'acte de cession une obligation pour le cessionnaire d'adhérer aux présentes conditions particulières de démembrement temporaire.

La contrepartie cédante devra en informer Edmond de Rothschild REIM (France) en lui transmettant l'acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception, accompagnée des frais de gestion précisés dans la note d'information de la SCPI EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA.

PARAPHES NU-PROPRIÉTAIRE :

PARAPHES USUFRUITIER :



8. NANTISSEMENT DES PARTS

Le nantissement de la nue-propriété et le nantissement de l'usufruit sont permis.

En cas de nantissement de la nue-propriété ou de l'usufruit, seule la contrepartie concernée par cette garantie est engagée à l'égard du bénéficiaire du nantissement. Cet engagement ne peut porter préjudice à l'autre contrepartie.

9. FISCALITÉ ET IMPOSITION DES BÉNÉFICES DISTRIBUÉS

Pendant toute la Durée du Démembrement, l'usufruitier est imposable à raison de la quote-part de résultat bénéficiaire, courant et exceptionnel, correspondant aux parts et l'usufruitier peut seul appréhender la quote-part de pertes, courantes ou exceptionnelles, correspondant aux parts et à l'issue du démembrement temporaire, le nu-propriétaire devenant détenteur de la pleine propriété des parts, tout impôt ou taxe liés aux revenus issus de la détention de ces parts seront alors à sa seule charge.

10. TITRE

Chaque souscripteur recevra un certificat nominatif pour l'usufruit temporaire ou la nue-propriété des parts détenues.

11. FATCA / ÉCHANGES AUTOMATIQUES D'INFORMATIONS À DES FINS FISCALES

Edmond de Rothschild REIM (France) pourra demander à tout acquéreur potentiel toutes informations ou attestations qui pourraient être requises par les institutions financières auprès desquelles la SCPI aurait ouvert un compte financier, au titre de toute obligation que ces institutions financières pourraient avoir en matière d'identification et de déclaration prévues à l'article 1649 AC du Code Général des Impôts (CGI) pour l'application (i) de la directive 2011/16/UE relative à la coopération administrative en matière fiscale et (ii) des conventions conclues par la France permettant un échange automatique d'informations à des fins fiscales (et notamment l'Accord en date du 14 novembre 2013 entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « loi FATCA »).

L'acquéreur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'article 1649 AC du CGI telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions réglementaires prises en application de cet article.

12. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Edmond de Rothschild REIM (France) et votre Distributeur sont responsables de leurs traitements respectifs des données personnelles collectées au sens des dispositions du Règlement 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (ci-après le « RGPD ») et la loi 78-17 du 06/01/78, telle que modifiée et procèdent audit traitement conformément à l'article 6(1) c/ du RGPD.

Edmond de Rothschild REIM (France) recueille et traite les données personnelles relatives à l'Investisseur et/ou à son personnel dans le but d'organiser la souscription des parts de la SCPI conformément aux termes du Bulletin de Souscription et également afin de se conformer aux exigences légales et réglementaires relatives au processus d'identification et de connaissance client dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ainsi qu'à la lutte contre l'évasion fiscale, y compris l'article 1649 AC du Code général des impôts.

Les données personnelles traitées à cette fin comprendront les informations décrites et/ou requises dans le Bulletin de Souscription, y compris ses annexes.

Elles ne font pas l'objet de traitement à des fins de prospection commerciale.

...



Ces Informations peuvent être communiquées à des fins de traitement :

- au personnel autorisé d'Edmond de Rothschild REIM (France) ou de ses affiliés en charge de la gestion des souscriptions et de la gestion de la SCPI;
- à des conseils et prestataires de services (y compris le Dépositaire et le Commissaire aux Comptes), dans la mesure où ces informations sont raisonnablement requises pour assister Edmond de Rothschild REIM (France) dans sa gestion financière et administrative de la SCPI ou dans ses diligences ou afin d'évaluer et se conformer à toute exigence légale, réglementaire ou fiscale actuelle ou future ;
- aux autorités administratives, telles que TRACFIN ou la Direction Générale des Finances Publiques, notamment pour les données traitées dans le but de se conformer aux exigences du Code général des impôts tel que décrites ci-dessus.

Edmond de Rothschild REIM (France) est le responsable du traitement des données et a désigné un délégué à la protection des données qui pourra être contacté à l'adresse suivante : dpo@reim-edr.fr

Les données sont conservées pendant toute la durée de votre investissement augmentée d'une durée de 5 ans.

L'Investisseur peut exercer les droits décrits ci-dessus en contactant l'adresse suivante : dpo@reim-edr.fr ou par courrier à l'adresse suivante : Edmond de Rothschild REIM (France), 24-26 rue de la Pépinière, 75008 Paris.

En cas de contestation, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la CNIL à l'adresse suivante : 3 Place de Fontenoy 75007 Paris.

Fait en trois (3) exemplaires dont un pour Edmond de Rothschild REIM (France).

Le nu-propiétaire et l'usufruitier déclarent :

- être parfaitement informés et avoir accepté que le démembrement temporaire sera régi par les règles légales et statutaires, sous réserve des stipulations des conditions générales de démembrement reproduites ci-après ;
- être informé(s) que les parts souscrites en nue-propriété entreront en jouissance en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à compter du 1er jour du mois suivant la date d'expiration du démembrement ;

Fait à : _____ Le : _____

Signature du nu-propiétaire

Signature de l'usufruitier

La note d'information prévue par le Code monétaire et financier a obtenu le visa SCPI n°24-08 en date du 23/04/2024 de l'Autorité des marchés financiers.

Edmond de Rothschild REIM (France)

24-26 rue de la Pépinière, 75008 Paris

RCS Paris 481 118 123

Agrément AMF n° GP 10000005

www.reim-edr.com

PARAPHES NU-PROPRIÉTAIRE :

PARAPHES USUFRUITIER :