

NOTE D'INFORMATION ET STATUTS

MISE À LA DISPOSITION DU PUBLIC

— Eurovalys



ADVENIS

Real Estate
Investment Management

PRÉAMBULE	3
FACTEURS DE RISQUES	3
INFORMATIONS SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DU PRODUIT	4
INTRODUCTION	5
RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS	5
POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	5
CAPITAL SOCIAL INITIAL	7
AUGMENTATION DU CAPITAL	8
RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS	8
GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL	8
PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT	9
CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS	9
PARTS SOCIALES	9
MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION	10
MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT	10
DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE	12
CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À DATER DE L'OUVERTURE AU PUBLIC	12
MODALITÉS DE SORTIE	13
DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX CESSIONS	13
FRAIS	19
RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SCPI ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION	19
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	20
FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ	21
RÉGIME DES ASSEMBLÉES	21
RÉPARTITION DES RÉSULTATS	25
DISPOSITIONS LÉGALES	25
RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS	26
MODALITÉS D'INFORMATION	32
ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ	32
LA SOCIÉTÉ	32
ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ	33
CONSEIL DE SURVEILLANCE	34
COMMISSAIRES AUX COMPTES	35
EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION	35
DÉPOSITAIRE	35
INFORMATION	36
ANNEXE 2 SFDR - CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES	37



EUROVALYS SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER, OFFRE AU PUBLIC

PRÉAMBULE

Facteurs de risques

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 9 ans.

La SCPI Eurovalys prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans ses processus d'investissement et de gestion. Dans le prolongement de son approche Best-in-progress, elle vise l'amélioration globale du score ESG de la société grâce à la mise en place de plans d'actions sur ses actifs (pour plus de renseignements, vous pouvez vous référer à la méthodologie ESG de la société de gestion et au code de transparence de la société consultables auprès de la société de gestion sur son site internet : www.advenis-reim.com). La société a été labellisée ISR le 23/02/2022 et est en conséquence classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées. Le risque en matière de durabilité est défini comme un risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement. Les principales incidences négatives en matière de durabilité sont les incidences des décisions d'investissement qui entraînent des effets négatifs, importants ou susceptibles de l'être, sur les facteurs de durabilité (questions environnementales, sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption).

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, habitat) présente des risques dont notamment une absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers.

Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

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

- Des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement ;
- Du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant 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 totale du placement.

En cas d'achat des parts de SCPI à crédit, le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des potentiels revenus pouvant provenir de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. Par ailleurs, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital. Enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû et le montant issu de la vente de ses parts.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Eurovalys est une SCPI pouvant recourir à l'endettement :

L'assemblée générale extraordinaire a décidé, le 14 juin 2022, de relever le montant maximum des



emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statuaire. Celle-ci a fixé à 1 333 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, 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.

De même, il est ici précisé que le rendement potentiel de la SCPI Eurovalys pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'État où les immeubles sont situés (l'État de source). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'état de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en oeuvre (i) pour les associés personnes physiques qui bénéficieront, sous certaines conditions, principalement d'un crédit d'impôt ou d'une exonération, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus de l'associé imposé en France et (ii) pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération (cf. « Fiscalité des revenus et des plus-values de source allemande et européenne autre qu'allemands »).

Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quelque soit la législation du pays d'investissement.

Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Afin de permettre à la SCPI Eurovalys de réaliser ses premiers investissements, les revenus potentiels, soumis à la décision de l'assemblée générale, ont été versés annuellement à compter de 2015 et trimestriellement les années suivantes.

Informations sur les modalités de sortie du produit

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des possibilités suivantes :

- Le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé à la société de gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante (valeur de retrait renseignée dans la présente note d'information ne donnant pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la société ni par la société de gestion) ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds ;
- La demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation (la société de gestion perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire), qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :
 - La société de gestion, ainsi que les statuts lui en confèrent la faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le nombre de parts qu'elles représentent.
 - L'assemblée générale extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI.

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.



- La cession directe de ses parts sans intervention de la société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

INTRODUCTION

Renseignements sur les fondateurs

La société Eurovalys constituée le 5 mars 2015 est un fonds d'investissement alternatif (FIA) sous la forme d'une SCPI à capital variable.

Advenis Real Estate Investment Management (ci-après « AREIM ») est la société de gestion de la SCPI Eurovalys.

Les associés fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de 800 euros, ainsi le capital social initial s'élève à 1 000 000 €, divisé en 1 250 parts. Les associés fondateurs ont également versé une prime d'émission égale à 86 € par part.

La société de gestion Advenis Investment Managers a transféré la gestion de la SCPI Eurovalys à la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management en date du 21 décembre 2017.

Associé	Nb parts	Capital nominal souscrit	Montant souscrit
Grégory BLAIN	20	16 000	17 720
STELLA REGINA	20	16 000	17 720
APICIUS FINANCE	20	16 000	17 720
INOVALIS	828	662 400	733 608
ICORP	20	16 000	17 720
M2L CAPITAL	20	16 000	17 720
HOICHE PARTNERS PRIVATE EQUITY INVESTORS	282	225 600	249 852
ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS	20	16 000	17 720
ADVENIS GESTION PRIVEE	20	16 000	17 720
Total	1 250	1 000 000	1 107 500

Politique d'investissement

La SCPI Eurovalys est une SCPI de type « classique » dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'actifs de commerces et de bureaux et d'autres types d'actifs (résidentiel, logistique, hôtels...).

Les actifs seront situés essentiellement en Allemagne (notamment dans les villes de Berlin, Hambourg, Munich, Francfort, Stuttgart, Düsseldorf) et à titre exceptionnel dans d'autres pays d'Europe (incluant la France).

La SCPI détiendra des actifs de manière directe et/ou indirecte.

La mutualisation des risques locatifs de la SCPI sera recherchée au travers de la diversité des locataires et de leurs secteurs d'activité.

Les investissements cibles seront acquis en état, productifs de revenus potentiels immédiats.

La société pourra être amenée à investir dans les fonds/sociétés gérés par le groupe ou des sociétés qui lui sont liées. La société pourra procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, dans les limites prévues par



la réglementation en vigueur.

La société ne pratique pas de politique d'exclusion à l'égard d'activités ou d'entreprises sur des critères relevant de l'Investissement Socialement Responsable (ISR).

Toutefois, elle prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans ses processus d'investissement et de gestion. Cela lui permet d'évaluer ses potentiels actifs et ses actifs sous gestion à travers le prisme de leurs qualités financières et extra financières et d'optimiser leurs impacts extra-financiers afin de contribuer activement, aux côtés de ses pairs, à une démarche qui s'inscrit dans le Développement Durable.

Les objectifs spécifiques recherchés par l'application de critères E, S, G pour la société sont notamment les suivants :

Objectifs environnementaux :

- Mesure, suivi et réduction des consommations énergétiques pour l'ensemble des actifs sous performants ;
- Mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles ;
- Obtention de labels et de certifications.

Objectifs sociaux :

- Déploiement de mesures de santé, de sécurité et de confort des locataires sur une sélection d'actifs ;
- Développement de dispositifs liés à la promotion des mobilités douces et durables sur une sélection d'actifs.

Objectifs en matière de gouvernance :

- Sensibilisation des locataires sur les sujets ESG ;
- Engagement des principaux prestataires.

Retrouvez ces objectifs dans la note stratégique de la SCPI disponible sur la page « documentation » du site : advenis-reim.com.

Dans le prolongement de la consultation de ses parties prenantes et de la conception de sa matrice de matérialité, la société de gestion a développé un outil complet de notation de ses actifs immobiliers. La typologie des actifs, leur emplacement et leur cycle de vie ont été pris en compte pour la sélection des critères et la définition des niveaux d'évaluation associés.

Cette grille d'évaluation de la performance ESG des actifs est composée des 3 grands piliers E, S et G, eux-mêmes subdivisés en 13 thématiques qui intègrent l'ensemble des enjeux de la matrice de matérialité avec une surpondération des thématiques et des critères relatifs aux 8 enjeux prioritaires mis en lumière (les 5 enjeux ESG non inclus sont liés à la gouvernance de la démarche ESG dans son ensemble et ne s'appliquent pas à l'échelle des actifs) et des critères ESG.

Elle permet d'obtenir 3 scores ESG différents : un score en phase acquisition (vingtaine de critères), un score en phase gestion (cinquantaine de critères) et un score intégrant potentiellement des plans d'actions ESG formalisé dans un score cible. Tous les actifs immobiliers sont notés de 0 à 100.

La société s'est assurée que la grille d'analyse ESG des actifs respecte les exigences du référentiel du label ISR. Les critères présents dans la grille font l'objet de pondérations qui sont alignées avec celles définies par pilier et par critère par le cahier des charges du Label ISR V2020 pour les fonds immobiliers.



10 % du portefeuille peut ne pas faire l'objet d'une évaluation. Ce cas est réservé à (1) certains actifs qui n'ont pas encore d'analyse ESG car ils ont été acquis récemment (2) certains actifs qui n'ont pas encore d'analyse ESG car ils sont en cours d'arbitrage. Par ailleurs, le reste de l'actif des fonds constitué de placements de trésorerie et assimilés ne fait pas l'objet d'une évaluation ESG.

Dans le prolongement du travail de collecte des données et de remplissage des grilles, la société a adopté une approche Best-in-Progress recherchant l'amélioration de la note ESG globale de la poche d'actifs immobiliers d'au moins 20 points en 3 ans ou bien l'atteinte de la note seuil déterminée (59/100). Dans le prolongement du travail de collecte des données et de remplissage des grilles, la société a adopté une approche Best-in-Progress recherchant l'amélioration de la note ESG globale de la poche d'actifs immobiliers d'au moins 20 points en 3 ans ou bien l'atteinte de la note seuil déterminée (59/100).

Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion (notamment le détail des processus internes) figurent dans la Méthodologie ESG et le code de transparence de la SCPI disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet : www.advenis-reim.com.

La société a été labellisée ISR le 23/02/2022 par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. Elle est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Cliquez ici : <https://www.lalabelisr.fr/> pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés.

L'assemblée générale extraordinaire a décidé, le 14 juin 2022, de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statutaire. Celle-ci a fixé à 1 333 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts.

Cependant, 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. En toutes circonstances, conformément aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La société se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de générer des plus-values sous réserve de respecter les dispositions de l'article R214-157 3° du code monétaire et financier.

Capital social initial

Capital initial

Le capital social de constitution de la société est fixé à 1 000 000 € se décomposant en 1 250 parts qui ont été souscrites le 20 février 2015 par les associés fondateurs.

Conformément à l'article L 214-86 du Code Monétaire et Financier, ces parts, ainsi détenues par les fondateurs, sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa par l'Autorité des Marchés Financiers.

Les parts de ces associés fondateurs portent jouissance au premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.



Capital social et variabilité du capital

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la société de gestion à l'occasion de la clôture, le 31 décembre, de chaque exercice.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La société de gestion mentionne dans chaque bulletin d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital, tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut également diminuer par suite des retraits, sans toutefois pouvoir tomber, du fait desdits retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 10 % du capital maximum statutaire ;
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente ;
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

Augmentation du capital

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

Les associés ont, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 14 juin 2022, autorisé la société de gestion à augmenter le capital social statutaire maximum de 1 000 000 000 à 2 000 000 000 €.

Le montant de la prime d'émission destinée à couvrir les frais notamment de prospection des capitaux, de sélection des opérations immobilière et d'augmentation du capital de la société est fixé par la société de gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

Responsabilité des associés

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de leur part dans le capital de la société. Cette limitation résulte d'une disposition statutaire à ce sujet.

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

Garantie bancaire - souscription inférieure à 15 % du capital statuaire maximal

Conformément à l'article L.214-116 du Code Monétaire et Financier, le capital maximal initial fixé par les statuts, soit 48 000 000 €, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 7 200 000 €, dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. Les associés fondateurs ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les nouveaux associés sont remboursés intégralement du montant de leur souscription.

Conformément aux termes de l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier, une garantie bancaire d'un montant de 9 000 000 € approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers garantissant le



remboursement des associés, a été délivrée par la Caisse d'Épargne Rhône Alpes en date du 1^{er} juin 2015. Cette garantie prendra effet à compter de la date d'ouverture de la souscription au public telle que mentionnée dans la notice au BALO.

Elle ne pourra être mise en jeu :

- Que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO, et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- Qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la société de gestion de la SCPI à l'Autorité des Marchés Financiers et à la Caisse d'Épargne Rhône Alpes, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- Qu'après la remise par la SCPI à la Caisse d'Épargne Rhône Alpes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI et de la liste des associés avec leur nom, adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Elle sera valable jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date de la tenue de l'assemblée devant statuer sur la dissolution de la SCPI et au plus tard vingt mois après la date de l'ouverture de la souscription au public. Toutefois cette garantie deviendra caduque dès que, dans un délai de moins d'un an à compter de l'ouverture de la souscription au public, le capital social atteindra 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts.

La Caisse d'Épargne Rhône Alpes a attesté avoir procédé, en date du 20 août 2015, à la mainlevée de la garantie bancaire émise au profit des associés de la SCPI Eurovalys. À cette fin, le commissaire aux comptes de la SCPI Eurovalys a émis une attestation de souscription en capital social de 13 500 000 euros à la date du 3 août 2015.

Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents. Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

Parts sociales

Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 800 € de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission.

Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de leur inscription sur les registres de la société. Toutefois, la société de



gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts. Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales.

Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société :

- La valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part. Conformément à l'article 422-234 du RG AMF, chaque immeuble fera l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise sera actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.
- La valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle. L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- Amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- Assurer l'égalité entre les associés. À cette fin, il pourra notamment être prélevé sur la prime d'émission, sur décision de la société de gestion, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

Modalités de souscription et de versement

Restriction à l'égard des « U.S. PERSON »

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « US Person », telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI devront justifier, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « US Persons ».

Tout associé doit informer immédiatement la société de gestion de la SCPI s'il devient une « US Person ».

Elle pourra imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « US Person » ou (ii) au transfert des parts à une « US Person » et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues.

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, de l'avis de la société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression « US Person » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « US Person » ; (d) toute fiducie dont



l'un des fiduciaires est une « US Person » ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « US Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'US Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 01 (a) » de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

Obligations relatives à la loi FATCA

La société de gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur les informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord 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 ») en date du 14 Novembre 2013 (l'« Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord. Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Dossier remis à tout souscripteur

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- Les statuts de la société ;
- La note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'AMF ;
- Le dernier rapport annuel dès sa parution ;
- Le bulletin d'information en vigueur à la date de souscription ;
- Un bulletin de souscription en 2 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

Modalités de versement

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

Minimum de souscription : 1 part sociale.

Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège d'Eurovalys.

Information sur la manière dont la société de gestion garantit un traitement équitable des associés

La société de gestion s'assure que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède.

La société de gestion peut toutefois être amenée à transmettre aux investisseurs professionnels relevant du contrôle de l'ACPR, de l'AMF ou des autorités européennes équivalentes, la composition du portefeuille de la Société, pour les besoins de calcul des exigences réglementaires (par exemple liées à la directive



2009/138/CE - Solvabilité 2), dans les conditions et modalités prévues par la réglementation. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

La commission de souscription est réduite dans l'hypothèse d'une souscription par un investisseur client professionnel par nature ou par taille. La société de gestion veille à ce que ce traitement préférentiel soit indiqué aux associés dans les cas où il existe des liens juridiques ou économiques entre l'investisseur professionnel et la SCPI Eurovalys. Cette différenciation devra être compatible avec l'intérêt global de la Société gérée par la société de gestion.

Date d'entrée en jouissance

Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du 1^{er} jour du 6^{ème} mois suivant la réception intégrale des fonds par la société sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme reçu par la société de gestion.

Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public

Aucune souscription de parts d'Eurovalys ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers ⁽¹⁾.

Montant de l'augmentation du capital

Les associés ont autorisé lors de l'assemblée générale extraordinaire du 14 juin 2022 la société de gestion à :

- Augmenter le capital, dans la limite d'un montant maximal de deux milliards d'euros (2 000 000 000 €).

Détail des conditions de la souscription ouverte au public

Depuis le 1^{er} janvier 2024, les conditions de souscription sont les suivantes :

- Valeur nominale des parts : 800 €
- Prime d'émission : 160 €
- Prix de souscription : 960 €
- dont une commission de souscription par part de 11,4 % TTI, du montant de la souscription prime d'émission incluse est prélevée :
 - Pour couvrir les frais de collecte, 9 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1^o-e du Code Général des Impôts) ;
 - Et pour couvrir les frais de recherche des investissements, 2,4 % 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).

La commission de souscription incluse dans la prime d'émission sera versée par la SCPI à la société de gestion. Ces conditions sont mentionnées dans le bulletin de souscription.

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 intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Date d'ouverture de la souscription

La souscription est ouverte depuis le 22 juillet 2015.

⁽¹⁾ Une US Person est notamment une personne répondant à l'un des critères suivants : un citoyen ou résident américain, est né aux USA, dispose d'une adresse de domicile ou postale aux USA, détient un numéro de téléphone US, opère un transfert permanent de fonds vers un compte maintenu aux USA, donne procuration ou délégation de signature à une personne résidant aux USA.



MODALITÉS DE SORTIE

Dispositions générales relatives aux cessions

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

- Le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la société de gestion) ;
- Se substituant au retrait, dans le cas du blocage des retraits dans les conditions ci-après, la cession de ses parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente.

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- La vente directe de ses parts (cession directe de l'associé) sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La société ne garantit ni la revente des parts, ni le retrait, ni la cession.

Par ailleurs, il est ici précisé que la société de gestion se réserve la possibilité de ne pas agréer les U.S. Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

Retrait des associés

• Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé à la société de gestion intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la société peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement », dans l'objectif de contribuer à la fluidité du marché des parts, sur autorisation de l'assemblée générale. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés après avis motivé de la société de gestion. L'AMF en est préalablement informée.

• Modalité de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société de gestion et être accompagnée du certificat représentatif des parts objet du retrait.

Les demandes de retrait sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes, et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 2 mois à compter de la réception de la demande de retrait.

Les demandes de retrait ne peuvent être satisfaites sur des parts nanties qu'après réception par la société de gestion, de la mainlevée du nantissement.

• Prix du retrait

Demande de retrait compensée par des demandes de souscription.

La société rachète immédiatement les parts pour les annuler. Le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.



Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aussitôt aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de quinze (15) jours.
Le prix de retrait depuis le 1^{er} janvier 2024 s'élève à : 850,56 €.

prix de souscription	960 €
commission de souscription (TTI)	109,44 €
prix de retrait	850,56 €

- **Effet du 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 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu. Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1^{er} février.

- **Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital**

- **En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier**

En application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la société de gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une assemblée générale extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

- **En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts**

En application des statuts et conformément au paragraphe 2 du 3. de l'Introduction intitulé « Capital social et variabilité du capital », la société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, par courrier), pour mettre en place, en substitution, le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

La prise en compte de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie au paragraphe « Confrontation et prix d'exécution » ci-dessous.

Conditions de rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus,



s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier). Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- La fixation d'un prix de souscription conforme à la réglementation ;
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Dispositions relatives aux cessions

● Cession directe

Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, ou encore les donations sont constatées selon les formes habituelles.

- La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La société de gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.
- La cession à un acquéreur non associé est soumise à l'agrément de la société de gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société. Cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. Si la société n'agrée pas le cessionnaire, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1873-4 du Code civil. Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société. Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société de gestion :

- De l'acte de cession et d'un formulaire Cerfa n°2759 signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession ;
- De la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5%).



La transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

Registre des ordres d'achat et de vente

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en application de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins 10 % des parts) prend une telle décision ou lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée à l'Article 8 des statuts (en cas de demandes de retrait non satisfaites depuis six mois), les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait.

Tout associé peut adresser à la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts, et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Ces ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires mis à la disposition des souscripteurs.

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. À la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité. Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Conformément à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un an. Ce délai peut être prorogé de douze mois maximums sur demande expresse de l'associé.

Conditions d'inscription des ordres sur le registre

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers. Ils doivent notamment indiquer :

- Le nombre de parts concernées ;
- La mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;
- La durée de validité pour les ordres d'achat ;
- Le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé ;
- Les droits d'enregistrement (actuellement 5 %) à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 6 % TTI, tel que stipulé à la page 16 « Frais » ci-après, le prix d'exécution au prix offert par l'acquéreur diminué de la commission de cession, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux en vigueur.

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.



Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe ci-après « Couverture des ordres d'achat », du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majoré des droits d'enregistrement correspondants.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la société de gestion les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés directement à la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, est habilitée à recevoir un mandat d'achat ou de vente portant sur des parts de SCPI.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Les ordres doivent être transmis par :

- Lettre avec avis de réception,
- Télécopie ou mail avec envoi d'un accusé de réception.

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

Les ordres, dès leur réception, font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception par la société de gestion, de la mainlevée du nantissement.

Couverture des ordres d'achat

La couverture des ordres d'achat est égale au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. L'octroi de cette couverture, subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture, par un virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou par un chèque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte.

Les fonds sont déposés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet.

L'ordre ne participera à la confrontation que dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été encaissés. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre ne soit pas, pour quel que motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat ne pourrait pas participer à la confrontation.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de 21 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

Modification d'un ordre

La modification d'un ordre inscrit sur le registre emporte la perte de son rang d'inscription, lorsque le donneur d'ordre :

- Augmente son prix limite s'il s'agit d'un ordre de vente ou le diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- Augmente la quantité de parts concernées,
- Modifie le sens de son ordre.



Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives :

- Au registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,
- Au prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution,

sont disponibles sur simple appel téléphonique au 01 78 09 88 34, et sur le site www.advenis-reim.com où ces informations seront disponibles en permanence.

Confrontation et prix d'exécution

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

À limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (site, www.advenis-reim.com téléphone 01 78 09 88 34). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

La société de gestion procédera à l'établissement du prix d'exécution selon une fréquence trimestrielle, étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du trimestre à 16 heures. En cas de jeudi férié, la confrontation est reportée au dernier jour ouvré précédant.

Pour participer à la confrontation le jeudi, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille, le mercredi à 15 heures, et avoir été crédités au préalable sur le compte spécifique excepté dans le cas d'un règlement par chèque de banque.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au plus proche dernier jour ouvré qui précède.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management portera cette modification à la connaissance des anciens donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, 6 jours au moins avant la date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin d'information et du site internet www.advenis-reim.com dans les mêmes délais.

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.



Blocage du marché des parts

• **Ordres de vente insatisfaits**

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

• **Suspension des inscriptions 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'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement 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 et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Dispositions générales applicables aux retraits, cessions

Registre des associés et des transferts

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers.

Délai de jouissance des parts en cas de cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'associé intervient :

- Pour toute cession de gré à gré : directement entre les associés.
- Pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de 15 jours maximum après l'exécution de l'ordre.

Revente des parts

La société ne garantit pas la revente des parts.

FRAIS

Répartition des frais entre la SCPI et la société de gestion

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureaux (locaux et matériels) et de personnels exposés pour la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la société, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La SCPI règle directement tous les autres frais sans exception notamment : les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, les frais d'acquisition de ces biens et droits immobiliers (notamment les droits d'enregistrement et les honoraires des notaires) les frais d'actes, les frais nécessaires à l'aménagement (y



compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien et la réparation des immeubles), les assurances, les impôts et taxes, les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les frais afférents aux documents nécessaires aux augmentations de capital (statuts, notes d'informations, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquette et certificats de parts, publicité, frais de gestion locative...), les frais entraînés par la tenue des conseils de surveillance et assemblées (notamment les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, les frais d'envoi des convocations aux assemblées, d'impression et d'envoi des documents d'information aux associés, les frais de tenue des registres associés) la rémunération, le cas échéant, du conseil de surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes, les honoraires des intermédiaires, de conseil, les frais d'expertise, les frais de contentieux, les frais de la garantie bancaire, les frais de dépositaire, etc.

La SCPI supporte et paie tous les frais et allocations du conseil de surveillance.

Rémunération de la société de gestion

Pour assurer ses missions, la société de gestion percevra une rémunération sous forme de commissions statutaires définies ci-dessous :

1° Une commission de souscription au titre de la collecte des capitaux ainsi que l'exécution des programmes d'investissement

À ce titre la société de gestion percevra un forfait de 11,4 % TTI du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.

La commission de souscription supporte :

- Pour couvrir les frais de collecte 9 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du Code Général des Impôts),
- Et pour couvrir les frais de recherche des investissements 2,4 % 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).

La société règle directement tous les autres frais sans exception tel qu'indiqué ci-dessus.

2° Une commission de gestion

La société de gestion percevra une commission de gestion équivalent à 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenues directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit :

- 7,8 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaire à l'administration de la société (notamment la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et personnel et la distribution des bénéfiques (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).
- 3,5 % HT (4,2 % TTC au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Par exception, la première échéance couvrira la période écoulée entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre 2015. Par la suite, la rémunération de la société de gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

- La SCPI supporte et paie directement tous les autres frais (cf : Répartition des frais entre la SCPI et la société de gestion) :

3° Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière

- À 1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;



- À 1,44 % TTI maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société.

4° Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 2 % HT maximum (soit 2,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

5° Une commission de cession pour l'organisation du marché des parts et pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier

La société de gestion percevra une commission de cession de 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).

L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement, au taux de 5 % (taux actuellement en vigueur), calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession.

En cas de transmission de parts, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire de 77,50 € TTI) quel que soit le nombre de parts cédées.

Ces frais sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayants droit.

La société de gestion prélèvera les sommes qui lui sont dues à titre de commissions, directement sur les fonds sociaux.

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Régime des assemblées

Assemblées générales

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les assemblées se tiennent au siège social de la société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion, ou, à défaut :

- Par un commissaire aux comptes ;
- Par le conseil de surveillance ;
- Par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la



demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;

- Par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, ou par des moyens de communication électronique.

Les réunions se tiennent au siège social de la société ou en tout autre lieu. Les lieu, date et heure de l'assemblée générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

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

Les associés reçoivent avec cette convocation la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'assemblée générale ordinaire annuelle :

- Les comptes et l'annexe de l'exercice ;
- Les rapports de la société de gestion, du commissaire aux comptes et du conseil de surveillance ;
- Le texte des projets de résolutions.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception par voie électronique 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros ;
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'Article 11 des statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les assemblées générales extraordinaires, la convocation est faite au nu-propriétaire qui est seul à prendre part aux votes. En tout état de cause la société de gestion invitera l'usufruitier non votant ou le nu-propriétaire



non votant à se rendre à l'assemblée et lui adressera à titre d'information copie de la convocation adressée.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une assemblée, sans autre limite que celle qui résulte des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal de voix dont peut disposer une même personne tant en son nom personnel que comme mandataire.

Pour toute procuration d'un associé, sans indication de nom de mandataire, le président de l'assemblée émettra un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution. En ce qui concerne l'élection des membres du conseil de surveillance, la société de gestion s'abstient de tout vote au titre des parts dont elle serait éventuellement propriétaire en revanche les votes émis par la société de gestion, ès qualité de président de l'assemblée comme il est dit aux présentes ne sont soumis à aucune restriction.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la société de gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

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 de gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Organisation

L'assemblée générale est présidée par le représentant légal de la société de gestion : à défaut, l'assemblée élit elle-même son président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et de deux scrutateurs : il désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la société de gestion, ou par un membre du conseil de surveillance, ou par le secrétaire de l'assemblée. L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

● Assemblée générale ordinaire

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.



Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et fixe leur rémunération.

Elle nomme l'expert externe en évaluation après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la société de gestion.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'Article 14 des statuts.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la société de gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle autorisera la société de gestion à contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier.

Elle délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée est convoquée, à six jours d'intervalle au moins, qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

● **Assemblée générale extraordinaire**

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers et notamment en société commerciale.

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de :

- Fixer les conditions des augmentations de capital,
- Constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins la moitié du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée est convoquée, à six jours d'intervalle au moins, qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

● **Consultation écrite des associés**

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la société de gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'assemblée générale.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec



demande d'avis de réception ou par voie électronique, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion.

Répartition des résultats

● Décision d'affectation

Le résultat est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le montant est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

En cours d'exercice et avant approbation des comptes, la société de gestion peut décider de la mise en paiement d'acomptes sur les dividendes lorsqu'un bilan, établi en cours ou en fin d'exercice et certifié par le commissaire aux comptes, fait 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.

La société de gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, dans les quarante-cinq jours de la clôture des comptes trimestriels.

● Provisions pour gros travaux

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations qui pourraient être à réaliser pendant la durée sociale.

Des provisions exceptionnelles peuvent également être dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

Dispositions légales

● Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou tout associé de cette dernière (Article L.214-106 du Code Monétaire et Financier), doit apparaître sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes et être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.



Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la société de gestion conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information.

La société de gestion sollicitera, d'un organisme indépendant, une expertise préalable à l'acquisition de tout immeuble dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la société de gestion.

• Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L314-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être principalement effectué par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3.

La publicité est soumise aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- La dénomination sociale de la société,
- La référence du B.A.L.O. dans lequel la notice a été publiée,
- Le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la note d'information en cours de validité.

Régime fiscal des associés

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises applicables au 1^{er} janvier 2016, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, mais chacun de leurs associés, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement passibles, soit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit de l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI (art. 239 septies CGI).

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Dans la mesure où la SCPI vise à constituer un patrimoine immobilier localisé en Europe, il convient de préciser les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes.

Par ailleurs, il est précisé que la société de gestion transmet chaque année aux associés résidents de France toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France. La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable en France et adresse en temps voulu un relevé individuel.

En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes en France.

• Fiscalité des revenus et des plus-values de source allemande

Dans la mesure où la SCPI Eurovalys vise à constituer un patrimoine immobilier localisé majoritairement en Allemagne, il convient de préciser les règles fiscales applicables aux revenus tirés de leur location.



Imposition des revenus immobiliers en Allemagne

En vertu de l'avenant signé le 31 mars 2015 portant modification de l'article 3 de la convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus immobiliers de source allemande (revenus locatifs des biens immobiliers réalisés par la SCPI Eurovalys) ne sont imposables que dans l'État contractant où ces biens sont situés. Ces revenus supporteront l'impôt sur les sociétés allemand au taux local de 15,825 %.

Les gains qu'un résident d'un État contractant tire de l'aliénation des biens immobiliers visés à l'article 3, et situés dans l'autre État contractant, sont imposables dans cet autre État.

Imposition des revenus de source allemande en France

● Personnes physiques

Pour les revenus provenant des loyers d'immeuble situés en Allemagne, la SCPI se trouve directement soumise à l'impôt sur la société allemande au taux local de 15,825 %.

Afin d'éliminer une double imposition et en application de l'article 20-2. a. bb) de la convention fiscale franco-allemande modifiée par l'avenant du 31 mars 2015, les revenus immobiliers de source allemande, qui sont également soumis à l'impôt sur le revenu en France, bénéficieront d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus (l'impôt français comprenant également les prélèvements sociaux français dont la CSG et la CRDS), ce qui revient à exonérer d'impôt français et des prélèvements sociaux les revenus immobiliers de source allemande.

Il convient cependant de noter que ces revenus étrangers seront pris en compte pour calculer le taux d'imposition des autres revenus de l'investisseur et auront donc un léger impact sur sa fiscalité globale. En application de l'article 20-2, a. aa) de la convention fiscale franco-allemande modifiée par l'avenant du 31 mars 2015, les plus-values immobilières de source allemande, qui sont également soumises à l'impôt en France, bénéficieront d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé en Allemagne, sans pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus.

Pour simplifier l'établissement de la déclaration de revenus, Advenis Real Estate Investment Management adressera à chaque associé, et en temps utiles, une notice validée par un cabinet d'avocats reprenant les informations figurant sur le bordereau de déclaration fiscale et permettant de déclarer ce crédit d'impôt.

● Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

En l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés français, la méthode d'élimination des doubles impositions prévue par la convention fiscale franco-allemande équivaut à une exemption. Ainsi, les revenus concernés qui sont imposables en Allemagne conformément aux dispositions de la convention ne sont donc pas à retenir pour la détermination du résultat fiscal français.

● Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne autres qu'allemands

Imposition des revenus immobiliers en Europe

En vertu des conventions fiscales signées entre la France et les pays européens dans lesquels la SCPI Eurovalys vise à constituer un portefeuille immobilier, les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés dans ces pays et les plus-values résultant de la cession de ces immeubles) sont généralement imposés localement selon les règles fiscales propres à chacun de ces pays.

Imposition des revenus de source européenne en France

● Personnes physiques

Les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition des revenus immobiliers de source européenne entre les mains des associés résidents de France,



tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France. En effet, les conventions fiscales signées avec les pays dans lesquels la SCPI Eurovalys vise à constituer un portefeuille immobilier prévoient généralement :

- Que les revenus immobiliers de source européenne sont exonérés d'impôt sur le revenu en France mais pris en compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable, selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, aux autres revenus imposés en France, ou
- Que les revenus immobiliers de source européenne sont également imposés en France entre les mains des associés mais que ces derniers bénéficient alors d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus étrangers. Ces revenus seront donc taxés suivants les règles françaises, avec imputation d'un crédit d'impôt égal à l'impôt étranger.

- **Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés**

En pratique, en l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés français, les méthodes d'élimination des doubles impositions figurant dans les conventions fiscales signées entre la France et les pays dans lesquels la SCPI Eurovalys vise à constituer un portefeuille immobilier conduisent généralement à exonérer les revenus immobiliers de source européenne d'impôt sur les sociétés français entre les mains des associés personnes morales de la SCPI.

- **Fiscalité des revenus et des plus-values de source française**

Revenus locatifs

- **Personnes physiques**

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers. Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10 700 €. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les revenus fonciers provenant des parts de la SCPI peuvent être soumis, sous certaines conditions, au régime du micro-foncier.

- **Personnes morales**

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code Général des Impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code Général des Impôts.

Revenus financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la SCPI et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

Il est à noter que les associés sont imposés sur les revenus perçus par la SCPI, et non pas sur les revenus effectivement distribués aux associés.

- **Personnes physiques**

Les produits de placement à revenu fixe perçus depuis le 1^{er} janvier 2013 par les personnes physiques sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu selon le régime des revenus des capitaux mobiliers.

Toutefois, avant d'être imposés au barème progressif, ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement



à la source obligatoire au taux de 24 %. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il constitue un acompte d'impôt sur le revenu imputable sur l'impôt à payer l'année suivante et s'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont :

- Le revenu fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires (et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune), peuvent, sur leur demande expresse, être dispensés de l'application du prélèvement forfaitaire de 24 %. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.
- Les intérêts et autres produits de placement à revenus fixes n'excèdent pas 2 000 € au titre d'une année, peuvent opter, lors du dépôt de leur déclaration d'ensemble de revenus, pour l'imposition de ces revenus financiers au taux forfaitaire de 24 %, le prélèvement effectué à titre d'acompte devenant dans un tel cas libératoire.

Le taux du prélèvement à la source est actuellement de 24 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de 15,50 %. Le prélèvement total est ainsi de 39,50 % pour les certificats de dépôt et pour les comptes à terme (la société de gestion répartit les disponibilités entre ces deux formules en fonction du calendrier des investissements en privilégiant les certificats de dépôt dans la mesure des possibilités du marché).

• **Personnes morales**

Tout comme pour les revenus fonciers, si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprises industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code Général des Impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code Général des Impôts.

Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières (Fonds Communs de Placement ou SICAV).

• **Personnes physiques**

Les plus-values réalisées, lors des cessions des parts de FCP et de SICAV, sont imposées au barème progressif de l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux. Sous certaines conditions, un abattement pour durée de détention est susceptible de s'appliquer.

Les prélèvements sociaux, dont la CSG qui est déductible du revenu global à hauteur de 5,1 %, sont toutefois calculés sur les plus-values brutes réalisées, avant prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

• **Personnes morales**

Le régime d'imposition des plus-values de cessions de valeurs mobilières des particuliers exposé ci-avant est applicable aux associés personnes physiques des personnes morales régies par l'article 8 du Code Général des Impôts.

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.



Plus-values immobilières

- **Personnes physiques**
- **Les plus-values sur cession de parts de la SCPI**

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts, s'applique aux plus-values en cas de cession par un associé de parts de la SCPI dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé depuis le 1^{er} septembre 2014 ainsi qu'il suit :

- 0 % pour les cinq premières années de détention,
- 6 % pour chaque année de détention entre la sixième et la vingt-et-unième année,
- 4 % entre la vingt-et-unième et la vingt-deuxième.

En pratique, l'exonération est donc acquise après vingt-deux ans de détention des parts.

L'abattement en matière de prélèvements sociaux est calculé différemment :

- 0 % pour les cinq premières années de détention,
- 1,65 % entre la sixième année et la vingt-et-unième année,
- 1,6 % la vingt-deuxième année,
- 9 % entre la vingt-deuxième et la trentième année.

L'exonération est donc acquise après trente années de détention des parts.

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

- Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 15,50 %, s'ajoutent également au taux d'imposition.

L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession de l'immeuble est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

- **Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI**

Dans le cas des cessions d'immeubles de la société, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts, est également applicable. Cependant :

- Aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant opération par opération ;
- Si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :



- Des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition ;
- Des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cession de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Dans l'hypothèse où ces dispositions régissant l'imposition des plus-values immobilières viendraient à être modifiées, la société de gestion en informerait les associés par le biais du bulletin d'information.

● **Personnes morales**

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers exposé ci-avant est applicable aux associés personnes physiques des personnes morales régies par l'article 8 du Code Général des Impôts. Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux actuellement en vigueur représentent un taux global de 15,5 % se décomposant comme suit :

- La Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 8,2 % ;
- La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 % ;
- Le prélèvement social de 4,5 % ;
- La contribution de solidarité, additionnelle au prélèvement social, au taux de 0,3 % ;
- La contribution de revenu de solidarité active (RSA), au taux de 2 %.

Impôts sur la fortune immobilière (« IFI »)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt sur la fortune a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (article 964 et suivants du Code général des impôts).

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France ou hors de France excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier 2018 sont assujettis à l'IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale au 1^{er} janvier de l'année considérée des parts de SCPI à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote-part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1^{er} janvier. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du CGI.

À compter de 2018, des dispositions spécifiques de déduction ont été prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux auxquelles l'investisseur devra se référer.

Lorsque la valeur vénale du patrimoine taxable est supérieure à 5 millions d'euros et que le montant des dettes excède 60 % de cette valeur, le montant des dettes excédant ce seuil n'est déductible qu'à hauteur de 50 % de cet excédent. Ce plafonnement ne s'applique pas aux dettes dont le redevable justifie qu'elles n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal.

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI pour la valeur des parts en pleine propriété. Dans l'hypothèse d'un démembrement de propriété résultant de l'article 757



du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1^{er} juillet 2002, usufruitier et nu-proprétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier selon le barème forfaitaire prévu à l'article 669 du code général des impôts.

S'agissant des modalités déclaratives, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine est supérieur à 1 300 000 € mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) directement sur leur déclaration annuelle de revenus. La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration des revenus.

Modalités d'information

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Notamment la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, les statuts, le bulletin de souscription, le rapport annuel et le dernier bulletin d'information sont remis préalablement au souscripteur.

La société peut avoir recours à des moyens de communication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite société, à condition que la société ait préalablement recueillie par écrit l'accord des associés concernés, et ce conformément à l'article R.214-137 du Code Monétaire et Financier.

Rapport annuel

La société de gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

Bulletin d'information

Un bulletin d'information est disponible sur le site www.advenis-reim.com dans les 45 jours suivants la fin du semestre, faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, semestre après semestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. L'AMF par l'instruction 2019-04 du 13 mars 2019, a modifié les conditions d'application de l'obligation d'information des associés en imposant aux sociétés de gestion de SCPI de ne réaliser que deux bulletins semestriels et non plus quatre bulletins trimestriels. La société de gestion Advenis REIM a décidé de poursuivre sa communication trimestrielle pour la SCPI Eurovalys afin d'informer plus régulièrement les associés de ses évolutions.

ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

La société

Dénomination sociale : Eurovalys

Nationalité : française

Siège social : 52 rue de Bassano – 75008 Paris

Forme : la société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants ainsi que L.214-86 et suivants du Code Monétaire et Financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées réaliser une offre au public de titres financiers, les articles L.214-98, D.214.32 et suivants ainsi que R.214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, et par tous les textes subséquents et ses statuts

Statuts : déposés au Greffe du tribunal de commerce de Paris le 05 mars 2015

Objet social : acquisition, directe et/ou indirecte, et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Durée de la société : 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire



des associés

Registre du Commerce et des sociétés : Paris n° 810 135 632

Exercice social : du 1^{er} janvier au 31 décembre

Capital initial : 1 000 000 €

Capital statutaire : 2 000 000 000 €

Administration de la société

La gestion d'Eurovalys est assurée statutairement par la société Advenis Real Estate Investment Management.

Date d'immatriculation : 21 novembre 2017

Siège social : 52 rue de Bassano – 75008 Paris

Forme juridique : société par actions simplifiée

Capital : 3 561 000 €

Registre du Commerce et des sociétés : Paris n° 833 409 899

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de Portefeuille :
n° GP18000011 en date du 29 juin 2018

Répartition du capital :

Dénomination sociale et SIRET	Répartition en nombre d'actions	Répartition en % du capital	Répartition en % des droits de vote	Lieu du siège social
Advenis SIRET 402002687	35 610	100 %	100 %	Paris
Total		100 %	100 %	

Objet social :

La société a pour objet à titre principal :

- La gestion de FIA immobiliers de type SCPI dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF,
- Le conseil en investissements dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF.

Au titre des services connexes, elle pourra exercer :

- La fourniture de tous travaux comptables, informatiques, administratifs, financiers,
- La commercialisation de tout produit et instrument financier,
- La participation directe et indirecte à toutes opérations se rattachant à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, fusion, association ou autrement en France ou à l'étranger,
- Et généralement la participation à toutes opérations commerciales, financières, industrielles, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement en totalité soit en partie à l'objet similaire ou connexe.

Conseil d'administration :

- **Président de la société et du conseil d'administration :** Monsieur Rodolphe MANASTERSKI.
- **Administrateur :** Monsieur Stéphane AMINE.



- **Administrateur** : Monsieur Jean-François CHAURY.

Direction de la société :

- **Président du conseil d'administration** : Monsieur Rodolphe MANASTERSKI.
- **Directeur général** : Monsieur Jean-François CHAURY.

Conformément à l'article L214-24-44 du CMF, les sociétés civiles de placements immobiliers et leurs sociétés de gestion agissent de façon indépendante et dans le seul intérêt des porteurs de parts. Elles présentent des garanties suffisantes en ce qui concerne leur organisation, leurs moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de leurs dirigeants.

La société de gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité des dirigeants. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle résultant de toutes activités en matière immobilière notamment sans que la liste soit limitative ou exhaustive, l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à cette activité.

Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance, composé de sept membres au moins et de dix membres au plus, est chargé d'assister la société de gestion.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la société.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire par mandat impératif des associés pour une durée de 3 ans.

Avant l'assemblée générale ordinaire désignant les membres, la société de gestion informe les associés du prochain renouvellement des membres du conseil et procède à l'appel des candidatures auprès de l'ensemble des associés. Le règlement intérieur du conseil de surveillance définit les modalités d'application des dispositions relatives à la composition, aux missions et au fonctionnement du conseil de surveillance. La mise à disposition d'un exemplaire du règlement intérieur est réalisée sur simple demande adressée à la société de gestion.

Pour la formation du premier conseil de surveillance, les membres ont été choisis parmi les associés fondateurs.

Les membres ci-dessous ont été élus par les associés lors de l'assemblée générale en date du 18 mai 2021 :

- AGEAS France, représentée par M. Bertrand HAU ;
- SCI ILOT MANGENIE représentée par M. Bertrand HAUMESSER ;
- CARPV représentée par M. Eric BERNARD ;
- M. Thibault DELAHAYE ;
- MUTUELLE DE POITIERS ASSURANCE, représentée par Mme Anne-Sophie FRAISSINET ;
- M. Julien RIBES ;
- Mme Michelle VICTOR.

Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF, à l'occasion de l'assemblée générale statuant



sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance a été renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Commissaires aux comptes

Sont nommés en qualité de commissaire aux comptes de la société pour une durée de six années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026 :

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63 rue de Villiers à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 672 006 483, représentée par Madame Mathilde HAUSWIRTH.

Expert externe en évaluation

Est nommé en qualité d'expert externe en évaluation, pour une durée de cinq années, jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, 167 Quai de la Bataille Stalingrad – 92867 Issy les Moulineaux.

Conformément à l'article L.214-24-15 du CMF et l'article 421-28 du RGAMF, la société est tenue de désigner un expert externe en évaluation indépendant, dont la mission consiste à déterminer la valeur vénale des immeubles à l'actif de la SCPI par une expertise réalisée au minimum une fois tous les cinq ans, et à actualiser cette valeur vénale chaque année.

L'expert externe en évaluation réalise des diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations, à savoir :

- Du rapport Barthès de Ruyter ;
- De la Charte de l'expertise en évaluation Immobilière ;
- Des « European valuation standards », normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) ;
- De l'« Appraisal and valuation manual » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). La méthodologie retenue est celle de la méthode par comparaison et de la méthode par le revenu.

Dépositaire

CACEIS BANK France - 1-3 Place Valhubert – 75013 Paris , immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 692 024 722, représentée par Monsieur Jean-François ABADIE.

En vertu de l'article L214-24-8 du CMF et dans les conditions fixées par les articles 323-23 et suivants du RGAMF, le dépositaire veille :

1° À ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de FIA, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;

2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA.

Le dépositaire à qui est confiée la garde des actifs d'un FIA :

1° Assure, dans les conditions fixées par le RGAMF, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;

2° Pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété du FIA et en tient le registre.



Le dépositaire :

1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par le FIA ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information du FIA ;

2° S'assure que le calcul de la valeur des parts du FIA est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information du FIA ;

3° Exécute les instructions du FIA ou de sa société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information du FIA ;

4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs du FIA, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;

5° S'assure que les produits du FIA reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information du FIA.

Information

Adresse : ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

52 rue de Bassano – 75008 Paris

Tel : 01 78 09 88 34

Site Internet de la société de gestion : www.advenis-reim.com

La personne assumant la responsabilité de la note d'information et en étant la signataire est :

ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Représentée par Jean-François CHAURY.

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financiers, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I n° 18-24 en date du 24 juillet 2018. 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.



ANNEXE 2 SFDR - CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Information précontractuelle pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2a, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier paragraphe, du règlement (UE) 2020/852.

Nom du produit : SCPI EUROVALYS

Identifiant de l'entité juridique : SCPI00004069

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables avec un objectif environnemental : __ %

Il promeut des caractéristique Environnementales/Sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas un objectif d'investissement durable, il réalisera un minimum de __ % d'investissements durables

dans des activités économiques qualifiées de durables sur le plan environnemental selon la Taxinomie de l'UE

avec un objectif environnemental dans des activités économiques qualifiées de durables sur le plan environnemental selon la Taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas qualifiées de durables sur le plan environnemental selon la Taxinomie de l'UE

avec un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas qualifiées de durables sur le plan environnemental selon la Taxinomie de l'UE

avec un objectif social

Il réalisera un minimum d'investissements durables avec un objectif social : __ %

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissement durable.

L'investissement durable signifie un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social pour autant que ces investissements ne causent pas de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **Taxinomie de l'UE** est un système de classification prévu par le Règlement (UE) 2020/852 qui établit une liste des **activités économiques durables sur le plan environnemental**. À ce jour, ce Règlement n'inclut pas de liste des activités économiques durables sur le plan social.

Les investissements durables avec un objectif environnemental peuvent être alignés ou non sur la Taxinomie.



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds sont les suivantes :

- Caractéristiques environnementales : mesure, suivi et réduction des consommations énergétiques des actifs sous performants, mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles du portefeuille et obtention de labels et certifications.
- Caractéristiques sociales : mise en place de mesure de santé, de sécurité et de confort pour les occupants sur une sélection d'actifs, promotion de solutions de mobilités douces et durables sur une sélection d'actifs.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs durables du produit financier sont atteints



Les **principales incidences négatives** sont les conséquences les plus significatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité relatifs aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesure l'atteinte de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Les indicateurs de durabilité retenus pour chacune des caractéristiques présentées ci-dessus sont les suivants :

- Indicateurs environnementaux :

- Consommation d'énergie ;
- Part des actifs utilisant des énergies renouvelables ;
- Emissions de gaz à effet de serre ;
- Part des actifs possédant une ou des certification(s) et label(s).

- Indicateurs sociaux :

- Part des actifs ayant mis en place des initiatives visant à améliorer le confort des occupants du bâtiment (espaces de détente / de repos, salle de sport...);
- Part des actifs ayant des bornes de recharge pour véhicules électriques dans ou à proximité du bâtiment ;
- Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes.



Le produit financier tient-il compte des principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité ?

Oui Non

Advenis REIM n'a pour le moment pas intégré les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité lors du déploiement de la stratégie retenue pour la SCPI Eurovalys.



Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La stratégie d'investissement de la SCPI Eurovalys est de constituer et détenir sur le long terme un patrimoine immobilier locatif composé d'actifs variés (commerces, bureaux, résidentiel...) localisés essentiellement en France, Espagne, Portugal Italie et à titre exceptionnel dans d'autres pays d'Europe. Cette stratégie d'investissement intègre une composante extra-financière déployée dès l'acquisition des actifs, puis de manière continue tout au long de la période de détention des actifs, jusqu'à leur arbitrage. Une approche Best-in-Progress recherchant l'amélioration de la note ESG globale de la poche d'actifs immobiliers d'au moins 20 points en 3 ans a été adoptée.

- Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisée pour sélectionner les investissements permettant d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

La SCPI Eurovalys ne pratique pas de politique d'exclusion liée à la composante extrafinancière qu'elle cultive.

- Quel est le taux minimum engagé pour réduire la portée des investissements considérés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

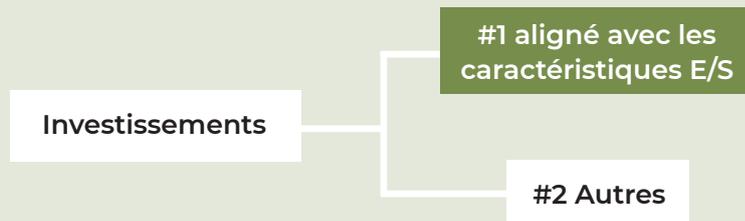
Non applicable.

- Quelle est la politique d'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des entreprises bénéficiaires d'investissements ?

Non applicable, dans la mesure où la stratégie d'investissement de la SCPI ne vise pas la prise de participation dans des sociétés.

La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement, fondées sur des paramètres tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Les **pratiques de bonne gouvernance** comprennent les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.



#1 Aligné avec les caractéristiques E/S comprend les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

#2 Autres comprend les autres investissements du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales, ni qualifiés d'investissements durables.



Quelle est l'allocation d'actifs prévue pour ce produit financier ?

La SCPI Eurovalys a pour objectif la constitution et la détention active d'un portefeuille d'actifs de bureau basés essentiellement en Allemagne et à 100 % dans l'Union Européenne, dont 90 % viseront à répondre aux caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI.

- **Comment l'utilisation des produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable, dans la mesure où la stratégie d'investissement de la SCPI ne vise pas l'atteinte des caractéristiques environnementales ou sociales au travers de l'utilisation de produits dérivés.



Quels sont les investissements inclus dans la rubrique « #2 Autres », quel est leur objectif et y a-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

La SCPI Eurovalys se réserve la possibilité que 10 % de son portefeuille ne fasse pas l'objet d'une évaluation ESG, notamment pour des actifs récemment acquis ou en cours d'arbitrage.



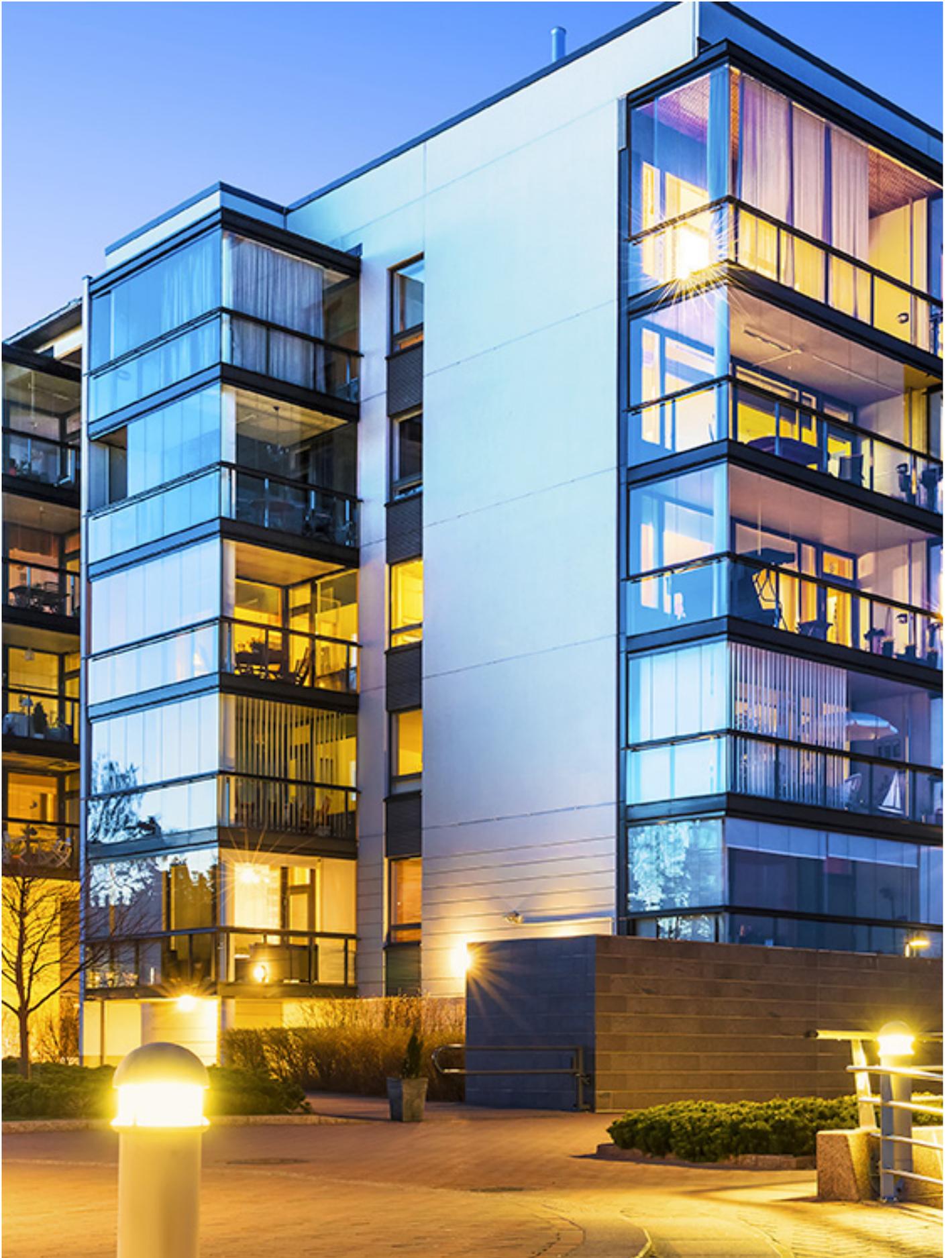
Où puis-je trouver davantage d'informations plus spécifiques sur ce produit financier en ligne ?

Des informations plus spécifiques sur le produit sont disponibles sur le site internet de la société de gestion : www.advenis-reim.com.

Avertissement : Les informations qui vous sont fournies dans cette annexe ont été rédigées à partir de projets de standards techniques qui pourront évoluer dans le temps. Dans l'hypothèse d'une évolution, une mise à jour de l'annexe serait réalisée et portée à votre connaissance via le site internet de la société de gestion.

Date d'édition : 31 décembre 2022

SCPI Eurovalys



LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Grégory BLAIN, demeurant à Paris (75010) 25 rue du Terrage, né le 12 janvier 1983 à Echirolles (38), Directeur Général adjoint d'Advenis ;

STELLA REGINA, société à responsabilité limitée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 507 451 052, sise 52 rue de Bassano à Paris (75008), représentée par Monsieur Fadi CALEDIT en qualité de Gérant, demeurant à Le Vesinet (78110) 3 boulevard d'Angleterre, né le 1^{er} février 1972 à Beyrouth (Liban) ;

APICIUS FINANCE, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 383 400 900, sise 21 rue de Fécamp à Paris (75012), représentée par Monsieur Jérôme FRANK en qualité de président, demeurant à Paris (75016) 1 boulevard de Beauséjour, né le 7 mars 1954 à Boulogne-Billancourt (92100) ;

INOVALIS, société anonyme immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 420 780 835, sise 52 rue de Bassano à Paris (75008), représentée par Monsieur Stéphane AMINE en qualité de président Directeur Général, demeurant à Paris (75016) 3 rue de Magdebourg, né le 4 septembre 1967 à Marseille (13001) ;

ICORP, société à responsabilité limitée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 505 184 440, sise 52 rue de Bassano à Paris (75008), représentée par Monsieur Stéphane AMINE en qualité de Gérant, demeurant à Paris (75016) 3 rue de Magdebourg, né le 4 septembre 1967 à Marseille (13001) ;

M2L CAPITAL, société à responsabilité limitée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 505 191 114, sise 52 rue de Bassano à Paris (75008), représentée par Monsieur David GIRAUD en qualité de Gérant, demeurant à Paris (75116) 8 rue Paul Valéry, né le 29 mai 1967 à Marseille (13001) ;

HOICHE PARTNERS PRIVATE EQUITY INVESTORS, SARL immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 183240, sise 121 avenue de la Faïencerie, L-1511 Luxembourg, représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN en qualité de Gérant, demeurant à NEUILLY SUR SEINE (92200) 16 rue Berteaux Dumas, né le 22 septembre 1962 à Casablanca (Maroc) ;

ADVENIS INVESTMENT MANAGERS, société par actions simplifiées immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 414 596 791, sise 12 rue Médéric à Paris (75017) représentée par Monsieur Thibault DELAHAYE en qualité de Directeur Général, demeurant à Paris (75018) 11 rue Eugène Carrière, né le 22 avril 1973 à Paris (75017) ;

ADVENIS GESTION PRIVÉE, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 431 974 963, sise 12 rue Médéric à Paris (75017), représentée par Monsieur Gilles SAUNIER en qualité de président, demeurant à LYON (69002) 8 rue de la Monnaie, né le 20 janvier 1962 à Fontenay sous bois (94) ;

Comparaissant aux présentes, sont convenus de constituer la présente société dénommée Eurovalys et ont adopté les présents statuts.



EUROVALYS

STATUTS

Mis à jour à la suite de l'assemblée générale du 10 mars 2023

TITRE 1 - FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE SOCIAL – DURÉE

Article 1 – Forme

La société est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) relevant du Code Monétaire et Financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV), constitué sous la forme d'une société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce.

La société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants et L.214-86 et suivants du Code Monétaire et Financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire une offre au public de leurs parts sociales, les articles L.214-98, D.214-32 et suivants et R.214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, et par tous les textes subséquents et ses statuts.

Article 2 – Objet

La SCPI Eurovalys est une SCPI de type « classique », dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'actifs de bureaux et de commerces et d'autres types d'actifs (résidentiel, logistique, hôtels...). Les actifs sont situés essentiellement en Allemagne et à titre exceptionnel dans d'autres pays d'Europe (incluant la France).

Les immeubles éligibles à l'actif de la société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier.

La SCPI détiendra des actifs de manière directe et/ou indirecte.

La mutualisation des risques locatifs de la SCPI sera recherchée au travers de la diversité des locataires et de leurs secteurs d'activité.

Les investissements cibles seront acquis en état, productifs de revenus potentiels immédiats.

La SCPI Eurovalys pourra, de manière occasionnelle et dans le but de financer une partie des investissements, avoir recours à l'emprunt dans la limite de 40 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI. En toutes circonstances, conformément aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

La société peut également détenir des titres de SCI, SCPI et d'OPCI qu'ils soient destinés à des investisseurs non professionnels ou professionnels, ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme (Article L.214-115, I, 3° du Code Monétaire et Financier). Ces participations pourront



représenter 100 % de la valeur vénale de son patrimoine, et ce sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

Article 3 – Dénomination

La société a pour dénomination Eurovalys.

Cette dénomination, qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, doit être précédée ou suivie des mots « Société Civile de Placement Immobilier à capital variable » ou « SCPI à capital variable ».

Article 4 – Siège Social

Le siège social est fixé à Paris (75008), 52 rue de Bassano.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion. Lors d'un transfert décidé par la société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

Article 5 – Durée

Sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts, la durée de la société est fixée à 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés.

TITRE 2 - CAPITAL SOCIAL - PARTS

Article 6 – Capital social de constitution

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et entièrement libérés, est fixé à la somme d'un million euros (1 000 000 €).

Il est divisé en 1 250 parts nominatives.

Lors de la constitution de la société, les associés fondateurs ont souscrit un minimum de vingt parts sociales chacun savoir :

Monsieur Grégory BLAIN, demeurant à Paris (75010) 25 rue du Terrage, né le 12 janvier 1983 à Echirolles (38), 20 (vingt) parts sociales numérotées de 1 à 20 en contrepartie d'un apport de 16 000 € ;

STELLA REGINA, société à responsabilité limitée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 507 451 052, sise 52 rue de Bassano à Paris (75008), représentée par Monsieur Fadi CALEDIT, Gérant, 20 (vingt) parts sociales numérotées de 21 à 40 en contrepartie d'un apport de 16 000 € ;

APICIUS FINANCE, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 383 400 900, sise 21 rue de Fécamp à Paris (75012), représentée par Monsieur Jérôme FRANK, président, 20 (vingt) parts sociales numérotées de 41 à 60 en contrepartie d'un apport de 16 000 € ;

INOVALIS, société anonyme immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 420 780 835, sise 52 rue de Bassano à Paris (75008), représentée par Monsieur Stéphane AMINE, président Directeur Général, 828 (huit cent vingt-huit) parts sociales numérotées de 61 à 888 en contrepartie d'un apport de 662 400 € ;

ICORP, société à responsabilité limitée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 505 184 440, sise 52 rue de Bassano à Paris (75008), représentée par Monsieur Stéphane AMINE, Gérant, 20 (vingt) parts sociales numérotées de 889 à 908 en contrepartie d'un apport de 16 000 € ;



M2L CAPITAL, société à responsabilité limitée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 505 191 114, sise 52 rue de Bassano à Paris (75008), représentée par Monsieur David GIRAUD, Gérant, 20 (vingt) parts sociales numérotées de 909 à 928 en contrepartie d'un apport de 16 000 € ;

HOCHE PARTNERS PRIVATE EQUITY INVESTORS, S.A.R.L. immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 183240, sise 121 avenue de la Faïencerie, L-1511 Luxembourg, représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN, Gérant, 282 (deux cent quatre-vingt-deux) parts sociales numérotées de 929 à 1 210 en contrepartie d'un apport de 225 600 € ;

ADVENIS INVESTMENT MANAGERS, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 414 596 791, sise 12 rue Médéric à Paris (75017) représentée par Monsieur Thibault DELAHAYE, Directeur Général, 20 (vingt) parts sociales numérotées de 1211 à 1230 en contrepartie d'un apport de 16 000 € ;

ADVENIS GESTION PRIVÉE, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 431 974 963, sise 12 rue Médéric à Paris (75017), représentée par Monsieur Gilles SAUNIER, président, 20 (vingt) parts sociales numérotées de 1 231 à 1 250 en contrepartie d'un apport de 16 000 € ;

Les associés fondateurs ont versé, en sus, au titre de la recherche des immeubles, une prime d'émission de 86 € pour chaque part souscrite et intégralement libérée.

Capital social statutaire

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à deux milliards d'euros (2 000 000 000 €).

L'offre au public des titres de la société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statutaire maximum de 2 000 000 000 €, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois. Conformément à la réglementation en vigueur, une notice informant le public des conditions de l'ouverture des souscriptions a été publiée au BALO six (6) jours avant ladite ouverture.

Le montant de la prime d'émission destinée à couvrir les frais notamment de prospection des capitaux, de sélection des opérations immobilières et d'augmentation du capital de la société et à préserver l'égalité des associés est fixé par la société de gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

À cette fin, il pourra notamment être prélevé sur la prime d'émission, sur décision de la société de gestion, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant.

Tout nouvel associé peut souscrire pour une part.

Aucune souscription de parts d'Eurovalys ne pourra être réalisée par ou au bénéfice direct ou indirect d'une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

À concurrence de 15 % au moins, le capital social statutaire devra être souscrit par le public dans le délai d'une année à compter de la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société sera dissoute et les nouveaux associés seront remboursés du montant de leur souscription.

Seuls les nouveaux associés, bénéficieront de la garantie bancaire prévue par l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier, les associés fondateurs ayant renoncé lors de la constitution de la société au bénéfice de cette garantie.

Article 7 – Variabilité du capital

La fraction du capital maximal souscrite par les associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.



Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite des retraits.

Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- 10 % du capital social maximum statutaire,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Pour faire face aux demandes de retrait, la société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement dans l'objectif de contribuer à la fluidité du marché des parts, sur autorisation de l'assemblée générale. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés après avis motivé de la société de gestion. L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en est préalablement informée.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à la réglementation en vigueur.

En dehors des retraits, le capital social peut être réduit en une ou plusieurs fois par décision extraordinaire des associés, sans pour autant être ramené à un montant inférieur au minimum légal.

Article 8 – Retraits des associés

Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'assemblée générale.

Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait est plafonnée au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de



souscription toutes taxes incluses.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par les associés réunis en assemblée générale ordinaire.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels et sont destinées au seul remboursement des associés sortants.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision ordinaire des associés, sur rapport motivé de la société de gestion et après information de l'Autorité des Marchés Financiers.

Suspension de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, par courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes ;
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- La fixation d'un prix de souscription conforme à la réglementation ;
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.



Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substituerait aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Article 9 – Augmentation et réduction du capital

Le capital social de la société pourra être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Tout nouvel associé peut souscrire pour une part. Lors des augmentations de capital successives, les associés ne sont pas tenus de participer.

Aucune souscription de parts d'Eurovalys ne pourra être réalisée par ou au bénéfice direct ou indirect d'une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article 422-197 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Augmentation du capital

Il pourra être augmenté par création de parts nouvelles qui seront souscrites moyennant le paiement par chaque souscripteur en sus du nominal d'une prime d'émission destinée à :

- Amortir les frais de prospection des capitaux, de sélection et d'augmentation du capital de la société ;
- Sauvegarder, par son évolution, les droits des associés anciens en tenant compte de la valorisation du patrimoine et des réserves constituées ;
- Préserver l'égalité des porteurs.

Le montant de la souscription sera déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société (cf. ci-après) et tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution devra être justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

La société de gestion pourra également, pour préserver les droits des associés anciens, fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital, dans la limite de la date de clôture de l'exercice en cours à la date de souscription.

Toutefois, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois, sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Réduction du capital

Le capital pourra être réduit à toute époque par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené en deçà du minimum légal de 760 000 €.

La réduction du capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non-paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la société des sommes remboursées aux associés.



Article 10 – Libération des parts

Les associés sont débiteurs de leurs apports envers la société.
Lors de chaque augmentation de capital, la société de gestion détermine le montant qui doit être versé par le souscripteur préalablement à la constatation de celle-ci.

Les parts, souscrites en numéraire, doivent être intégralement libérées lors de la souscription.
En conséquence, les souscripteurs doivent verser la totalité de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante. À défaut de versement dans ce délai, la souscription sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt au souscripteur.

Article 11 – Parts sociales - Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations - Responsabilité des associés

Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de leur inscription sur les registres de la société.

Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.

Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés.

Les usufruitiers et les nus-proprétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les assemblées générales extraordinaires, la convocation est faite au nu-proprétaire qui est seul à prendre part aux votes. En tout état de cause, la société de gestion invitera l'usufruitier non votant ou le nu-proprétaire non votant à se rendre à l'assemblée et lui adressera à titre d'information copie de la convocation adressée.

Droits et obligations des parts sociales

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition du résultat dans les conditions prévues aux présentes et notamment à l'Article 30.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

Responsabilité des associés

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



Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US Person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la société de gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L.214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Article 12 – Cession des parts sociales entre vifs

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts sociales.

Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément préalable de la société. Toute transmission de parts à une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé, qui désire céder tout ou partie de ses parts, doit en informer la société par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie la décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

Refus d'agrément

Si la société se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, par un tiers.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

Nantissement des parts - Vente forcée - Faculté de substitution

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 2355 du code civil.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la société dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.



Si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la société de gestion un mois avant la vente.

Registre d'offres et de demandes de parts

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat ou de vente adressés à la société de gestion, soit par lettre avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception. Conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre unique tenu au siège de la société. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin des transactions.

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Les rapports de la société de gestion, des commissaires aux comptes ainsi que les projets de résolutions de l'assemblée générale extraordinaire sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de la tenue de l'assemblée.

Article 13 – Transmission des parts sociales par décès

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant. Ces derniers devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US Person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la société de gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de la pièce justificative, sans préjudice du droit, pour la société de gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant ladite qualité.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

S'il y a faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaires atteignant l'un des associés, il sera procédé d'office à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés sur le registre des ordres d'achat et de vente des parts de la société.



TITRE 3 -ADMINISTRATION, DIRECTION

Article 14 – Nomination de la société de gestion

La société est administrée par une société de gestion.

ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, société par actions simplifiée au capital de 3 561 000 €, dont le siège social est à Paris 8^{ème} - 52, rue de Bassano, est désignée comme gérant statutaire pour la durée de la société.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 833 409 899. Elle est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers pour la gestion immobilière (agrément GP 18000011) depuis le 29 juin 2018.

Elle est représentée par Monsieur Rodolphe MANASATERSKI.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition, déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'assemblée générale extraordinaire, démission ou retrait de son agrément.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions pour quelque motif que ce soit, la société serait administrée par une société de gestion nommée en assemblée générale statuant conformément à la loi et convoquée sans délai par le conseil de surveillance. Cette nouvelle société de gestion devra être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Article 15 – Engagement de la société de gestion

La société de gestion s'engage à identifier des investissements conformes à l'objet social. La société de gestion s'engage à présenter au conseil de surveillance, sur demande de son président, la liste des opérations analysées et des critères de sélection des opérations retenues.

Article 16 – Attributions et pouvoirs de la société de gestion

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.

Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- Elle prépare et réalise les augmentations de capital ;
- Elle nomme pour cinq ans un expert externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale ;
- Elle recherche des associés nouveaux, et peut, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, mandater toute entreprise d'investissement pour diffuser dans le public les titres de la SCPI ;
- Elle agréee tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'Article 12 ci-dessus ;
- Elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la société ;
- Elle autorise le nantissement des parts sociales ;
- Elle peut, après accord préalable de l'assemblée générale des associés, contracter au nom de la société des emprunts dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale, cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier ;
- Elle peut, après accord préalable de l'assemblée générale des associés, assumer des dettes ou procéder



à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale des associés ;

- Elle administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes ;
- Elle fait ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres ;
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement des comptes ;
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle juge utiles et notamment un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société ;
- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations ;
- Elle élit domicile partout où besoin sera ;
- Elle touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit ;
- Elle arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société ;
- Elle passe tous marchés et traités ;
- Elle assure la gestion des biens de la société ;
- Elle consent et accepte tous baux et locations, conventions d'occupation, cessions desdits baux, sous-locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, étant précisé que ces conventions devront être conformes à l'objet social ;
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité ;
- Elle fait exécuter tous travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration qu'elle estime utiles, après s'être assurée que les travaux sont conformes aux règles d'urbanismes applicables ;
- Elle fait acquérir, par la société, tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; elle en fait acquitter le prix ;
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense ;
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, et en fixe l'ordre du jour ;
- Elle arrête, chaque année, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société et les fait approuver par l'assemblée générale ordinaire ;
- Elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions, ;
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- Elle adhère, engage et représente la société dans la ou les ASL (Association Syndicale Libre) ou toute autre structure ad hoc nécessaire ou utile pour la bonne organisation des opérations de restauration des immeubles, sous réserve que cette structure bénéficie, outre d'une garantie financière sur ses comptes, d'une procédure de sécurisation des fonds et d'une garantie juridique et fiscale d'un cabinet d'avocats spécialisés ;
- Elle peut céder des éléments de patrimoine dès lors qu'ils n'ont pas été achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;
- Elle peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel ou toutes autres sûretés portant sur le patrimoine immobilier de la société et les participations détenues dans des filiales.

La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

La société de gestion ne contracte, en sa qualité de société de gestion et à raison de la gestion, aucune



obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de son mandat.

Article 17 – Délégation de pouvoirs - Signature sociale

La société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, sous sa responsabilité et dans le cadre des délégations autorisées par la loi, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

Elle pourra notamment déléguer à tout avocat/notaire/clerc de notaire le pouvoir de signer, au nom et pour le compte de la SCPI, tout acte afférent à la réalisation de l'objet social et plus particulièrement les actes d'acquisition ou de cessions des immeubles.

La signature sociale appartient à la société de gestion.

Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.

Article 18 – Rémunération de la société de gestion

Répartition des frais entre la société et la société de gestion

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnels exposés pour la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la société, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, les frais d'acquisition de ces biens et droits immobiliers (notamment les droits d'enregistrement et les honoraires des notaires), les frais d'actes, les frais nécessaires à l'aménagement (y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien et la réparation des immeubles), les assurances, les impôts et taxes, les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les frais afférents aux documents nécessaires aux augmentations de capital (statuts, notes d'informations, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquette et certificats de parts, publicité, ...), frais de gestion locative, les frais entraînés par la tenue des conseils de surveillance et assemblées (notamment les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, les frais d'envoi des convocations aux assemblées, d'impression et d'envoi des documents d'information aux associés, les frais de tenue des registres associés), la rémunération, le cas échéant, du conseil de surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes, les honoraires des intermédiaires, de conseil, les frais d'expertise, les frais de contentieux, les frais de la garantie bancaire, les frais de depositaire, etc.

La société supporte et paie tous les frais et allocations du conseil de surveillance.

Rémunération de la société de gestion

La société de gestion assure l'administration de la société et de manière générale toutes opérations relevant de sa responsabilité ou de sa compétence conformément à l'Article 16 des présentes.

Pour assurer ses missions, la société de gestion percevra une rémunération sous forme de commissions statutaires définies ci-dessous :

1° Une commission de souscription au titre de la collecte des capitaux, ainsi que de l'exécution des programmes d'investissement.

À ce titre la société de gestion percevra un forfait de 11,4 % toutes taxes incluses (TTI) du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.

La commission de souscription supporte :



- Pour couvrir les frais de collecte : 9 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1^o-e du Code Général des Impôts),
- Et pour couvrir les frais de recherche des investissements 2,4 % TTI.

La société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, rémunération le cas échéant du conseil de surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires des intermédiaires, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils et frais d'envoi des convocations aux assemblées, frais de contentieux, frais de la garantie bancaire, etc.

2° Une commission de gestion

La société de gestion percevra une commission de gestion équivalents à 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenues directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit :

- 7,8 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaire à l'administration de la société (notamment la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et personnel et la distribution des bénéficiés (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).
- 3,5 % HT (4,2 % TTC au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles

Par exception, la première échéance couvrira la période écoulée entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre 2015. Par la suite, la rémunération de la société de gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

La SCPI supporte et paie directement tous les autres frais :

3° Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière :

- À 1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006) ;
- À 1,44 % TTI maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société, (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).

4° Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 2 % HT maximum (soit 2,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

5° Une commission de cession pour l'organisation du marché des parts et pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de



l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier. La société de gestion percevra une commission de cession de 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement, au taux de 5 % (taux actuellement en vigueur), calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession.

En cas de transmission de parts, la société de gestion percevra, à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées.

Ces frais sont à la charge des acheteurs, donataires ou ayants droit.

La société de gestion prélèvera les sommes qui lui sont dues à titre de commissions directement sur les fonds sociaux.

Article 19 – Conventions

Toutes conventions intervenant entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière devront être approuvées par l'assemblée générale des associés, après audition des rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes (Article L.214-106 du Code Monétaire et Financier).

TITRE 4 - CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Article 20 – Conseil de surveillance

Nomination

Il est institué un conseil de surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Ce conseil est composé de sept membres au moins et de dix membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même assemblée générale ordinaire.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres. Tout associé peut faire acte de candidature au conseil de surveillance.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social complet écoulé qui se tiendra au cours de la troisième année suivant leur nomination. Conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission, le nombre des membres dudit conseil devenait inférieur à sept, le conseil de surveillance devra coopter à la majorité simple autant de nouveaux membres que nécessaires. La ou les cooptations devront être confirmées par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres cooptés ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance.



Le membre coopté en remplacement d'un autre ne demeurera en fonction que jusqu'à la plus prochaine assemblée générale. Il pourra être nommé à la même assemblée dans les conditions prévues aux présentes.

Organisation - Réunions et délibérations

Le conseil de surveillance peut nommer, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un président, et s'il le juge nécessaire, un vice-président et un secrétaire.

En cas d'absence du président ou du vice-président, le conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de président.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du président ou de deux de ses autres membres, soit de la société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'une télécopie, ou donner, sous cette même forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en exercice. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le président de la séance et le secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du conseil, ou encore par la société de gestion de la société.

Le conseil de surveillance peut établir un règlement intérieur qui s'imposera à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction.

Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- D'assister la société de gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société ;
- De présenter, chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait constatées dans la gestion ;
- De donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés ;
- En cas de défaillance de la société de gestion, il convoque une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.

Il s'abstient de tout acte de gestion.



Responsabilité

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

Rémunération

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du conseil.

La rémunération éventuelle du conseil de surveillance est fixée par l'assemblée générale des associés, à charge pour le conseil de la répartir entre ses membres.

Article 21 – commissaires aux comptes

Un ou plusieurs commissaires aux comptes sont nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de six exercices et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de commerce.

Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont toujours rééligibles.

Les commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués par la société de gestion lors de l'arrêté des comptes de chaque exercice ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la société et sont fixés conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.

Un ou plusieurs commissaires suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci, peuvent être désignés par l'assemblée générale ordinaire.



TITRE 5 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 22 – Assemblées générales

L'assemblée générale représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les assemblées se tiennent au siège social de la société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

1° Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion, ou, à défaut :

- Par un commissaire aux comptes ;
- Par le conseil de surveillance ;
- Par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- Par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, ou par des moyens de communication électronique.

Le lieu, date et heure de l'assemblée générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

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

Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'Article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les assemblées générales extraordinaires, la convocation est faite au nu-propiétaire qui est seul à prendre part aux votes. En tout état de cause, la société de gestion invitera l'usufruitier non votant ou le nu-propiétaire non votant à se rendre à l'assemblée et lui adressera à titre d'information copie de la convocation adressée.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé, sans indication de nom de mandataire, le président de l'assemblée émettra un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution. En ce qui concerne l'élection des membres du conseil de surveillance, la société de gestion s'abstient de tout vote au titre des parts dont elle serait éventuellement propriétaire. En revanche, les votes émis par la société de gestion, ès qualité de président



de l'assemblée comme il est dit aux présentes, ne sont soumis à aucune restriction.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la société de gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

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 de gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Organisation

L'assemblée générale est présidée par le représentant légal de la société de gestion : à défaut, l'assemblée élit elle-même son président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs : il désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la société de gestion, ou par un membre du conseil de surveillance, ou par le secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Article 23 – Assemblée générale ordinaire

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et fixe leur rémunération.

Elle nomme l'expert externe pour cinq ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la société de gestion.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'Article 14.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la société de gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.



Elle autorisera la société de gestion à contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

Elle autorise les cessions ou aliénations des immeubles.

Elle délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée est convoquée, à six jours d'intervalle au moins, qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Article 24 – Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers et notamment en société commerciale.

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de :

- Fixer les conditions des augmentations de capital ;
- Constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins la moitié du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée est convoquée, à six jours d'intervalle au moins, qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Article 25 – Consultation écrite des associés

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la société de gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'assemblée générale.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre ou du courrier électronique pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre,



seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion.

Article 26 – Information des associés

La société peut avoir recours à des moyens de communication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite société, à condition que la société ait préalablement recueillie par écrit l'accord des associés concernés, et ce conformément à l'article R.214-137 du Code Monétaire et Financier.

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.

D'autre part, avec la convocation à l'assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion :

- Le rapport de la société de gestion ;
- Le ou les rapports du conseil de surveillance ;
- Le ou les rapports des commissaires aux comptes ;
- Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;
- S'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire, le bilan, le compte de résultat et l'annexe.

La société de gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760 000 €, à :

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

Ces projets de résolutions devront être adressés à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'assemblée. La société de gestion devra en accuser réception dans les 5 jours de la réception.

L'ordre du jour doit comporter également les propositions de candidature au conseil de surveillance présentées par les associés.

À cet effet, la société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour, et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au conseil de surveillance.



Les associés qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la société de gestion pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'assemblée générale et l'informer de leur décision de poser leur candidature au conseil de surveillance.

Après avoir consulté le conseil de surveillance sur les projets de résolutions transmis par les associés et notamment sur ceux concernant la présentation de nouvelles candidatures au sein de ce conseil, la société de gestion arrêtera définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'assemblée générale et précisera s'ils ont ou non reçu son agrément.

La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'assemblée générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions présentés par la société de gestion, à l'exception toutefois de la résolution concernant la désignation des candidats au conseil de surveillance pour laquelle le signataire du pouvoir aura la faculté de désigner lui-même les candidats de son choix.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- Comptes de résultat, bilans et annexes ;
- Inventaires ;
- Rapports soumis aux assemblées ;
- Feuille de présence et procès-verbaux de ces assemblées ;
- Les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

TITRE 6 - INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Article 27 – Exercice social

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social aura une durée inférieure à 12 mois et se terminera le 31 décembre 2015.

Article 28 – Inventaire et comptes sociaux

Un inventaire arrêté à la clôture de chaque exercice est établi par la société de gestion ainsi que le compte de résultat et l'annexe.

Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés civiles procédant à une offre au public de titres financiers.

En outre la société de gestion, conformément à l'article L.214-109 et R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilancielle et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif.



Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine.

Par ailleurs, les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices ».

Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à la reconstitution de la société.

Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'assemblée générale.

Article 29 – Dispositions comptables

La société est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté suivant les modalités fixées par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par le règlement du Comité de la réglementation comptable 99-06 pris sur l'avis du conseil national de la comptabilité 98-06 du 23 juin 1998.

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations qui pourraient être à réaliser pendant la durée sociale. Cette provision est dotée annuellement. Des provisions exceptionnelles peuvent également être dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

Article 30 – Répartition des résultats

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.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'Article 11 des statuts.

La SCPI souscrita une déclaration fiscale de résultats (imprimé 2072-S) mentionnant la part du résultat imposable de chacun des associés conformément à l'article 239 septies du CGI. Plus particulièrement, les associés personnes physiques seront soumis, pour la part du bénéfice net qui leur est attribué selon les modalités ci-avant définies (et non du bénéfice distribué), à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code.

La SCPI souscrita toutes les déclarations nécessaires dans les pays étrangers ou elle pourrait être amenée à investir.

Les associés donnent mandat expresse à la SCPI pour déposer en leur nom toutes déclarations fiscales qui pourraient être nécessaires.

Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.



TITRE 7 – FUSION, DISSOLUTION, LIQUIDATION

Article 31 – Fusion

La société ne peut fusionner qu'avec une autre société civile de placement immobilier gérant un patrimoine de composition comparable.

L'opération de fusion s'effectue sous le contrôle des commissaires aux comptes de chacune des sociétés concernées. Le projet de fusion leur est communiqué au moins quarante-cinq jours avant les assemblées générales extraordinaires appelées à se prononcer sur l'opération.

Les commissaires aux comptes établissent un rapport sur les conditions de réalisation de l'opération de fusion.

Celle-ci est approuvée par l'assemblée générale extraordinaire de chacune des sociétés concernées. L'assemblée générale extraordinaire de la société absorbante statue sur l'évaluation des apports en nature, conformément aux dispositions légales.

Article 32 – Dissolution - Liquidation

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La société de gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. À défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au président du tribunal de grande instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.

La société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

En cas de non prorogation de la société, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation sera faite par la société de gestion. Il pourra lui être adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés pourront comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale réunie sur convocation du liquidateur toutes décisions qu'ils estimeront nécessaires.

Le cas échéant, le liquidateur devra convoquer dans les six mois de la clôture de l'exercice l'assemblée des associés afin de statuer sur les comptes annuels qu'il aura établis et d'entendre son rapport sur les opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Le ou les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus pour réaliser tout l'actif social.

S'ils sont plusieurs, ils auront le droit d'agir ensemble ou séparément.

Ils pourront notamment vendre, de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables et avantageux, les immeubles de la société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies ou oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport ou la cession à une autre société ou à toutes personnes, de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute. En un mot, ils pourront réaliser, par la voie qu'ils jugeront convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, à une rémunération égale à 5 % Hors Taxes soit 6 % Toutes Taxes Comprises du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Le ou les liquidateurs pourront retenir le principe de versements d'acomptes sur liquidation suivant la



décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Les versements d'acomptes ne pourront intervenir qu'à la condition qu'ils ne nuisent pas aux créanciers de la société.

Les produits de cession des actifs ne seront en conséquence versés qu'après déduction du passif les grevant.

À la clôture des opérations de liquidation, le solde, après déduction des acomptes, sera versé aux associés.

En fin de liquidation, les associés seront convoqués en assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, donner le quitus de leur gestion, décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Lors de cette assemblée, chaque associé qui aura acquis un immeuble social ne pourra, concernant la liquidation de ce bien, participer au vote.

Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

De même, le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des associés absents décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit durant le cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation ou le partage ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux statuts et décisions des assemblées générales.

TITRE 8 - ÉLECTION DE DOMICILE, CONTESTATIONS

Article 33

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société.

Pouvoirs

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes notamment en vue de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des sociétés seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la société de gestion avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont supportés par la SCPI. Ces honoraires et frais seront réglés sur présentation de la facture et demande de provision.

Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant le cours de la société ou pendant sa liquidation, soit entre les associés, la société de gestion et la société seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

À cet effet, en cas de contestations, tout associé devra faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement du siège social et toute assignation ou signification sera régulièrement donnée à ce domicile.

À défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations seront valablement faites au parquet de M. le Procureur de la République près le tribunal de grande instance du siège social.



TITRE 9 – NOMINATION DES PREMIERS ORGANES DE GESTION - POUVOIR

Article 34 – Nomination des premiers membres du conseil de surveillance

Sont nommés par l'assemblée générale constitutive en qualité de premiers membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

- Monsieur Grégory BLAIN, directeur général adjoint d'ADVENIS S.A. ;
- STELLA REGINA représentée par Monsieur Fadi CALEDIT en qualité de Gérant ;
- APICIUS FINANCE représentée par Monsieur Jérôme FRANK en qualité de président ;
- INOVALIS représentée par Monsieur Stéphane AMINE en qualité de président Directeur Général ;
- M2L CAPITAL représentée par Monsieur David GIRAUD en qualité de Gérant ;
- ADVENIS GESTION PRIVÉE représentée par Monsieur Gilles SAUNIER en qualité de président ;
- HOCH PARTNERS PRIVATE EQUITY INVESTORS représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN en qualité de Gérant.

Ces derniers indiquent ne faire l'objet d'aucune mesure ni condamnation de nature administrative ou judiciaire de nature à leur interdire l'exercice de la fonction de membre du conseil de surveillance.

Article 35 – Nomination des premiers commissaires aux comptes

Sont nommés par l'assemblée générale constitutive, en qualité de premiers commissaires Eaux comptes de la société pour une durée de six années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

- Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63 rue de Villiers à Neuilly-sur-Seine (92200), immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 672 006 483, représentée par Monsieur Fabrice BRICKER ;
- Suppléant : Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU, 63 rue de Villiers à Neuilly-sur-Seine (92200).

Article 36 – Nomination du premier expert externe en évaluation

Est nommé par l'assemblée générale constitutive, sur proposition de la société de gestion, en qualité de premier expert externe en évaluation de la société pour une durée de cinq années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, 167 Quai de la Bataille Stalingrad – 92867 Issy- les-Moulineaux.

Article 37 – Nomination du Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la société de gestion, il en informe l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Dépositaire est CACEIS BANK France - 1-3 Place Valhubert – 75013 Paris.

Article 38 – Pouvoir

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire des présents statuts aux fins de procéder à toute formalité de dépôt ou de publicité requise par la loi.





Advenis Real Estate Investment Management

52 rue Bassano – 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34

www.advenis-reim.com

Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 € / RCS Paris
833 409 899
Visa AMF SCPI Eurovalys n°18-24 du
24/07/2018
Dépositaire : CACEIS Bank