



# SCPI EUROVALYS

Note d'information  
mise à la disposition du public



# EUROVALYS

## NOTE D'INFORMATION

### NOVEMBRE 2018

## SOMMAIRE

---

### PREAMBULE

Facteurs de risques  
Informations sur les modalités de sortie du produit

### INTRODUCTION

1. Renseignements sur les fondateurs
2. Politique d'investissement
3. Capital social initial
4. Augmentation du capital
5. Responsabilité des associés
6. Garantie bancaire - Souscription inférieure à 15% du capital statutaire maximal

### I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. Parts sociales
2. Modalités de calcul du prix de souscription
3. Modalités de souscription et de versement
4. Date d'entrée en jouissance
5. Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public

### II. MODALITES DE SORTIE

Dispositions générales relatives aux cessions

### III. FRAIS

1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion
2. Rémunération de la Société de Gestion

### IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. Régime des Assemblées
2. Répartition des résultats
3. Dispositions légales
4. Régime fiscal des associés
5. Modalités d'information

### V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. La Société
2. Administration de la Société
3. Conseil de Surveillance
4. Commissaires aux Comptes
5. Expert externe en évaluation
6. Dépositaire
7. Information
8. Responsabilité de la note d'information

!"#\$%&'()\* SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER, OFFRE AU PUBLIC

## PREAMBULE

### 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.

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 vente 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.

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 22 novembre 2018, 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 330 000 000 € 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

\*

### 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 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, 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,

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'Etat où les immeubles sont situés (l'Etat 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 œuvre (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. paragraphe 4. A. et B. « 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.

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

## 1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La société Eurovalys constituée le 05 mars 2015 est un fonds d'investissement alternatif (FIA) sous la forme d'une société civile de placement immobilier à capital variable. Advenis Investment Managers est la société de gestion d'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
HOCH 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		1 000 000	1 107 500

## 2. 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.

L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 22 novembre 2018, 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 330 000 000 € 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.

## 3. 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 trimestriel 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).

## 4. 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 22 novembre 2018, autorisé la société de gestion à augmenter le capital social statutaire maximum de 200 000 000 à 500 000 000 €.

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

## 5. 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.

## 6. GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE 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<sup>er</sup> 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 au 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. A 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.

# I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

## 1. 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.

## 2. 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.

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.

### 3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

#### a) 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'Autorité des Marchés Financiers,
- le dernier rapport annuel dès sa parution,
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription,
- un bulletin de souscription en 3 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

#### b) 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.

c) **Minimum de souscription** : 1 part sociale.

#### d) Lieu de souscription et de versement

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

### 4. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE

La date de jouissance est fixée au premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la Société.

### 5. 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<sup>1</sup>.

#### a) Montant de l'augmentation du capital

Les associés ont autorisé lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 novembre 2018 la Société de Gestion à :

- Augmenter le capital, dans la limite d'un montant maximal de cinq cents millions d'euros (500.000.000 €).

#### b) Détail des conditions de la souscription ouverte au public depuis le 22 juillet 2015

- Valeur nominale des parts : 800 €
- Prime d'émission : 200 €
- Prix de souscription : 1 000 €

- Commission de souscription par part : une commission 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°-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)

Valeur nominale	800
Prime d'émission	200
Prix de souscription	1 000
dont commission de souscription	114

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 et font l'objet d'une notice publiée au BALO.

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.

#### c) Date d'ouverture de la souscription

La souscription est ouverte depuis le 22 juillet 2015.

<sup>1</sup> 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 transfère permanent de fonds vers un compte maintenu aux USA, donne procuration ou délégation de signature à une personne résidant aux USA.

## II. MODALITES DE SORTIE

### 1. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIIONS

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.

#### a) 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.

##### • 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 22 juillet 2015 s'élève à : 886€.

!

prix de souscription	1 000 €
- commission de souscription (TTI)	114 €
prix de retrait	886 €

##### • 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 1er 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 1er février.

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

#### 1) 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.

#### 2) 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.

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.

### 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'utiliserait 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.

### b) 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. A 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.

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 au chapitre III « 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

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, frais compris, auquel l'ordre pourrait être exécuté le donneur d'ordre devra accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant (frais compris).

Les fonds, dès leur réception par la Société de gestion, 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.

#### 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 70 08 08 00, et sur le site [www.advenis-reim.com](http://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.

A 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](http://www.advenis-reim.com) téléphone 01 70 08 08 00). 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 précédent.

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 trimestriel et du site internet [www.advenis-reim.com](http://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. A 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.

#### c) Dispositions relatives aux cessions

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.

#### d) 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.

#### e) Revente des parts

La Société ne garantit pas la revente des parts.

## III. FRAIS

### 1. 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 dépositaire, etc.

La Société supporte et paie tous les frais et allocations du Conseil de Surveillance.

### 2. 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.

A 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 de 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés 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 bénéfices (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 1) :

**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.

## IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### 1. REGIME DES ASSEMBLEES

#### 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.

#### **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.

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. A 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, 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, à 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.

## 2. 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.

### a) 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 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.

**b) 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.

**c) 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.

**2. REPARTITION DES RESULTATS****a) 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.

**b) 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.

**3. DISPOSITIONS LEGALES****a) 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.

**b) 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,

**4. REGIME FISCAL DES ASSOCIÉS**

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises applicables au 1<sup>er</sup> 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.

#### **A. FISCALITE 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.

##### **a) 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'Etat 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 Etat contractant tire de l'aliénation des biens immobiliers visés à l'article 3, et situés dans l'autre Etat contractant, sont imposables dans cet autre Etat.

##### **b) 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.

#### **B. FISCALITE DES REVENUS ET DES PLUS-VALUES DE SOURCE EUROPEENNE AUTRES QU'ALLEMANDS**

##### **a) 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.

##### **b) 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.

## C. FISCALITE DES REVENUS ET DES PLUS-VALUES DE SOURCE FRANCAISE

### a) 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.

### b) 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<sup>er</sup> 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.

### c) 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.

### d) 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<sup>er</sup> 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.

#### e) 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%.

#### f) Impôts de solidarité sur la fortune

Les contribuables dont le patrimoine excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier 2014 sont assujettis à l'ISF.

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2014 des parts de SCPI. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable.

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'ISF.

S'agissant des modalités déclaratives, seuls les contribuables dont le patrimoine est supérieur à 2 570 000 € sont tenus de souscrire une déclaration d'ISF. Les personnes imposables dont le patrimoine est compris entre 1 300 000 € et 2 570 000 € mentionnent simplement le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) sur leur déclaration annuelle de revenus.

## 5. 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 trimestriel 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.



**a) 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.

**b) Bulletin d'information**

Un bulletin d'information est disponible sur le site [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) dans les 45 jours suivants la fin du trimestre, faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

## V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### 1. LA SOCIETE

**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 1er janvier au 31 décembre.

**Capital initial :** 1.000.000 €.

**Capital statuaire :** 500.000.000 €

### 2. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

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 ainsi que 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.

#### Conseil d'Administration :

- Président de la Société et du Conseil d'Administration : Monsieur Rodolphe MANASTERKI, né le 19 mai 1980 à PARIS (75016), de nationalité française, demeurant 19 rue des Petits Carreaux ; 75002 PARIS.

- Administrateur : Monsieur Stéphane AMINE, né le 4 septembre 1967 à Marseille (13), de nationalité française, demeurant 3 rue de Magdebourg 75016 Paris.

- Administrateur : Monsieur Jean-François CHAURY, né le 24 septembre 1969 à Thoissey (01), de nationalité française, demeurant 916 route de Montmelas 69400 Gleizé.

#### Direction de la Société :

- Président du Conseil d'Administration: Monsieur Rodolphe MANASTERKI, né le 19 mai 1980 à Paris (75016) demeurant 19 rue des Petits Carreaux 75002 Paris.

- Directeur Général : Monsieur Jean-François CHAURY, né le 24 septembre 1969 à Thoissey (01), de nationalité française, demeurant 916 route de Montmelas 69400 Gleizé.

### 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance, composé au moins de 7 associés, 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 pour une durée de 3 ans. 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 31 mai 2018 :

- AGEAS France, représentée par M. Bertrand HAU ;
- M. Christian BOUTHIE ;
- M. Jean-Luc BRONSART ;

- 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 2020.

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.

#### 4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Sont nommés en qualité de premiers Commissaires 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 2020.

En tant que 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

En tant que suppléant : Monsieur Jean-Christophe GEORGHIU, 63 rue de Villiers à NEUILLY SUR SEINE (92200).

#### 5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

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 2019, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, 167 Quai de la Bataille Stalingrad - 92867 Issy les Moulineaux

#### 6. DEPOSITAIRE

CACEIS BANK France - 1-3 Place Valhubert - 75013 PARIS

#### 7. INFORMATION

Adresse : ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT  
52 rue de Bassano - 75008 PARIS

Tel : 01 70 08 08 00

Site Internet de la Société de Gestion : [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

La personne chargée de l'information est Jean-François CHAURY, 52 rue de Bassano 75008 PARIS - tél : 01.70.08.08.00.

#### 8. RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Les personnes assumant la responsabilité de la note d'information, signataire de cette note d'information sont :

Société 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.