## ANNEXE

## CONDITIONS GÉNÉRALES DE DÉMEMBREMENT

| Durée du démembrement (en années) | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nue-propriété (en %) | 78 | 76 | 73 | 70,5 | 68,5 | 66 | 64 | 63 | 62 | 61 | 60 | 59 | 58 | 57 | 56 | 55 |
| Usufruit (en %) | 22 | 24 | 27 | 29,5 | 31,5 | 34 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 |

**Durée du démembrement**

La souscription des parts de la SCPI d'une part, par le nu-propriétaire et d'autre part, par l'usufruitier temporaire (ci-après dénommés, les « souscripteurs ») a été réalisée sous la condition suspensive réciproque de la souscription de l'ATTRIBUT DE PROPRIETE COMPLEMENTAIRE correspondant.

L'usufruit temporaire a pour terme l'expiration de la durée du démembrement débutée à compter de la date d'entrée en jouissance des parts souscrites.

Dans l'hypothèse où la mort de l'usufruitier surviendrait durant cette période, l'usufruit temporaire se poursuivra au profit de ses ayant-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.

**Propriété - Jouissance**

La souscription de chacun des deux ATTRIBUTS DE PROPRIÉTÉ COMPLÉMENTAIRE prend effet à la date de souscription du second des deux ATTRIBUTS DE PROPRIÉTÉ COMPLÉMENTAIRE (ci-après dénommée, la « DATE D'EFFET »). Chacun des souscripteurs sera alors titulaire du droit démembré auquel il aura souscrit.

L'usufruit porte jouissance le 1er jour du 6ème mois suivant la DATE D'EFFET, et se termine le dernier jour du mois précédent le terme de l'usufruit débutée à compter de la date d'entrée en jouissance des parts souscrites, conformément au délai de jouissance fixé dans la note d'information de la SCPI.

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.

**Répartition du droit de vote**

Le droit de vote appartiendra à l'usufruitier pour les décisions ordinaires au cours de la durée du démembrement (notamment concernant l'affectation des bénéfices) et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires, dans le respect des dispositions statutaires.

**Droit aux bénéfices courants**

Le bénéfice social correspondant aux bénéfices courants, aux bénéfices exceptionnels afférents aux seules plus-values de cession de valeurs mobilières et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra exclusivement à l'usufruitier.

En contrepartie, l'usufruitier supportera durant la même durée, l'ensemble des charges et taxes de quelque nature qu'elles soient, notamment l'impôt sur le revenu et l'impôt sur la fortune immobilière se rapportant aux parts souscrites.

**Droit aux bénéfices exceptionnels**

Les bénéfices exceptionnels distribués, correspondant aux seules cessions d'éléments d'actifs immobilisés autres que des valeurs mobilières, reviendront au nu propriétaire.

En cas de dissolution de la SCPI, le boni de liquidation sera réparti entre l'usufruitier et le nu-propriétaire proportionnellement aux montants des sommes versées dans le cadre de la souscription par chacun des souscripteurs.

**Frais**

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

**Cession - Transmission**

Le nu-propriétaire et l'usufruitier pourront céder leurs droits, à charge pour le vendeur de trouver un acquéreur et d'en informer ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, qui ne garantit pas la revente des droits respectifs de chacun. Le cédant, nu-propriétaire ou usufruitier, subrogera le cessionnaire dans ses droits et obligations es qualité, de sorte que le démembrement continuera jusqu'à son terme.

**Titre**

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

La politique de confidentialité et de protection des données personnelles d'Advenis Real Estate Investment Management est accessible sur son site internet www.advenis-reim.com. Les données personnelles que vous communiquez dans ce document seront conservées durant toute la durée de détention des parts souscrites et cinq ans après votre sortie de la ou des SCPI. Elles feront l'objet de traitements informatiques ayant pour finalité la gestion de vos parts et la gestion de vos droits sociaux en tant qu'associé. Vous pouvez à tout moment exercer vos droits sur vos données personnelles (rectification ou effacement, limitation de leur traitement, introduction d'une réclamation auprès de la CNIL, portabilité) et ce dans la limite des obligations légales, réglementaires ou contractuelles applicables, en adressant votre demande à l'attention du délégué à la protection des données personnelles au siège d'Advenis Real Estate Investment Management ou à dpoadvenis-reim@advenis.com.

Signature obligatoire

CG Démembrment Eden - 10/2026