

## Les engagements d'Ageas Patrimoine

### Ageas Patrimoine

Ageas Patrimoine est une Société par Actions Simplifiée au capital de 899.160 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 775 659 238, dont le siège social est sis Village 5 - 50 place de l'Ellipse – CS 30024 – 92985 Paris – La Défense Cedex. Société de courtage en assurance et Agent lié de PSI inscrite à l'ORIAS sous le numéro 07028562, Habilitée à réaliser des transactions sur immeubles et fonds de commerce, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2015 000 002 165 délivrée par la CCI de Paris Île de France, *Garantie financière délivrée par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC) – 16, rue Hoche – TSA 39999 – 92919 Paris La Défense Cedex.*

Ageas Patrimoine est également l'agent lié du prestataire de services d'investissement Sicavonline (conformément aux dispositions des articles L.545-1 et suivants du Code monétaire et financier) habilité à fournir le service de Réception et Transmission d'Ordres pour lequel Sicavonline est agréée. Ageas Patrimoine intervient dans ce cadre en qualité de plateforme de distribution de produits et services financiers dédiée aux cabinets de gestion de patrimoine.

Sicavonline est une société anonyme au capital de 8 000 004 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 423 973 494, dont le siège social est sis Village 5 - 50 Place de l'Ellipse – CS 50053 - 92985 Paris – La Défense Cedex.

Sicavonline est un Prestataire de Services d'Investissement agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution sous le numéro 19253 pour réaliser les services d'investissement de réception et transmission d'ordres pour le compte de tiers et de conseil en investissement, et supervisé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution - 4 Place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09 ainsi que par l'Autorité des Marchés Financiers 17 place de la Bourse 75082 Paris cedex 02.

### Les services proposés

Le service de réception et transmission d'ordres pour le compte de tiers est l'activité exercée par un prestataire de services d'investissement ou un agent lié de prestataire de services d'investissement qui, pour le compte d'un investisseur, reçoit et transmet à un prestataire de services d'investissement habilité des ordres portant sur des instruments financiers en vue de leur exécution.

Détenue par Ageas France, filiale française du groupe international d'assurance Ageas ([www.ageas.com](http://www.ageas.com)), Ageas Patrimoine est une plateforme dédiée aux cabinets de gestion de patrimoine qui permet à votre conseiller de vous faire bénéficier d'une large gamme de solutions d'investissements chez de nombreux partenaires à des conditions négociées.

La plateforme met à disposition des :

- Produits d'investissement sur les marchés financiers (PEA, PEA-PME et Compte Titres) ;
- Solutions d'investissement en immobilier indirect (SCPI) également dénommés « pierre-papier » ;
- Produits de capital investissement (FCPR, FIP, FIP Corse et Outre-Mer, FCPI) ou encore des Groupements Forestiers d'investissement (GFI) qui permettent de diversifier ses investissements et de bénéficier sous conditions d'avantages fiscaux.

Ageas Patrimoine fournira uniquement le service de réception et transmission d'ordres, le service de conseil en investissement vous étant fourni par votre conseiller en gestion de patrimoine.

### Toujours privilégier vos intérêts

Toutes les actions d'Ageas Patrimoine sont dictées par la volonté de privilégier les intérêts des clients. Toutes les mesures sont prises pour éviter tout conflit d'intérêts qui pourrait vous desservir.

Le Règlement général de l'AMF impose l'identification de tous les conflits d'intérêts et la mise en place de procédures et de contrôles afin de servir au mieux les intérêts des clients. On parle ainsi généralement de conflits d'intérêts lorsqu'une personne doit prendre certaines décisions dans l'intérêt exclusif d'une autre personne, alors même que les décisions qu'elle doit prendre sont susceptibles d'avoir un impact sur ses intérêts propres ou sur les intérêts de tiers. Dans ce cadre, Ageas Patrimoine détecte les situations susceptibles de donner lieu à des conflits d'intérêts en veillant à ce que ses collaborateurs :

- Agissent de manière honnête et équitable en servant au mieux les intérêts du client ;
- Fassent preuve du degré d'indépendance requis vis-à-vis du client.

Dans le cas où des conflits d'intérêts n'auraient pu être résolus, Ageas Patrimoine s'engage à informer ses clients afin que ces derniers agissent en connaissance de cause. La politique complète de prévention, de détection et de gestion des conflits d'intérêt réalisée par Sicavonline est disponible sur demande auprès d'Ageas Patrimoine.

## Respecter la réglementation

Les lois et règlements en vigueur ont notamment vocation à protéger les intérêts des investisseurs. Ageas Patrimoine attache donc une grande importance à leur respect. Dans ce cadre, notre service conformité peut être amené à vous demander des précisions supplémentaires afin de s'assurer du caractère approprié de l'investissement envisagé.

Afin de se conformer à la réglementation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, notre service conformité pourra également vous demander des informations, notamment sur l'origine des fonds et, dans certains cas, des pièces justificatives.

## Défendre la confidentialité de vos informations

En tant qu'agent lié du prestataire de services d'investissement Sicavonline, Ageas Patrimoine se doit de connaître parfaitement la situation personnelle et financière des clients, ainsi que leur connaissance et leur expérience en matière de produits financiers. Ces informations relèvent de la sphère privée et doivent demeurer confidentielles. Les équipes d'Ageas Patrimoine, soumises au secret professionnel, s'engagent à tout mettre en œuvre pour vous garantir cette confidentialité.

Ces informations doivent en outre être mises à jour régulièrement. Aussi, Ageas Patrimoine peut être amené à vous demander périodiquement une actualisation de ces informations. Conformément à la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel, vous pouvez demander l'accès, la rectification, l'effacement de vos données personnelles ainsi que limiter ou vous opposer au traitement en écrivant à [dpo@ageas.fr](mailto:dpo@ageas.fr) ou Ageas Patrimoine – Délégué à la protection des données – 50 place de l'Ellipse – CS 30024 – 92985 Paris La Défense Cedex.

Vous pouvez également demander la portabilité des données que vous avez fournies lorsqu'elles sont dans un format structuré et nécessaires à l'investissement.

## Traiter vos éventuelles réclamations

En cas de réclamation, nous vous invitons à vous adresser à l'adresse suivante : Ageas Patrimoine – Village 5 – 50 place de l'Ellipse – CS 30024 – 92985 Paris La Défense Cedex ou par email : [relations-partenaires@ageas.fr](mailto:relations-partenaires@ageas.fr) en indiquant simplement « Réclamation » dans l'intitulé du message. Dès réception, nous mettrons tout en œuvre pour vous apporter une réponse. Nos services s'engagent, à compter de la réception de votre réclamation, à en accuser réception dans un délai de dix jours et à y apporter une réponse dans un délai de deux mois sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées. Si ces voies de recours internes n'aboutissent pas, vous avez la possibilité de faire appel au Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) 17 place de la Bourse 75082 Paris cedex 02.

## Votre droit d'accès aux informations détaillées

Conformément à l'article 314-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, vous pouvez à tout moment demander à Ageas Patrimoine des précisions supplémentaires quant à la nature et au montant des commissions perçues et versées par celle-ci. Les rétrocessions de commissions reçues et versées par Ageas Patrimoine peuvent évoluer. Le détail de ces rétrocessions peut être obtenu à tout moment sur simple demande écrite. Vous pouvez contacter Ageas Patrimoine par email à l'adresse suivante : [relations-partenaires@ageas.fr](mailto:relations-partenaires@ageas.fr).

## Proposer une tarification transparente – informations sur les rétrocessions perçues et versées par Ageas Patrimoine (Selon l'article 314-16 du règlement général AMF) - En vigueur au 25 mars 2022.

Vous trouverez ci-dessous des informations décrivant le partage des rémunérations des différents professionnels impliqués lorsque vous souscrivez à l'un des produits et / ou services suivants.

### SOUSCRIPTION À DES SCPI

Lorsque vous souscrivez des parts SCPI, vous versez des frais ponctuels, ainsi que des frais récurrents, dont le détail est précisé dans le tableau ci-dessous.

Pour les SCPI de notre gamme, les commissions de souscription sont comprises entre 3% et 12,56% TTC du montant de la souscription. Les commissions de gestion annuelles sont comprises entre 12% et 15% des recettes brutes annuelles.

Pour un investissement en SCPI de 10 000 €, les frais par SCPI de notre gamme sont les suivants :

Produit	Type de frais	Si vous sortez après 1 an		Sur la période de détention recommandée		dont rétrocessions distributeur	
		%	€	%	€	%	€
Accimmo Pierre	Coûts totaux	10,32 %	1 032 €	10 ans		5,5 %	550 €
				23,31 %	2 331 €		
Altixia Commerces	Coûts totaux	7,30 %	730 €	9 ans		1,25%+4,50% loyers/an	125€+450€ loyers/an
				92,93 %	9 293 €		
Elialys	Coûts totaux	14,81 %	1 481 €	9 ans		9 %	900 €
				63,94 %	6 394 €		
Epargne Pierre	Coûts totaux	14,92 %	1 492 €	10 ans		5,50 %	550 €
				41,21 %	4 121 €		
Eurovalys	Coûts totaux	15,79 %	1 579 €	9 ans		9 %	900 €
				79,20 %	7 920 €		
LF Grand Paris Patrimoine	Coûts totaux	11,68 %	1 168 €	9 ans		6,48 %	648 €
				41,13 %	4 113 €		
LF Opportunité Immo	Coûts totaux	10,92 %	1 092 €	9 ans		7,29 %	729 €
				26,27 %	2 627 €		
Pierre Expansion Santé	Coûts totaux	14,61 %	1 461 €	8 ans		9 %	900 €
				46,17 %	4 617 €		
Primopierre	Coûts totaux	13,60 %	1 360 €	10 ans		7 %	700 €
				32,43 %	3 243 €		

La société de gestion rétrocède à Sicavonline, au titre de la commercialisation de la distribution de parts de SCPI, tout ou partie des frais ponctuels ainsi que, le cas échéant, les frais récurrents, qui les rétrocède à son tour à son agent lié Ageas Patrimoine, qui rémunère ensuite le distributeur, comme précisé dans le tableau ci-dessous :

Produit	Type de frais	Type	Rétrocessions perçues par Sicavonline	Rétrocessions perçues par Ageas Patrimoine	Rétrocessions versées au Distributeur
SCPI	Commissions de souscription	Ponctuels	De 5,5 à 9 % du montant de la souscription	De 4,5 à 7 % du montant de la souscription	De 4 à 6 % du montant de la souscription
	Commissions de gestion annuelles	Récurrents	Aucune rétrocession *	Aucune rétrocession	Aucune rétrocession *

\* Sauf pour la SCPI Altixia Commerces pour laquelle la rémunération du Distributeur pourra représenter 2/3 des rétrocessions de Sicavonline, qui représentent 4,5 % HT des revenus locatifs et financiers encaissés au titre des parts en jouissance apportées



## Fiche de connaissance client - Exemple Ageas Patrimoine

Ce document a pour objet de recueillir les informations relatives à votre identification, situation patrimoniale, objectifs, horizon d'investissement et origine des fonds en application des articles L561-5 et L561-6 du Code monétaire et financier liés à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces informations sont obligatoires. Ce document vise également à évaluer vos connaissances et expériences en matière de placement afin de s'assurer que vous possédez un niveau d'expérience et de connaissance suffisant pour appréhender le service de réception et transmission d'ordres ou l'instrument financier sur lequel vous souhaitez investir. Si vous ne possédez pas la connaissance ou l'expérience requise ou si vous ne fournissez pas ces informations, Ageas Patrimoine n'étant pas en mesure d'évaluer si le produit ou le service d'investissement auquel vous souhaitez souscrire est adapté à votre situation, pourra alors refuser la souscription. La communication d'informations complètes et sincères constitue donc une condition indispensable pour vous délivrer un service de qualité. Nous vous remercions de porter à notre connaissance les faits importants ou exceptionnels susceptibles de modifier votre situation personnelle afin d'assurer la pertinence des services délivrés dans le temps.

### Client 1

Civ :	
Nom :	
Nom d'usage :	
Prénom :	

### Client 2

Civ :	
Nom :	
Nom d'usage :	
Prénom :	

Lien entre les souscripteurs :  Conjoints mariés  Partenaires de PACS  Autre :

Rubrique client 2 à remplir s'il fait partie du même foyer fiscal que le client 1, sinon remplir une autre fiche connaissance client.

Né(e) le :	
A :	Dpt :
Pays :	
Nationalité :	
Adr. fiscale :	
Code postal :	
Ville :	
Pays :	
Adr. de contact :	
(si différente)	
Code postal :	
Ville :	
Pays :	
Tél. domicile :	
Tél. bureau :	
Email :	

Né(e) le :	
A :	Dpt :
Pays :	
Nationalité :	
Adr. fiscale :	
Code postal :	
Ville :	
Pays :	
Adr. de contact :	
(si différente)	
Code postal :	
Ville :	
Pays :	
Tél. domicile :	
Tél. bureau :	
Email :	

Souscripteur sous protection juridique ?  Oui  Non

Si oui :  Curatelle  Tutelle  Autre :

Etat civil :  Célibataire  Union libre  Veuf(ve)  
 Marié(e)  Pacsé(e) en séparation  Séparé(e)  
 Divorcé(e)  Pacsé(e) en indivision

Rég. matrim. :  Com. réd. aux acquets (sans contrat)  Com. univers.  
 Participation aux acquets  Sépar. de biens  
 Com. de meubles & acquets

Actif :  OUI  NON, indiquez la profession précédente  
ou ancienne profession si retraité :

Fonct. exercée :

Secteur :  CSP (1) :

US Person : (2)  OUI  NON

Personne Politiquement Exposée : (3)  OUI  NON

Souscripteur sous protection juridique ?  Oui  Non

Si oui :  Curatelle  Tutelle  Autre :

Etat civil :  Célibataire  Union libre  Veuf(ve)  
 Marié(e)  Pacsé(e) en séparation  Séparé(e)  
 Divorcé(e)  Pacsé(e) en indivision

Rég. matrim. :  Com. réd. aux acquets (sans contrat)  Com. univers.  
 Participation aux acquets  Sépar. de biens  
 Com. de meubles & acquets

Actif :  OUI  NON, indiquez la profession précédente  
ou ancienne profession si retraité :

Fonct. exercée :

Secteur :  CSP (1) :

US Person : (2)  OUI  NON

Personne Politiquement Exposée : (3)  OUI  NON

## Fiche de connaissance client - Exemple Ageas Patrimoine

### Votre situation patrimoniale actuelle (avant l'opération) :

Actifs immobiliers (hors SCPI) :	<input type="text"/>	€
Liquidités (CAT, Comptes, Livrets, ...) :	<input type="text"/>	€
Actifs financiers et assurance (Compte-titre, Assurance-vie, PERP, Madelin, PEE, SCPI, ...) :	<input type="text"/>	€
Patrimoine Professionnel :	<input type="text"/>	€
Autre (précisez) :	<input type="text"/>	€
-Dettes et Crédits :	<input type="text"/>	€
Estimation globale de votre patrimoine :		<input type="text"/> €

### Revenus et charges annuels de votre foyer fiscal :

Revenus nets professionnels ou pension :	<input type="text"/>	€
Revenus fonciers :	<input type="text"/>	€
Revenus de valeurs mobilières :	<input type="text"/>	€
Autres revenus (précisez) :	<input type="text"/>	€
<hr/>		
= Total revenus nets:	<input type="text"/>	€
Charges fixes et dépenses courantes :	<input type="text"/>	€

### Situation fiscale :

Etes-vous assujéti à l'IR :	<input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui, pour un montant de :	<input type="text"/>	€ / an
Etes-vous assujéti à l'IFI :	<input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui, pour un montant de :	<input type="text"/>	€ / an

### ----- Produit souscrit -----

Nom du produit :	<input type="text" value="SCPI EUROVALYS"/>
Montant de l'investissement prévu :	<input type="text"/> €

### Connaissance et expérience des marchés financiers :

	Client 1	Client 2
Avez-vous déjà souscrit par le passé à ce type de produits ?	<input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui, seul <input type="checkbox"/> Oui, avec un conseiller	<input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui, seul <input type="checkbox"/> Oui, avec un conseiller
Si oui, nombre de souscription	<input type="checkbox"/> Moins de 3 <input type="checkbox"/> 3 ou plus	<input type="checkbox"/> Moins de 3 <input type="checkbox"/> 3 ou plus
Si oui, année de la dernière souscription :	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Connaissez-vous ce type de produit et les risques qui y sont liés ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
L'investissement en parts de SCPI présente-t-il un risque de perte en capital ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
La revente de parts de SCPI :	<input type="checkbox"/> est garantie par la société de gestion <input type="checkbox"/> dépend de la présence d'acquéreurs	<input type="checkbox"/> est garantie par la société de gestion <input type="checkbox"/> dépend de la présence d'acquéreurs
Les revenus servis par une SCPI sont-ils :	<input type="checkbox"/> Garantis <input type="checkbox"/> Non garantis	<input type="checkbox"/> Garantis <input type="checkbox"/> Non garantis

**Catégorisation AMF :** vous êtes un (des) clients non professionnel(s) (4).

### Vos objectifs pour cet investissement :

<input type="checkbox"/> Transmission patrimoniale	<input type="checkbox"/> Valorisation de capital	<input type="checkbox"/> Constitution d'un patrimoine
<input type="checkbox"/> Recherche de revenus	<input type="checkbox"/> Optimisation Fiscale	<input type="checkbox"/> Autre : <input type="text"/>

## Fiche de connaissance client - Exemple Ageas Patrimoine

### Horizon de cet investissement :

<input type="checkbox"/> Moins de 1 an	<input type="checkbox"/> 1 à 3 ans	<input type="checkbox"/> 3 à 5 ans	<input type="checkbox"/> 5 à 8 ans	<input type="checkbox"/> Plus de 8 ans
--	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	--

### Origine économique des fonds investis :

**Attention : Le compte courant ne peut être considéré comme de l'épargne.  
Merci de préciser comment le compte courant a été alimenté pour cet investissement.**

<input type="checkbox"/> Epargne, placements :	<input type="text"/>	€	Nature :	<input type="text"/>	Année :	<input type="text"/>
Etablissement :	<input type="text"/>					
<input type="checkbox"/> Revenus, pensions :	<input type="text"/>	€	Nature :	<input type="text"/>	Année :	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Vente immobilière :	<input type="text"/>	€	Nature :	<input type="text"/>	Année :	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Vente d'entreprise, fonds de commerce :	<input type="text"/>	€	Nature :	<input type="text"/>	Année :	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Héritage, donation :	<input type="text"/>	€	Nature :	<input type="text"/>	Année :	<input type="text"/>
Lien avec le souscripteur :	<input type="text"/>					
<input type="checkbox"/> Gain aux jeux :	<input type="text"/>	€	Nature :	<input type="text"/>	Année :	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Autre :	<input type="text"/>	€	Nature :	<input type="text"/>	Année :	<input type="text"/>

Vous reconnaissez que les informations fournies sont exactes à la signature de ce document et que vous avez reçu et pris connaissance du DIC, de la note d'information, des statuts de la SCPI et le cas échéant, du dernier rapport annuel et du bulletin trimestriel en vigueur. Il est rappelé que les instruments financiers sont susceptibles de varier à la hausse comme à la baisse, qu'ils présentent de ce fait un risque de perte en capital. Par ailleurs, le traitement fiscal propre à l'investissement en parts de SCPI dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible de subir des modifications.

Les données personnelles recueillies au sein de ce document ou des documents de la société de gestion sont nécessaires au traitement de votre dossier par Ageas Patrimoine, responsable de traitements. Ses coordonnées sont les suivantes : Ageas Patrimoine Délégué à la protection des données 50 place de l'Ellipse CS 30024 92985 La Défense Cedex. Ageas Patrimoine a désigné un délégué à la protection des données que vous pouvez contacter à l'adresse suivante : dpo@ageas.fr.

Ageas Patrimoine met en œuvre des traitements de données à caractère personnel :

- nécessaires à l'exécution d'un investissement ; pour la gestion et le suivi de vos souscriptions, la transmission d'informations, les opérations relatives à la gestion des clients, à la réalisation d'études statistiques,
- nécessaires au respect des obligations légales et réglementaires dont la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

Ces données seront analysées, traitées et transmises par tout moyen informatique aux services concernés d'Ageas Patrimoine, aux entités du Groupe, sous distributeurs, aux fournisseurs, prestataires, sous-traitants d'Ageas Patrimoine, autorités de tutelle ou professionnelles. Ces données seront conservées pendant la durée de votre investissement et après le terme de celui-ci pendant la durée de prescription. En l'absence de réalisation de l'investissement, les données seront conservées pendant une durée de 3 ans à compter de leur collecte. Vous pouvez demander l'accès, la rectification, et l'effacement de vos données personnelles ainsi que limiter ou vous opposer au traitement en écrivant à dpo@ageas.fr ou Ageas Patrimoine Délégué à la protection des données 50 place de l'Ellipse CS 30024 92985 La Défense Cedex. Vous pouvez également demander la portabilité des données que vous avez fournies lorsqu'elles sont structurées et nécessaires à l'investissement. Vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL) à l'adresse suivante : 3 place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 Paris Cedex 07. Téléphone : 01 53 73 22 22 - Fax : 01 53 73 22 00 - site internet : www.cnil.fr.

Informatique et libertés et lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

Pour répondre à ses obligations légales de vigilance dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, Ageas Patrimoine met en œuvre des traitements de données personnelles à ces fins. Les données pourront être utilisées dans le cadre de ces traitements pour identifier les personnes susceptibles de faire l'objet d'une vigilance complémentaire ou renforcée, identifier les Personnes Politiquement Exposées et détecter les fonds et ressources économiques faisant l'objet d'une mesure de gel au titre des sanctions financières.

Conformément aux dispositions de l'article L561-45 du Code monétaire et financier, le droit d'accès aux traitements de données personnelles mis en œuvre aux fins de l'application des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme s'exerce auprès de la CNIL à l'adresse suivante : 3 place de Fontenoy – TSA 80175 - 75334 Paris Cedex 07. Téléphone : 01 53 73 22 22 - Fax : 01 53 73 22 00 - site internet : www.cnil.fr.

Concernant les traitements ayant pour finalité l'application des mesures de gel des avoirs et des sanctions financières dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme, conformément à l'article 8 de la délibération N°2011-180 du 16 juin 2011 de la CNIL et de l'article 49 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposerez d'un droit d'accès à vos données nominatives, sans frais, sur demande écrite en joignant la copie d'une pièce d'identité, auprès de notre délégué à la protection des données : Ageas Patrimoine Délégué à la protection des données 50 place de l'Ellipse CS 30024 92985 La Défense Cedex ou par courriel à l'adresse dpo@ageas.fr, sous réserve de justifier de votre identité.

## Fiche de connaissance client - Exemple Ageas Patrimoine

### Signature(s)\*

Fait à  le  /  /

SIGNATURE SOUSCRIPTEUR

SIGNATURE CO-SOUSCRIPTEUR

\* Si votre signature est différente de celle apposée sur la pièce d'identité transmise, remplir également une attestation de signature

**Veillez faire et conserver une copie de ce bulletin de souscription.**

#### (1) LISTE DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES - CSP (SOURCE INSEE) :

11 - Agriculteurs sur petite exploitation	44 - Clergé, religieux	67 - Ouvriers non qualifiés de type industriel
12 - Agriculteurs sur moyenne exploitation	45 - Profes. interméd. administr. de la fonction publique	68 - Ouvriers non qualifiés de type artisanal
13 - Agriculteurs sur grande exploitation	46 - Profes. interméd. administr. et commerc. des entrepr.	69 - Ouvriers agricoles
21 - Artisans	47 - Techniciens	71 - Anciens agriculteurs exploitants
22 - Commerçants et assimilés	48 - Contremaîtres, agents de maîtrise	72 - Anciens artisans, commerçants, chefs d'entreprise
23 - Chefs d'entreprise de 10 salariés ou plus	52 - Empl. civils et agents de la fonction publique	74 - Anciens cadres
31 - Professions libérales	53 - Policiers et militaires	75 - Anciennes professions intermédiaires
33 - Cadres de la fonction publique	54 - Employés administratifs d'entreprise	77 - Anciens employés
34 - Professeurs, professions scientifiques	55 - Employés de commerce	78 - Anciens ouvriers
35 - Professions de l'inform., des arts et des spectacles	56 - Personnels des services directs aux particuliers	81 - Chômeurs n'ayant jamais travaillé
37 - Cadres administratifs et commerciaux d'entreprise	62 - Ouvriers qualifiés de type industriel	83 - Militaires du contingent
38 - Ingénieurs et cadres techniques d'entreprise	63 - Ouvriers qualifiés de type artisanal	84 - Élèves, étudiants
42 - Professeurs des écoles, instituteurs et assimilés	64 - Chauffeurs	85 - Pers. sans activité de - de 60 ans (sauf retraités)
43 - Professions interméd. de la santé et du travail social	65 - Ouvriers qualifiés manutention et transport	86 - Pers. sans activité de + de 60 ans (sauf retraités)

- (2) **US Person** : Personne de nationalité américaine, résident américain ou détenteur d'une green card. Si vous répondez aux critères suivants vous pouvez être considéré(e) comme une US Person : vous êtes détenteur d'un passeport américain, d'une green card, êtes né(e) aux USA, disposez d'une adresse de domicile ou postale aux USA, d'une adresse «in care of» (domicilié chez) ou d'une poste restante («hold mail») comme seule adresse, détenez un numéro de téléphone US, donnez procuration à une personne résident aux USA, réalisez des virements réguliers vers des comptes domiciliés aux USA.
- (3) **Personnes Politiquement Exposées (PPE)** : Sont considérés comme Personnes Politiquement Exposées, les clients qui exercent ou ont cessé d'exercer, l'une des fonctions suivantes, en France ou pour le compte d'un autre État : Chef d'État, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission Européenne ; Membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen ; Membre de l'organe dirigeant d'un parti ou d'un groupement politique national ou étranger ; Directeur, Directeur adjoint, Membre du Conseil d'une organisation internationale créée par un traité, ou une personne qui occupe un poste équivalent en son sein ; Membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction dont les décisions ne sont pas, sauf circonstances exceptionnelles, susceptibles de recours ; Membre d'une cour des comptes ; Dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale ; Ambassadeur, chargé d'affaires ; Officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée ; Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique ; Y compris les membres directs de leur famille : Le conjoint ou le concubin notoire ; le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ; En ligne directe, les ascendants, descendants et alliés, au premier degré, ainsi que leur conjoint, leur partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère. Ou les personnes connues pour leur être étroitement associées : Toute personne physique identifiée comme étant le bénéficiaire effectif d'une personne morale conjointement avec ce client; Toute personne physique connue entretenant des liens d'affaires étroits avec ce client.
- (4) **Définition catégorisation client non professionnel / client professionnel** : Conformément à l'article 314-4 du règlement général de l'AMF tous les clients sont classés dans l'une des trois catégories, auxquelles correspondent des niveaux de protection spécifiques : "Contrepartie éligible", "Client professionnel", "Client non professionnel". La catégorie Client non professionnel bénéficiant du niveau de protection le plus élevé, tout client est, lors de l'entrée en relation, classé par défaut dans la catégorie Client non professionnel. Le Client peut cependant demander à être classé Client professionnel. Ce faisant il renonce à une partie de la protection. Pour tout changement de catégorie le Client est invité à contacter Ageas Patrimoine qui l'informerait de la procédure et des conditions applicables.

**CONVENTION DE RECEPTION TRANSMISSION D'ORDRES (version septembre 2021)**  
**- Personne physique -**

ENTRE

Titulaire	Co-Titulaire
Civilité :	Civilité :
Patronyme :	Patronyme :
Nom d'usage :	Nom d'usage :
Prénom :	Prénom :
Né(e) le :	Né(e) le :
A :	A :
Nationalité :	Nationalité :
Adresse fiscale :	Adresse fiscale :
Code postal :	Code postal :
Ville :	Ville :
Pays :	Pays :

Ci-après dénommé « **le Client** »,

D'UNE PART,

ET

**Ageas Patrimoine**, Société par Actions Simplifiée au capital de 899 160 euros, dont le siège social est Village 5 - 50 place de l'Ellipse – CS 30024 – 92985 PARIS LA DEFENSE Cedex, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 775 659 238, Société de courtage en assurance et Agent lié de PSI inscrite à l'ORIAS sous le numéro 07028562, Habilitée à réaliser des transactions sur immeubles et fonds de commerce, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2015 000 002 165 délivrée par la CCI de Paris Île de France, *Garantie financière délivrée par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC) – 16, rue Hoche – TSA 39999 – 92919 Paris La Défense Cedex*,

Ci-après dénommée « **Ageas Patrimoine** »,

D'AUTRE PART,

Ci-après désigné individuellement « **la Partie** » et collectivement « **les Parties** ».

**IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :**

Ageas Patrimoine est l'agent lié conformément aux dispositions des articles L.545-1 et suivants du Code monétaire et financier du Prestataire de Services d'Investissement (« **PSI** ») Sicavonline, société anonyme au capital de 8 000 004 euros, dont le siège social est situé Village 5 – 50, place de l'Ellipse – CS50053 – 92985 Paris La Défense Cedex, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 423 973 494, prestataire de services d'investissements (« **PSI** ») agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (« **ACPR** ») sous le numéro 19253.

Ageas Patrimoine et Sicavonline ont conclu un mandat d'agent lié en date du 7 octobre 2015 (le « **Mandat d'Agent Lié** ») qui permet à Ageas Patrimoine de fournir notamment les services de réception et transmission d'ordres pour compte de tiers (« **RTO** »).

Le Client déclare avoir reçu, préalablement à la signature des présentes, un conseil en investissement financier fourni par son conseiller en gestion de patrimoine (« **CGP** »). Le Client reconnaît et confirme que le CGP s'est enquis de sa connaissance et expérience en matière d'investissement, son profil de risque ainsi que de sa situation financière et de ses objectifs d'investissement, afin de pouvoir lui recommander des opérations, instruments financiers et services d'investissement adaptés à sa situation. Avant de formuler son conseil, le CGP lui a remis une lettre de mission.

À la suite de la recommandation personnalisée du CGP, le Client souhaite transmettre un ordre de souscription ou de rachat portant sur tout type d'instruments financiers de la sélection d'Ageas Patrimoine dont la liste figure sur le site internet <https://www.ageas-patrimoine.fr> (le « **Site Internet** »), y compris le cas échéant des instruments financiers complexes au sens de la réglementation, notamment sur des parts de sociétés civiles de placement immobilier (« **SCPI** »), des parts ou actions de fonds ou sociétés de capital investissement ou des produits structurés (ensemble les « **Produits Financiers** »).



**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article 1 – Objet de la convention**

1.1. La présente convention (ci-après la « **Convention** ») a pour objet de définir les conditions selon lesquelles Ageas Patrimoine fournira au Client le service d'investissement de réception et de transmission d'ordres.

1.2. Le Client est informé qu'Ageas Patrimoine procède à l'évaluation du caractère approprié lorsqu'elle fournit le service de réception et transmission d'ordres portant sur un ou plusieurs Produits Financiers au(x)quel(s) le Client souhaite souscrire. Pour ce faire, le Client a fourni à Ageas Patrimoine un certain nombre d'informations et notamment des informations relatives à sa connaissance et expérience en matière d'investissement.

1.3. En cas d'informations incomplètes ou inexactes, Ageas Patrimoine avertit le Client qu'elle n'est pas en mesure de déterminer si le service de réception et transmission d'ordres ou le Produit Financier envisagé lui convient. L'attention du Client est donc attirée sur le fait qu'il lui appartient de fournir à Ageas Patrimoine des informations complètes et exactes.

1.4. Si Ageas Patrimoine considère que le service de réception et transmission d'ordres et/ou le Produit Financier n'est pas approprié pour le Client, Ageas Patrimoine ne pourra, selon le type de Produit Financier dont la souscription est envisagée, fournir le service de réception et transmission d'ordres qu'après une mise en garde du Client.

**Article 2 – Mandat de transmission d'ordres**

2.1. Le Client mandate expressément et directement Ageas Patrimoine, aux fins de transmettre pour exécution un ordre de souscription ou de rachat portant sur les Produits Financiers de la sélection d'Ageas Patrimoine :

- A la société de Gestion (précisée dans le bulletin de souscription), ou au producteur de l'instrument financier par l'intermédiaire de Sicavonline ;
- Concernant les ordres sur un compte titres, par l'intermédiaire de Sicavonline, qui réceptionnera l'ordre et le transmettra pour exécution au teneur de compte-conservateur (Banque CIC, SA au capital de 608 439 888 €, siège social 6 avenue de Provence, 75009 Paris, RCS Paris 542 016 381).

2.2. Les ordres sont reçus du Client selon les modalités prévues à l'article 3 de la Convention.

2.3. Le Client reconnaît et accepte que la liste des Produits Financiers sur lesquels les ordres peuvent porter puisse être modifiée périodiquement et sans préavis.

2.4. Le Client reconnaît qu'il lui a été remis ce jour la totalité des documents et informations réglementaires, obligatoires (notamment la présente Convention) dont il déclare avoir pris connaissance.

À titre d'exemple :

Concernant les ordres de souscription des parts de SCPI, le Client reconnaît avoir reçu préalablement les documents précontractuels d'information suivants :

- Les engagements d'Ageas Patrimoine ;
  - La brochure de la SCPI ;
  - Le document d'informations clés ;
  - Les statuts de la SCPI concernée ;
  - La notice d'information ;
  - Le rapport annuel, le cas échéant ;
  - Le dernier bulletin trimestriel en vigueur, le cas échéant ;
  - Le bulletin de souscription ;
- et qu'il en a pris connaissance.

2.5. Concernant les ordres de souscription de Produits Financiers dans le cadre d'un compte titres, le Client s'engage à transmettre à Ageas Patrimoine sur support papier :

- Un exemplaire de la convention de compte avec le teneur de compte-conservateur ;
- L'ensemble des pièces à joindre au dossier d'ouverture de compte ;
- Un exemplaire de la présente Convention ;
- Le questionnaire de connaissance client,

étant précisé que ces documents doivent être dûment complétés, datés et signés.

La réception de l'ensemble des documents susvisés, dûment complétés, datés et signés, sera confirmée par le teneur de compte-conservateur au Client par lettre simple. Il est expressément convenu qu'aucune opération, notamment de réception ou transmission d'ordres, ne pourra être initiée dans le cadre de la présente Convention, tant que le teneur de compte-conservateur n'aura pas reçu les documents visés ci-dessus et tant que le compte auprès du teneur de compte-conservateur n'aura pas été dûment ouvert.

## Article 3 – Mode de transmission des ordres par le Client

3.1. **Pour les ordres de souscription d'instruments financiers en compte-titres** : le Client peut transmettre ses ordres d'achat ou de vente à Ageas Patrimoine par :

- Téléphone au 01 73 60 08 10, (dans cette hypothèse, l'identité du Client sera vérifiée par plusieurs questions précises) ou
- Courrier électronique [ordres@ageaspatrimoine.fr](mailto:ordres@ageaspatrimoine.fr) ou
- Courrier postal.

Le Client décharge Ageas Patrimoine de toutes les conséquences pouvant résulter de l'utilisation des moyens de communication, notamment de celles provenant d'une défaillance technique, ou de l'usage abusif ou frauduleux qui en serait fait. D'un commun accord entre les parties, toute opération effectuée par téléphone est réputée initiée par le Client et engage ce dernier. Ageas Patrimoine pourra procéder à l'enregistrement et à l'archivage, sous toute forme qui lui conviendra et conformément aux textes en vigueur, des ordres transmis par le Client. Ces enregistrements feront foi en cas de litige.

3.2. **Pour les ordres de souscription portant sur les instruments financiers complexes** (notamment les parts de SCPI, les parts ou actions de fonds ou de sociétés de capital investissement et les produits structurés), le Client accepte de ne transmettre son ordre de souscription à Ageas Patrimoine qu'au moyen du bulletin de souscription et/ou du bulletin d'exercice qui lui aura(auront) été remis par le CGP et qu'il aura dûment complété(s) et signé(s).

Le Client doit transmettre les pièces nécessaires à l'établissement de son identification, de son domicile et le cas échéant de l'origine des fonds et s'engage à transmettre à Ageas Patrimoine, sur support papier, l'ensemble des pièces nécessaires à la réception et transmission d'ordres. Il est expressément convenu qu'aucune opération, notamment de réception ou transmission d'ordres, ne pourra être initiée dans le cadre de la Convention, tant qu'Ageas Patrimoine n'aura pas réceptionné l'ensemble des pièces nécessaires ainsi que le règlement du montant de la souscription.

3.3. Si le Client a conclu un mandat de réception et transmission d'ordres avec le CGP, et que ce dernier lui a préalablement fourni un conseil sur les Produits Financiers, le Client peut transmettre, à l'exclusion d'ordres sur titres vifs, les ordres sur des fonds à son CGP qui les transmettra ensuite à Ageas Patrimoine.

## Article 4 – Contenu des ordres et couverture

4.1. Les ordres donnés par le Client en vue de la réalisation d'une transaction sont adressés à Ageas Patrimoine dans les formes décrites au présent article.

4.2. Pour être valables, les ordres transmis par le Client devront être identifiés en précisant notamment les éléments suivants :

- L'identité du Client ;
- Le sens de l'opération (achat ou vente) ;
- La désignation du (des) Produit(s) Financier(s) concerné(s) dont Code ISIN dès lors que l'instrument financier en possède un ;
- La quantité ou le nombre de cet (ces) Produit(s) Financier(s) ;
- Le compte du Client à débiter/créditer ;

Et d'une manière générale, toutes les précisions nécessaires à la bonne exécution de l'ordre par le teneur de compte-conservateur ou la Société de Gestion.

4.3. Tout ordre reçu par Ageas Patrimoine, quel que soit le mode de transmission, et comportant les éléments précités au paragraphe 4.2 est donc réputé donné par le Client, sous sa seule responsabilité.

4.4. L'attention du Client est spécifiquement attirée sur le fait que, selon le mode de transmission des Ordres (décrits à l'article 3 ci-dessus) choisi, des délais, dont la durée est imprévisible, peuvent survenir entre le moment où le Client émet l'Ordre et celui auquel Ageas Patrimoine reçoit ce même Ordre. En tout état de cause, la responsabilité d'Ageas Patrimoine ne peut être engagée tant que ce dernier n'a pas pris en charge l'Ordre dans les conditions prévues à l'article 5 « *Conditions de transmission des ordres par Ageas Patrimoine* » ci-dessous.

4.5. Lorsque le Client envisage d'effectuer une opération qui porte sur des instruments financiers complexes tels que définis au 3.2 Ageas Patrimoine doit s'enquérir des raisons et/ou des objectifs de l'opération en cause afin de vérifier le caractère approprié des ordres transmis.

En toute hypothèse, Ageas Patrimoine pourra, sans contestation possible, refuser la transmission des ordres qui lui semblent incompatibles avec la connaissance et l'expérience du Client, le marché cible du produit, les conditions du marché, la législation ou la réglementation applicables, ou avec les dispositions de la présente convention. Cependant, si la connaissance et l'expérience du Client ne sont pas jugées satisfaisantes, Ageas Patrimoine pourra transmettre les ordres dès lors qu'une sensibilisation et une formation sur les produits financiers concernés aura été fournie au Client.

4.6. Le Client s'engage à respecter les règles de garantie et de couverture minimale applicables à chaque marché, conformément à la législation et à la réglementation applicables, étant rappelé que la remise des couvertures et de garanties doit être préalable à l'exécution des ordres.

## Article 5 – Conditions de transmission des ordres par Ageas Patrimoine

5.1. **Pour les ordres portant sur des Produits Financiers au sein d'un compte-titres** : L'ordre transmis par le Client est horodaté au moment de sa réception par Ageas Patrimoine. Ageas Patrimoine le transmet à Sicavonline qui le réceptionnera et le transmettra pour exécution au teneur de compte-conservateur. Toutefois, le Client reconnaît et accepte qu'Ageas Patrimoine peut, à tout moment, exiger un écrit confirmant l'ordre donné, préalablement à sa transmission à Sicavonline.

5.2. L'enregistrement de la copie des ordres reçus des clients ou des CGP par Ageas Patrimoine en vue de leur transmission pour exécution au teneur de compte-conservateur est conservé pendant six (6) mois minimum par Sicavonline. Les preuves de transmission des ordres au teneur de compte-conservateur sont conservées par Sicavonline pendant cinq (5) ans.

5.3. L'ordre du Client doit être reçu par Ageas Patrimoine dans les délais stipulés sur le Site Internet d'Ageas Patrimoine, afin de pouvoir être transmis le jour même au teneur de compte-conservateur. A défaut, l'ordre ne sera transmis pour exécution au Teneur de compte-conservateur que le jour ouvré suivant.

5.4. Le Client autorise expressément Ageas Patrimoine à transmettre les ordres à Sicavonline qui devra effectuer tous les contrôles préalables, de nature à empêcher la transmission d'ordres non conformes aux règles de garantie, de couverture et d'une manière générale, à toute règle édictée par les autorités de marché, ou autres dispositions législatives et réglementaires. Lorsque Sicavonline refuse de transmettre un ordre au teneur de compte-conservateur, le Client est informé des raisons de ce refus par l'intermédiaire d'Ageas Patrimoine.

5.5. Dans le cadre d'un compte titres, toutes les opérations portant sur des instruments financiers effectuées dans le cadre de la présente convention, seront portées par le teneur de compte-conservateur à la connaissance du Client par la transmission des documents visés dans la convention de compte.

Une fois que l'ordre a été exécuté, un avis d'opéré est adressé au Client par le teneur de compte-conservateur. Le Client dispose d'un délai de deux jours de bourse après la date de réception de l'avis d'opéré pour contester les conditions d'exécution de l'ordre auprès du teneur de compte-conservateur, conformément aux dispositions de la convention de compte conclue avec le teneur de compte-conservateur. Sur demande écrite du Client, toute information sur l'ordre exécuté lui sera communiquée par Ageas Patrimoine.

5.6. **Pour les ordres portant sur des Produits Financiers qui nécessitent un dossier de souscription spécifique** (ex : SCPI, fonds ou sociétés de capital investissement, groupement forestier d'investissement ou produits structurés)

5.6.1. Ageas Patrimoine accusera réception de la transmission du bulletin de souscription (ou du bulletin d'exercice) et des pièces nécessaires à la souscription ainsi que le règlement. En cas d'éventuelles pièces manquantes, le Client sera informé par son CGP des modalités de communication des pièces manquantes et qu'en l'absence de régularisation de la transaction ne pourra pas être exécutée.

5.6.2. L'ordre transmis par le Client est horodaté au moment de sa réception par Ageas Patrimoine. Ageas Patrimoine transmet l'ordre à Sicavonline qui le réceptionnera et le transmettra pour exécution avec l'ensemble des pièces et le règlement nécessaires à la souscription.

5.6.3. Le Client autorise expressément Ageas Patrimoine à effectuer tous les contrôles préalables, de nature à empêcher la transmission d'ordres non conformes aux dispositions législatives, réglementaires et contractuelles. Lorsqu'Ageas Patrimoine refuse de transmettre un ordre, le Client est informé des raisons de ce refus.

5.6.4. Le producteur du Produit Financier adresse au client les attestations de détentions ou de ventes de parts du produit concerné.

5.6.5. Dès réception du dossier complet, l'ordre du Client sera exécuté dans les conditions prévues dans les documents d'information que le Client a reçus préalablement à la souscription.

## Article 6 – Information du Client

**Information sur les ordres groupés** : Conformément à la réglementation, Ageas Patrimoine précise au Client qu'il dispose de la faculté de grouper les ordres émis pour le compte des Clients auxquels il fournit le service de transmission des ordres et que, cela pourrait avoir un effet préjudiciable par rapport à l'exécution d'un ordre particulier.

## Article 7 – Conflits d'intérêt

7.1. Le Règlement général de l'AMF impose l'identification de tous les conflits d'intérêts et la mise en place de procédures et de contrôles afin de servir au mieux les intérêts des clients. On parle ainsi généralement de conflits d'intérêts lorsqu'une personne doit prendre certaines décisions dans l'intérêt exclusif d'une autre personne, alors même que les décisions qu'elle doit prendre sont susceptibles d'avoir un impact sur ses intérêts propres ou sur les intérêts de tiers.

7.2. Dans ce cadre, Ageas Patrimoine détecte les situations susceptibles de donner lieu à des conflits d'intérêts en veillant à ce que ses collaborateurs :

- Agissent de manière honnête et équitable en servant au mieux les intérêts du client ;
- Fassent preuve du degré d'indépendance requis vis-à-vis du client.

7.3. Les contrôles, effectués en lien avec le Responsable de la Conformité, permettent d'évaluer les conflits d'intérêts et le cas échéant d'y remédier systématiquement. Dans le cas où des conflits d'intérêts n'auraient pu être résolus, Ageas Patrimoine s'engage à informer ses clients afin que ces derniers agissent en connaissance de cause.

7.4. La politique complète de prévention, de détection et de gestion des conflits d'intérêt est disponible sur demande auprès d'Ageas Patrimoine.

## Article 8 – Principe de meilleure sélection des négociateurs et intermédiaires

Le principe de meilleure sélection est l'obligation de sélectionner les négociateurs et les intermédiaires dont la politique d'exécution permet d'assurer le meilleur résultat possible lors de l'exécution des ordres. Ageas Patrimoine transmet les ordres en comptes titres au Prestataire de services d'investissement Sicavonline qui prendra toutes les mesures possibles pour obtenir, lors de l'exécution des ordres, le meilleur résultat possible pour les clients conformément à sa politique de sélection mise à disposition sur le Site Internet de Sicavonline.

## Article 9 – Rémunération - Coûts et frais

Conformément à la réglementation applicable, les Engagements d'Ageas Patrimoine mentionnent les modalités de commissions des différents intervenants ainsi que les coûts et frais liés au service de réception et transmission d'ordres.

L'ensemble des coûts et frais relatifs à l'achat, la location, l'entretien ou le suivi de tous matériels et logiciels pouvant être utilisés par le Client dans le cadre des présentes, de même que les coûts de transmission de toute nature (téléphone, fax-similé, etc.) sont à la charge exclusive du Client.

## Article 10 – Responsabilités

10.1. Le Client reconnaît expressément que :

- (i) Il est seul responsable de ses décisions d'investissement et de désinvestissement, des ordres qu'il transmet à Ageas Patrimoine, et de façon plus générale de ses opérations financières et de la gestion de son portefeuille ;
- (ii) L'exécution des ordres demeure de la seule responsabilité du teneur de compte conservateur ou du Producteur de l'instrument financier ;
- (iii) Le mandat d'Ageas Patrimoine se limite à la réception et à la transmission des ordres émis par le Client ou par l'intermédiaire du CGP, ainsi qu'à la mise à disposition, sur le Site Internet et par tout autre moyen, d'informations et analyses de nature financière, commerciale ou économique fournies par des tiers et relatives aux Produits Financiers de la sélection d'Ageas Patrimoine ;
- (iv) Ageas Patrimoine ne garantit pas l'exactitude, la pertinence ni la qualité de ces informations, qui ne sont fournies qu'à titre indicatif et ne sauraient être assimilées à un quelconque conseil de la part d'Ageas Patrimoine, à charge pour le Client de procéder à leur vérification s'il l'estime nécessaire, et de les utiliser avec discernement et esprit critique ;
- (v) Toute utilisation desdites informations s'effectuera sous la seule responsabilité du Client ;
- (vi) Il est seul responsable du respect de toute disposition législative ou réglementaire française ou étrangère qui lui incombe, notamment en matière de fiscalité, douanes ;
- (vii) Ageas Patrimoine ne saurait garantir le bon fonctionnement du réseau Internet, ni la permanence ou la qualité de l'accès à ce réseau ;
- (viii) Le Client reste seul maître et responsable, à ses frais exclusifs, des moyens techniques de toute nature (matériels, logiciels, abonnements, etc.) qu'il met en œuvre pour se connecter au réseau Internet et au Site internet de consultation d'information.

En conséquence, le Client dégage expressément Ageas Patrimoine de toute responsabilité, et renonce à tous recours et actions contre cette dernière, à raison des conséquences de toute nature qui pourraient résulter de ses décisions d'investissement et de désinvestissement, des ordres qu'il transmet, à Ageas Patrimoine, de la gestion de son portefeuille, de l'exécution des ordres, du contenu des informations de toute nature figurant sur le Site, du non-respect des obligations légales ou réglementaires lui incombant, du fonctionnement ou de l'accès au réseau Internet, et des moyens techniques qu'il mettra en œuvre dans le cadre de la Convention.

## Article 11 – Obligations de confidentialité

11.1. Conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, Ageas Patrimoine est soumise à une obligation de confidentialité sur toute information confidentielle (désigne toute information orale, écrite, sous forme électronique ou sous quelque autre forme relative aux services d'investissement fournis par Ageas Patrimoine pour le compte du Client, à tout Produit Financier concerné).

11.2. Cette obligation peut être levée soit sur autorisation expresse du Client, soit sur demande de toute autorité de tutelle, autorité administrative, ou juridiction civile, administrative ou pénale, soit pour la communication des informations au teneur de compte conservateur ou au Producteur de l'instrument financier.

11.3. Toutefois, le Client autorise expressément la transmission par Ageas Patrimoine, de toute information personnelle recueillie lors de la signature de la Convention, ou lors de toute opération en lien avec la Convention, à ses sous-traitants, au teneur de compte conservateur le cas échéant, et au CGP. Ainsi le Client lève expressément le secret professionnel d'Ageas Patrimoine sur les informations concernées au profit de ces personnes.

## Article 12 – Clause de non ducroire

Le Client reconnaît expressément qu'Ageas Patrimoine n'a pas la qualité de ducroire, et qu'en conséquence, Ageas Patrimoine ne garantit ni la livraison ni le paiement des instruments financiers en compte-titres, des parts de SCPI, ou autres produits financiers pour lesquels des ordres sont transmis.

## Article 13 – Propriété intellectuelle

13.1. Le Client reconnaît que l'ensemble des droits de propriété intellectuelle et/ou industrielle attachés au Site Internet sont et demeurent la propriété exclusive d'Ageas Patrimoine. Le Client reconnaît également que certains éléments, informations ou données, figurant sur le Site Internet sont protégés par divers droits de propriété intellectuelle et/ou industrielle au profit de tiers. En conséquence, aucun droit de propriété intellectuelle et/ou industrielle attaché au Site Internet ou appartenant à un tiers n'est cédé au Client.

13.2. Ce dernier s'interdit notamment de reproduire tout ou partie du Site Internet et/ou de communiquer, publier ou diffuser, sous quelque forme et/ou quelque support que ce soit, sauf dans la mesure expressément permise par la présente convention ou rendue nécessaire par son exécution, les informations ou données communiquées sur ce Site Internet. Le Client ne pourra utiliser les informations ou données communiquées sur le Site Internet qu'en sa qualité d'utilisateur final. En particulier, le Client ne pourra utiliser ces informations ou données de manière à porter atteinte à un quelconque intérêt exclusif d'un fournisseur d'informations ou données et/ou de ses sources, ni demander une quelconque rétribution au titre de la publication, redistribution, ou diffusion d'une partie quelconque desdites informations ou données. Toute sortie ou copie d'une quelconque information obtenue ou extraite sur le Site Internet devra clairement et lisiblement faire mention du fournisseur d'informations ou de données.

## Article 14 – Protection des données à caractère personnel

Dans le cadre de la Convention, Ageas Patrimoine est amené à accéder et/ou traiter des données à caractère personnel au sens de la Loi Informatique et Libertés n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée (« **Loi Informatique et Libertés** ») par le Règlement UE 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (« **Règlement Général sur la Protection des données** »).

A ce titre, Ageas Patrimoine reconnaît qu'elle collecte et traite les données à caractère personnel en qualité de responsable de traitement uniquement pour les besoins de l'exécution de la Convention. Ces données peuvent être communiquées aux entités du groupe, teneur de compte conservateur, partenaires, prestataires, éventuels sous-traitants d'Ageas Patrimoine ou autorité de tutelle ou professionnelle.

A cet effet, Ageas Patrimoine a désigné un délégué à la protection des données qui peut être contacté à l'adresse suivante : Ageas Patrimoine – Délégué à la protection des données – 50 place de l'Ellipse – CS 30024 – 92985 Paris La Défense Cedex, dpo@ageas.fr.

Vous pouvez exercer vos droits d'accès, d'opposition et de rectification auprès du DPO aux coordonnées indiquées ci-dessus.

## Article 15 – Remise des documents / Entrée en vigueur / Résiliation

15.1. Le Client reconnaît qu'il lui a été remis ce jour la totalité des documents et informations obligatoires (notamment la convention complète de réception et transmission d'ordres) dont il déclare avoir pris connaissance. La signature des présentes vaudra récépissé au sens de l'article L341-16 du code monétaire et financier.

15.2. La Convention prend effet à sa date de signature et est conclue pour une durée indéterminée. La présente Convention annule et remplace toute éventuelle convention de réception et transmission d'ordres conclue entre les Parties.

15.3. La Convention est susceptible de modification par Ageas Patrimoine, à tout moment. Dans ce cas, le Client sera informé.

15.4. La Convention peut être résiliée à tout moment par le Client ou Ageas Patrimoine par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sous réserve du respect d'un préavis de sept (7) jours. Pendant ce délai de sept (7) jours, les ordres en cours d'exécution vont jusqu'à leur échéance normale et restent soumis à la Convention.

## Article 16 – Droit applicable - Clause attributive de juridiction - Langue

16.1. La présente convention est régie, tant pour sa validité, que pour son interprétation et son exécution, par le droit français.

16.2. Tout litige ou différend relatif à la conclusion, l'interprétation, l'exécution ou la cessation de la Convention sera soumis à la compétence des juridictions françaises compétentes.

16.3. La langue de la Convention est le français et tous les échanges entre Ageas Patrimoine et le Client se feront en langue française.

Fait à , le

SIGNATURE DU SOUSCRIPTEUR

SIGNATURE DU CO-SOUSCRIPTEUR

POUR AGEAS PATRIMOINE

Alain REGNAULT, Président

Exemplaire 1 : Ageas Patrimoine, Exemplaire 2 : souscripteur

## BULLETIN DE SOUSCRIPTION

TYPE DE SOUSCRIPTION	PERSONNE PHYSIQUE :	■ Plein propriétaire	■ Usufruitier	■ Nu-propriétaire
<b>SOUSCRIPTEUR :</b>	<input type="checkbox"/> M. <input type="checkbox"/> Mme <input type="checkbox"/> Indivision	<b>CO-SOUSCRIPTEUR :</b> <input type="checkbox"/> M. <input type="checkbox"/> Mme <input type="checkbox"/> Co-indivisaire		
Nom de famille :	.....	Nom de famille : .....		
Nom de jeune fille :	.....	Nom de jeune fille : .....		
Prénoms :	.....	Prénoms : .....		
Né(e) le  __   __   __   __  à .....	.....	Né(e) le :  __   __   __   __  à .....		
Dept.  __   __  Nationalité : .....	.....	Dept.  __   __  Nationalité : .....		
Adresse : .....	.....	Adresse : .....		
Code postal :  __   __   __   __  Ville : .....	.....	Code postal :  __   __   __   __  Ville : .....		
État civil : <input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> Marié(e) <input type="checkbox"/> Divorcé(e)	.....	État civil : <input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> Marié(e) <input type="checkbox"/> Divorcé(e) <input type="checkbox"/> Pacsé(e) <input type="checkbox"/> Veuf(ve)		
<input type="checkbox"/> Pacsé(e) en indivision <input type="checkbox"/> Pacsé(e) en séparation <input type="checkbox"/> Veuf(ve)	.....	Régime <input type="checkbox"/> Com. réd. aux acquets (sans contrat) <input type="checkbox"/> Com. universelle		
Régime <input type="checkbox"/> Com. réd. aux acquets (sans contrat) <input type="checkbox"/> Com. universelle	.....	Matrimonial : <input type="checkbox"/> Participation aux acquets <input type="checkbox"/> Séparation de biens		
Matrimonial : <input type="checkbox"/> Participation aux acquets <input type="checkbox"/> Séparation de biens	.....	<input type="checkbox"/> Communauté de meubles & acquets		
<input type="checkbox"/> Communauté de meubles & acquets	.....	Profession (si retraité, profession antérieure) : .....		
Pays de résidence fiscale : .....	.....	N° de téléphone : .....		
Profession (si retraité, profession antérieure) : .....	.....	E-mail : .....		
N° de téléphone : .....	.....			
E-mail : .....	.....			

TYPE DE SOUSCRIPTION	PERSONNE MORALE :	■ Plein propriétaire	■ Usufruitier	■ Nu-propriétaire
Dénomination sociale : .....	Forme juridique : <input type="checkbox"/> SA <input type="checkbox"/> SARL <input type="checkbox"/> SCI <input type="checkbox"/> Autre : .....			
Adresse : .....	Code postal :  __   __   __   __  Ville : .....			
N° de SIRET : .....	N° de téléphone : .....			
Représentant légal (Nom, Prénom, Fonction) : .....				
Né(e) le  __   __   __   __  à .....	Dept.  __   __  Nationalité : .....			
E-mail : .....	Régime fiscal : <input type="checkbox"/> IS <input type="checkbox"/> IR <input type="checkbox"/> Autre : .....			

Je demande à être convoqué aux assemblées générales par voie électronique.

Je demande à recevoir les documents d'information par voie électronique.

<b>SOUSCRIPTION</b>	• Je déclare avoir pris connaissance de la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, des statuts, du rapport annuel du dernier exercice, du DIC, du bulletin d'information en vigueur, des conditions d'émission des parts rappelées au verso du présent bulletin de souscription.
	• J'ai bien noté que ma souscription ne sera prise en compte qu'à réception du règlement total, soit par chèque, soit par prélèvement, soit par virement sur le compte bancaire de la SCPI Eurovalys, virement attesté par relevé de compte, sous réserve de la réception du dossier complet et conforme par la société de gestion.
	• Je suis informé(e) du fait que la SCPI ne garantit pas la revente des parts.
	• J'ai compris que les parts porteront jouissance le 1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois qui suit la souscription sous réserve de la réception du dossier complet et conforme par la société de gestion.
	• Les parts de la SCPI ne peuvent pas être souscrites directement ou indirectement par une « US Person ».

<b>TYPE</b>	Souscription de (nombre de parts en toutes lettres) : .....	parts pour une somme
	de (en toutes lettres) .....	euros (soit nombre de parts (x quote-part) x 1 030 €).
	<input type="checkbox"/> Souscription en <b>pleine propriété</b>	
<input type="checkbox"/> Souscription <b>démembrement viager</b> (selon le barème du CGI, art. 669) :	Clé de répartition : Nue-propriété .....	% Usufruit : .....
<input type="checkbox"/> Souscription <b>démembrement temporaire</b> :	Durée : .....	ans Clé de répartition : Nue-propriété .....
		% Usufruit : .....

<b>REVENU</b>	Merci d'indiquer vos coordonnées bancaires.
	<b>Revenus à créditer sur le compte libellé à mon / notre nom (joindre impérativement un RIB) :</b>
BIC	<input type="text"/>
IBAN	<input type="text"/>

<b>RÈGLEMENT</b>	Je règle cette souscription au moyen de <input type="checkbox"/> Fonds Communs <input type="checkbox"/> Fonds propres (voir au verso les modalités)
	<input type="checkbox"/> <b>Au comptant</b> , soit  .....  euros
	<input type="checkbox"/> <b>Recours à l'emprunt</b> Organisme prêteur  .....  Montant du prêt  .....  euros
	→ Le règlement se fait <input type="checkbox"/> Par chèque à l'ordre de la SCPI Eurovalys <input type="checkbox"/> Par virement sur le compte de la SCPI Eurovalys (voir IBAN page 2)
	<input type="checkbox"/> Par prélèvement : remplir le mandat de prélèvement SEPA (en page 3)

Préalablement à la souscription, le DIC, la note d'information visée par l'AMF, le bulletin de souscription, les statuts, le dernier rapport annuel ainsi que le dernier bulletin d'information sont remis au futur associé. Ces documents sont également consultables sur le site Internet : www.advenis-reim.com.

Paraphes obligatoires

Retournez ce bulletin à l'adresse ci-dessous :

**escpi.com**27 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie 75116 Paris

Tél. 01 40 75 10 10 • Fax 01 47 20 52 00

Référence interne

Page 27/34

## BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Société civile de Placement Immobilier à capital variable de type « SCPI d'entreprise » - Souscription ouverte au public le 22 juillet 2015 régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-86 et suivants et R214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et par tous les textes subséquents. Capital social maximum statutaire : 2 000 000 000 €. Siège social : 52 rue de Bassano - 75008 Paris - Tél : 01 78 09 88 34 - RCS PARIS N° 810 135 632 - Objet : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier d'entreprise.

### NOTA BENE

#### 1) Pour les mineurs et les incapables :

- Pour les mineurs : remplir le formulaire au nom du mineur, le faire signer par le père, la mère ou le tuteur.
- Pour les incapables majeurs : remplir le formulaire au nom de l'incapable, le faire signer par le tuteur ou le curateur. Joindre une copie du document ou de la décision nommant la tutelle ou la curatelle.

#### 2) Pour les usufruitiers et nus propriétaires :

- Établir un formulaire spécifique pour l'usufruitier et un formulaire pour le nu-propriétaire. Les deux formulaires doivent être adressés conjointement à la Société de gestion.

#### 3) Pour les indivisions :

- Établir un formulaire au nom de l'indivision, le faire signer par le mandataire de l'indivision valablement autorisé ou, à défaut de mandataire, par chaque membre de l'indivision.
- Établir en annexe un état recensant les noms, prénoms, dates et lieux de naissance, adresses complètes et régimes fiscaux de tous les indivisaires.

#### 4) Pour les souscripteurs mariés sous le régime de la communauté :

- En cas de emploi de fonds propres, les parts seront investies au nom du souscripteur et sortent de leur communauté.

*N.B. : Nous vous rappelons que la société de gestion, dans le cadre de la gestion du patrimoine immobilier de la SCPI, pourra être amenée à remplir les déclarations relatives à l'impôt sur les plus-values immobilières, les signer et payer l'impôt<sup>(1)</sup> qui en découle pour le compte de tous les associés, conformément à la doctrine administrative BOI-RFPI-PVI-30-20 n°90.*

*(1) hormis pour les personnes soumises à l'IS ou l'IR dans les catégories Bénéfices Industriels et Commerciaux ou Bénéfices Agricoles Réels.*

#### Avertissements :

- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme (9 ans recommandés) à acquérir dans une optique de diversification de votre patrimoine. Elles présentent un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
- La décision d'investir tient compte de tous les risques (de perte en capital, de marché, de crédit, de liquidité, lié à la fiscalité applicable ...), de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs des fonds tels que décrits dans les documents réglementaires visés par l'AMF disponibles sur advenis-reim.com.
- La distribution de revenus n'est pas garantie et peut évoluer à la hausse comme à la baisse. Elle est soumise à l'approbation des associés en assemblée générale.
- En cas de recours à l'emprunt, le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus de la SCPI pour faire face à ses obligations de remboursement. En cas de défaillance au remboursement du prêt, les parts de SCPI pourraient devoir être vendues pouvant entraîner une perte de capital. De surcroît, en cas de vente des parts à un prix décoté, l'associé devra payer la différence.

### MODALITÉS RELATIVES À LA SOUSCRIPTION

- **Date d'ouverture :** 22 juillet 2015
- **Capital variable**
- **Montant du capital social maximum statutaire :** 2 000 000 000 €
- **Prix de souscription net de tous autres frais (en euros) :**
  - **Valeur nominale** 800
  - **Prime d'émission** 230
  - **Prix de souscription** **1 030**  
dont commission de souscription 117,42  
(11,4 % TTI)
- **Prix de retrait :** si les demandes sont compensées, le prix de retrait applicable est égal au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription.
- **Minimum de souscription :** 1 part
- **Dépositaire :** CACEIS BANK France

- **Jouissance des parts :** les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société sous réserve de la réception du dossier complet et conforme par la société de gestion.
- **Responsabilité à l'égard des tiers :** la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.
- **US Person :** aucune souscription de parts de Eurovalys ne pourra être réalisée par un US Person tel que définie par les autorités américaines des marchés financiers.
- **Modalités de règlement :**
  - L'intégralité du prix de souscription des parts (valeur nominale + prime d'émission) doit être réglée lors de la souscription.
  - En cas de règlement par virement, il sera effectué sur le compte domicilié à la Banque Palatine suivant, en précisant le nom et le prénom du souscripteur :

IBAN 

FR76	4097	8000	2215	0851	4000	541
------	------	------	------	------	------	-----

BIC 

B	S	P	F	F	R	P	P	X	X	X
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Fait à ..... le ...../...../..... En 2 exemplaires, dont un est resté en ma (notre) possession.

En cas de souscription aux moyens de fonds communs, la signature des deux conjoints est impérative.

## BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Société civile de Placement Immobilier à capital variable de type « SCPI d'entreprise » - Souscription ouverte au public le 22 juillet 2015 régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-86 et suivants et R214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et par tous les textes subséquents. Capital social maximum statutaire : 2 000 000 000 €. Siège social : 52 rue de Bassano - 75008 Paris - Tél : 01 78 09 88 34 - RCS PARIS N° 810 135 632 - Objet : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier d'entreprise.

### MANDAT DE PRÉLÈVEMENT SEPA ( À COMPLÉTER UNIQUEMENT SI RÈGLEMENT PAR PRÉLÈVEMENT )

#### Titulaire du compte

.....  
 .....  
 .....

#### IBAN

#### BIC

#### Domiciliation bancaire

.....  
 .....  
 .....

Créancier :  
 Eurovalys  
 52, rue de Bassano - 75008 Paris  
 ICS : FR39ZZZ87F05A

*Référence Unique de Mandat (RUM) : Référence indiquée dans l'échéancier des prélèvements qui sera communiqué par la Société de Gestion.*

Signature obligatoire

#### Mandat ponctuel

Fait à ..... le ...../...../.....

**N.B. : Le compte bancaire doit être ouvert au nom du souscripteur dans un établissement financier domicilié en France ou dans l'Union Européenne. En signant le présent mandat, j'autorise Advenis REIM, en tant que gérant de la SCPI Eurovalys, à envoyer des instructions à ma banque pour débiter mon compte aux coordonnées bancaires ci-dessus des montants dus au titre de ma souscription.**

**Le prélèvement aura lieu le mois suivant la réception complète du dossier de souscription par la société de gestion.**

**Je m'engage à informer Advenis REIM de toute modification concernant les informations contenues dans ce mandat et notamment ma domiciliation bancaire en joignant mon relevé d'identité bancaire. Dans l'hypothèse où, pour quelque raison que ce soit, le prélèvement ne peut être effectué en tout ou partie, (compte non suffisamment approvisionné, compte fermé...), Advenis REIM ne procédera pas à la création de parts correspondant au versement de la souscription qui sera alors qualifiée d'« Impayée » ou annulera les parts qui auraient été créées.**

**Vous bénéficiez d'un droit à remboursement par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Toute demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivants la date de débit de votre compte. Vos droits concernant le mandat ci-dessus sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque.**

### JE (NOUS) DÉCLARONS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES MODALITÉS SUIVANTES

- Advenis REIM transmettra la Référence Unique de Mandat (RUM) ainsi que l'avis de prélèvement au plus tard 2 jours avant la date effective de prélèvement.
- Dans l'hypothèse où, pour quelque raison que ce soit, le prélèvement ne peut être effectué en tout ou partie, (compte non suffisamment approvisionné, compte fermé...), Advenis REIM ne procédera pas à la création de parts correspondant au versement de la souscription qui sera alors qualifiée d'« Impayée ».
- Je comprends que chaque prélèvement se traduit par une souscription de part(s) de la SCPI à mon nom, selon les conditions du présent bulletin de souscription.
- Je déclare enfin avoir pris connaissance de toutes les modalités et conditions générales détaillées dans le présent bulletin de souscription.





# EUROVALYS



Diversifiez votre épargne  
dans l'immobilier d'entreprise  
en Allemagne

Société Civile de Placement  
Immobilier à capital variable  
principalement investie dans  
l'immobilier d'entreprise.



 **ADVENIS**  
Real Estate  
Investment Management

## UNE SOLUTION CLÉ EN MAIN

SCPI d'entreprise  
à capital variable  
labellisée ISR

Lancée en Juillet 2015

Société de gestion  
**ADVENIS REIM**

Capital statutaire maximum  
**1 Milliard d'€<sup>1</sup>**

Majoritairement constituée  
d'**immobilier de bureaux**  
en **Allemagne**

**Investissements ciblés**  
dans les villes du Big 7

**Investissement accessible**  
à partir de 1 030 €

<sup>1</sup> Depuis la décision prise par les  
associés en Assemblée Générale  
Extraordinaire le 25 juin 2020

## QU'EST-CE QU'UNE SCPI D'ENTREPRISE ?

Une solution d'épargne adaptée aux différents profils et objectifs des épargnants qui permet d'investir indirectement dans l'immobilier et de déléguer la gestion de l'immobilier à une société de gestion.

## LES ATOUTS DE LA SCPI EUROVALYS

- Bénéficiez de rendements réguliers potentiels<sup>2</sup>.
- Diversifiez votre patrimoine immobilier en vous appuyant sur le dynamisme de l'Allemagne et de son marché immobilier.
- Profitez d'une fiscalité avantageuse<sup>3</sup> : fiscalité des revenus locatifs favorable en Allemagne.
- Bénéficiez de l'expérience d'une société de gestion de portefeuille intervenant depuis plusieurs années en Allemagne et d'une présence locale.
- Choisissez d'investir responsable et durable.

<sup>2</sup> Ces revenus sont soumis à l'approbation des associés en assemblée générale et ne sont pas garantis. Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances futures.

<sup>3</sup> Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quel que soit le pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

TOP : Méthodologie d'octroi basée sur une analyse des données financières, ainsi que sur des données extra-financières obtenues auprès des sociétés de gestion.



## LES RISQUES LIÉS À L'INVESTISSEMENT EN SCPI D'ENTREPRISE

- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme avec un horizon de placement à neuf ans minimum, dont la liquidité est limitée. Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
- Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier.
- La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts.
- Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Préalablement à toute souscription de parts de SCPI, la documentation contractuelle doit être remise à l'investisseur, elle contient tous les risques afférents au placement dans une SCPI. Ces documents sont disponibles auprès de la société de gestion ([www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)), ou directement auprès de votre conseiller.

# ADVENIS REIM

Chiffres clés au 31/12/2021



988 M€  
Capitalisation



14 985  
Associés



79  
Immeubles gérés

## QUI EST ADVENIS REIM ?

Advenis REIM développe et gère 1 SC & 10 SCPI (8 SCPI fiscales, 2 SCPI d'entreprise), orientées autour de l'investissement immobilier européen et destinées à une clientèle privée et institutionnelle.

### Un savoir-faire

- Une expertise en immobilier ancien résidentiel et en immobilier d'entreprise.
- Une gamme de SCPI spécialisées et diversifiées.
- Une stratégie éprouvée et engagée d'optimisation et de valorisation des actifs immobiliers.

Advenis REIM a pour objectif de proposer des solutions d'épargne immobilière qui répondent aux attentes patrimoniales des investisseurs privés et institutionnels.

## POURQUOI INVESTIR DANS UNE SCPI D'ENTREPRISE D'ADVENIS REIM ?

En souscrivant des parts de SCPI d'entreprise d'Advenis REIM, vous devenez indirectement propriétaire immobilier aux côtés d'autres épargnants et bénéficiez :

- D'une solution d'épargne ;
- D'un complément de revenus potentiel versé trimestriellement par la SCPI d'entreprise<sup>1</sup> ;
- De la possibilité d'accéder à des SCPI thématiques privilégiant l'immobilier de bureaux en Allemagne ou en Europe du sud ;
- De risques mutualisés grâce à des investissements dans des biens de nature différente, répartis géographiquement, avec une diversité de locataires ;
- D'un asset management pro-actif.

<sup>1</sup> Ces revenus sont soumis à l'approbation des associés en assemblée générale et ne sont pas garantis. Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances futures.



Jean-François Chaury,  
Directeur Général  
Advenis REIM

Nous avons franchi le seuil du milliard d'euros de capitalisation, dont 94 % est investi hors de France, ce qui est un marqueur fort de notre solidité. Cela confirme notre stratégie d'investissement et conforte notre leadership sur le marché de l'épargne immobilière paneuropéenne. Au-delà de cet indicateur expressif de résilience, la priorité de l'année à venir porte sur la poursuite de l'engagement d'Advenis REIM en faveur d'investissements durables.

Nous souhaitons nous consacrer pleinement à la durabilité de nos actifs afin de construire un portefeuille immobilier sobre, vertueux et créateur de valeur pour nos associés.

# SCPI EUROVALYS

Chiffres clés au 31/12/2021



789 M€  
Capitalisation



11 028  
Associés



4,74 %  
Taux de distribution brut  
de fiscalité étrangère<sup>1</sup>



4,36 %  
Taux de distribution net  
de fiscalité étrangère<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Le taux de distribution annuel de la SCPI est la division entre le dividende brut par le prix de souscription au 01/01/2021, soit 1 015 €. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

<sup>2</sup> Le taux de distribution net de fiscalité étrangère est la division entre le dividende net après prélèvements fiscaux, sociaux et fiscalité allemande par le prix de souscription au 01/01/2021, soit 1 015 €. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. En 2020, 2019, 2018, 2017 et 2016, ce taux était de 4,5 %.

## UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ÉPROUVÉE ET SÉLECTIVE

- **Une localisation attractive** au cœur du dynamisme économique des villes majeures d'Allemagne (Big 7).
- **Des investissements diversifiés** : montants d'acquisitions compris principalement entre 20 et 80 M€ par immeuble.
- Des immeubles de **qualité** et **modernes** ne nécessitant pas de travaux importants (Core+).
- **Des locataires financièrement solides** et **diversifiés** en termes de secteurs d'activités.
- **Des baux de longue durée** : engagements fermes des locataires contractuels avec une moyenne de plus de 5 ans.
- Des biens ancrés dans une **démarche de progression environnementale, sociale et de gouvernance** : sur 3 ans, la SCPI Eurovalys s'est engagée à améliorer la notation de son portefeuille de plus de 20 points grâce à la mise en place de plans d'actions sur ses biens.



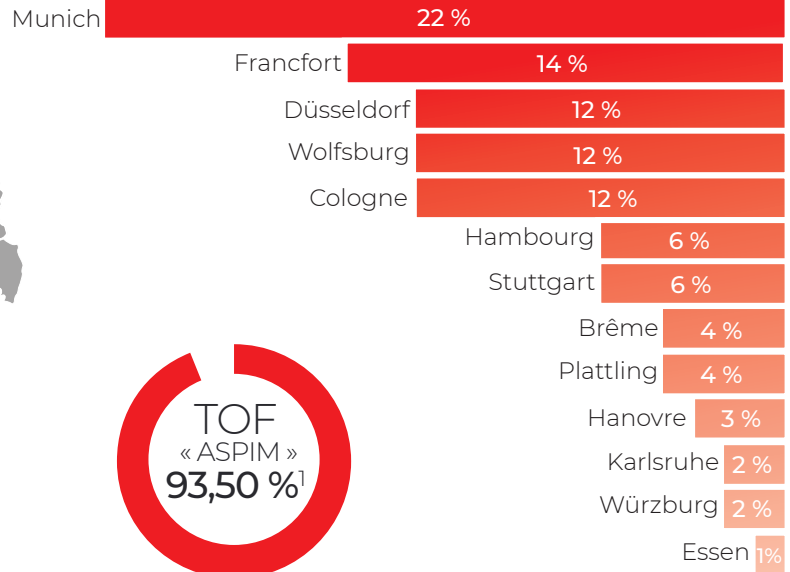
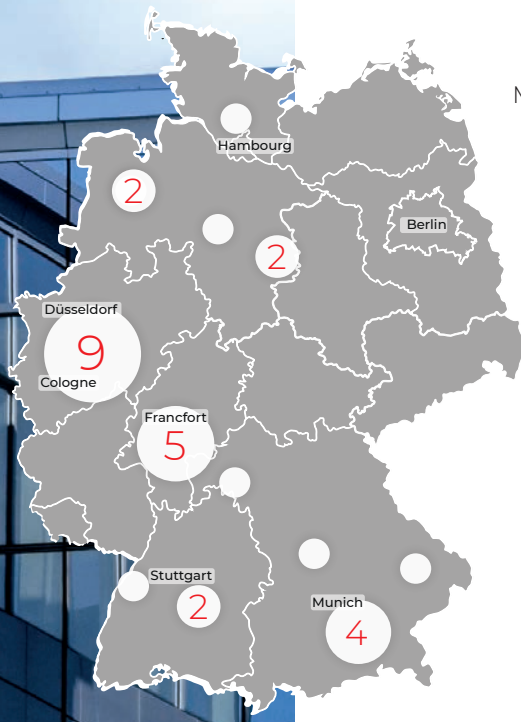
**Cécile de Rosa**  
Directrice du  
Fund Management  
Advenis REIM  
Gérante de la  
SCPI Eurovalys

**Première économie européenne**, l'Allemagne jouit d'un dynamisme économique et d'une stabilité financière particulièrement attractifs pour les investisseurs. Son marché immobilier, l'un des plus profonds en Europe, continue d'attirer de nombreux capitaux étrangers grâce à des fondamentaux solides : un tissu d'entreprises dense et une économie décentralisée dans les 7 villes les plus importantes du pays. De plus, le marché de bureaux allemand se distingue par des locataires engagés sur des baux de long terme générant une régularité de revenus potentiels dans la durée et par des taux de vacance très faibles, en-deçà de 5 % dans la plupart des grandes villes allemandes, grâce à une demande locative très soutenue.

# LE PATRIMOINE EUROVALYS EST COMPOSÉ DE 30 ACTIFS EN ALLEMAGNE

## Répartition géographique

Plus de 330 000 m<sup>2</sup> de surface locative totale

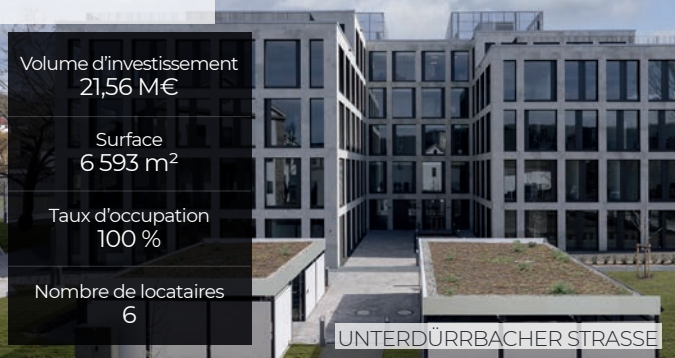


Chiffres au 31/12/2021

<sup>1</sup> Le TOF « ASPIM » présenté est le TOF annuel 2021. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures : TOF de 93,28 % (2020), 96,9 % (2019), 97,9 % (2018), 98,4 % (2017), 99,4 % (2016).

## FOCUS SUR NOS DERNIÈRES ACQUISITIONS PHARES

### WÜRZBURG



### COLOGNE



### PLATTLING

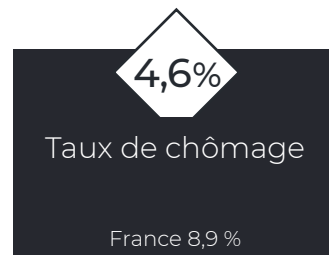


### FRANCFORT BAD-VILBEL



## POURQUOI L'ALLEMAGNE ?

Un marché incontournable de la zone euro



Source : Eurostat - février 2021

Un dynamisme économique réparti sur 7 grandes métropoles (Big 7) **57,82 %** Du volume des transactions immobilières

Un marché immobilier de bureaux porteur depuis plus de 10 ans **30,7 Mds €** Volume de transactions 2021 d'immobilier de bureau en Allemagne

Des loyers modérés qui laissent place à des opportunités de revalorisation à long terme **+ 1,60 %** Augmentation moyenne du loyer prime en 2021

Une fiscalité des revenus locatifs favorable grâce à la convention fiscale franco-allemande **39 %** Proportion d'investisseurs étrangers en 2021

Source : BNP Paribas Real Estate GmbH - 31/12/2021

## FOCUS SUR LA FISCALITÉ

Une fiscalité compétitive pour les épargnants français :

**En Allemagne :** Les revenus locatifs des biens immobiliers et les plus-values immobilières de source allemande sont imposables dans cet État. Ces revenus et plus-values supporteront l'impôt sur les sociétés allemandes au taux de 15,825 %. En vertu de la convention fiscale Franco-allemande, ces revenus immobiliers sont également soumis à l'impôt en France et bénéficient d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français. Les plus-values immobilières bénéficient d'un crédit d'impôt égal à l'impôt payé en Allemagne, sans pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus.

**À noter :** Dans le cadre d'une souscription via un contrat d'assurance vie cette fiscalité ne s'applique pas.

**Attention :** le revenu imposable pouvant augmenter, certains avantages fiscaux peuvent être perdus ou la tranche d'imposition peut évoluer.

**Comparaison d'une SCPI investie à 100 % en France et d'une SCPI investie à 100 % en Allemagne :**

L'exemple est établi dans le cas d'une souscription de 50 000 € par un investisseur personne physique avec un taux marginal d'imposition de 41 % (revenu global 150 000 €, 3 parts fiscales). Dans notre exemple, les 2 SCPI distribuent un revenu locatif de 4,5 %.



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 dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quel que soit le pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition. Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier.

<sup>(1)</sup> La fiscalité française se compose de 17,2 % de prélèvements sociaux dont 6,8 % déductibles en N+1 ; et d'un taux marginal d'imposition de 41 %.

<sup>(2)</sup> Un crédit d'impôt sera attribué compensant la fiscalité française (frottement fiscal résiduel lié à l'augmentation du taux moyen d'imposition). L'impôt allemand sur les sociétés prélevé à la source au taux de 15,825 %, est déjà payé par la SCPI en amont de la distribution aux associés.

## AVERTISSEMENTS | FACTEURS DE RISQUES

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 9 ans. La SCPI Eurovalys suit des objectifs ESG spécifiques et met en place une notation ESG dans ses processus d'investissement et de gestion. Dans le prolongement de son approche best-in-progress, elle vise l'amélioration globale de son score ESG (pour aller plus loin, nous vous invitons à consulter la page documentation dédiée aux documents règlementaires et ISR du fonds). La décision d'investir tient compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs du fonds tels que décrits dans sa note d'information ou dans les informations à communiquer aux investisseurs. La SCPI Eurovalys a été labellisée ISR le 23/02/2022 et est en conséquence classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

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

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

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

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

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts soit le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

En cas d'achat des parts de SCPI à crédit, le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des potentiels revenus pouvant provenir de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. Par ailleurs, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues,

pouvant entraîner une perte de capital. Enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû et le montant issu de la vente de ses parts.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Eurovalys peut recourir à l'endettement. L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 25 juin 2020, 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 666 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. De même, il est ici précisé que le rendement potentiel de la SCPI Eurovalys pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'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 bénéficieraient, 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 «de la note d'information». «Fiscalité des revenus et des plus-values de source allemande et de source européenne autre qu'allemande»).

- 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 change en cas d'investissement hors de la zone euro.
- La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

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

## INFORMATIONS SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DU PRODUIT

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

- le remboursement des parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la société de gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante (valeur de retrait renseignée dans la présente note d'information ne donnant pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la Société ni par la société de gestion) ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds ;
- la demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation (la société de gestion perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire), qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :
  - la société de gestion, ainsi que les Statuts lui en confèrent la

faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le nombre de parts qu'elles représentent,

- l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI.

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

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



# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 01/10/2021 ET FRAIS

**Prix de souscription de la part** : 1 030 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 230 €

**Minimum de souscription** : 1 part

**Entrée en jouissance** : 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois qui suit la réception intégrale des fonds par la société sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme

**Durée de placement minimale recommandée** : 9 ans

**Frais de souscription** : 11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse

Elle rémunère :

- les frais de collecte ;
- les frais de recherche des investissements.

**Valeur de retrait de la part** : 912,58€

**Frais de gestion annuels** : 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI

Elle rémunère :

- la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société ;
- la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

**Frais d'acquisition ou de cession d'actifs** : 1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, 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 au prorata de la participation dans lesdites sociétés

**Commissions de cession** :

**Cession de parts de gré à gré et mutation de parts** : frais de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées.

**Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente** : 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)

## CONTACTEZ-NOUS

La documentation réglementaire visée par l'AMF de la SCPI Eurovalys est disponible :

- au siège social d'Advenis Real Estate Investment Management, 52 rue de Bassano, 75008 Paris, elle vous sera adressée sur demande écrite.
- par e-mail à l'adresse suivante : [contact@advenis.com](mailto:contact@advenis.com)

Pour toutes demandes d'informations, contactez nos conseillers : 01 78 09 88 34

[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

### SCPI Eurovalys

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
RCS Paris n°810 135 632  
Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018  
Notice publiée au BALO le 03 août 2018  
Dépositaire : CACEIS Bank  
1-3 Place Valhubert - 75013 Paris



**ADVENIS**  
Real Estate Investment Management

### Advenis Real Estate Investment Management

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34  
[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

Agrément AMF n° GP 18000011  
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €  
RCS Paris n° 833 409 899

Ceci est une communication publicitaire.

Veuillez-vous référer à la note d'information du FIA et au DIC avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Préalablement à toute souscription de parts de SCPI, la documentation contractuelle doit être remise à l'investisseur, elle contient tous les risques afférents au placement dans une SCPI. Ces documents sont disponibles auprès de la société de gestion ([www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)), ou directement auprès de votre conseiller. Éditée le 18/03/2022 - 3 000 exemplaires.

## OBJECTIFS

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## PRODUIT

Dénomination du produit	Eurovalys
Initiateur du DIC PRIIP	Advenis Real Estate Investment Management (REIM)
Adresse	52 rue de Bassano 75008 Paris
Contact	Appelez le 01 78 09 88 34 pour de plus amples informations <a href="http://www.advenis-reim.com">www.advenis-reim.com</a> - e-mail : <a href="mailto:contact.associes@advenis.com">contact.associes@advenis.com</a>
Autorité compétente	Autorité des Marchés Financiers 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02
Date de la dernière révision	Chiffres 31/12/2021

**Avertissement :** Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.


## EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

- **Type de produit :** Société Civile De Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.
- **Objectifs du produit :** La SCPI Eurovalys a pour objectif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles d'entreprises, de commerces et d'autres types d'actifs. Les actifs sont situés en Allemagne (notamment dans les six plus importantes villes allemandes (Berlin, Francfort, Munich...)) et à titre exceptionnel peuvent être situés dans d'autres pays d'Europe. Le dispositif fiscal de la SCPI est détaillé dans la rubrique « Traitement fiscal » de la note d'information accessible sur le site [advenis-reim.com](http://advenis-reim.com). La SCPI peut recourir à l'endettement. 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. La durée de vie de la SCPI est de 99 ans.
- **Type d'investisseur :** Ce produit, comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi, est destiné aux investisseurs qui souhaitent bénéficier d'un placement à long terme, dans une optique de diversification du patrimoine. Il n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person telles que décrites dans la note d'information du fonds.

## QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

Indicateur de risque

1 2 3 4 5 6 7



Risque faible Risque élevé

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 9 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

### Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur :

- **Risque de perte en capital.** Le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.
- **Risque de marché.** Ses performances potentiels étant liées au marché de l'immobilier, il n'offre pas de rendement garanti. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- **Risques de crédit et de contrepartie** susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat.
- **Risque de liquidité.** Son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit. En l'absence de contrepartie, vous pourriez ne pas pouvoir céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.
- **Risque de change :** à titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.
- **Autres risques :** risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif, risque lié à l'effet de levier du produit, risques de durabilité.



## SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Investissement de 10 000 €		1 an	5 ans	9 ans
Scénario de Tension	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	8 718 €	8 549 €	8 447 €
	Rendement annuel moyen	- 12,82 %	- 3,09 %	- 1,86 %
Scénario Défavorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 282 €	11 463 €	14 216 €
	Rendement annuel moyen	- 7,18 %	2,77 %	3,99 %
Scénario Intermédiaire	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 368 €	11 697 €	14 605 €
	Rendement annuel moyen	- 6,32 %	3,18 %	4,30 %
Scénario Favorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 447 €	11 926 €	14 991 €
	Rendement annuel moyen	-5,53 %	3,58 %	4,60 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 9 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période recommandée de 9 ans. Par ailleurs le rachat des parts n'est pas garanti.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, y compris les frais d'exploitation immobilière, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Votre perte maximale peut être l'ensemble de votre investissement.

### QUE SE PASSE T-IL SI ADVENIS REIM N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Advenis REIM est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut d'Advenis REIM n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

### QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipées potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

#### Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez à la fin la période de détention de 9 ans (recommandé)
Coûts totaux	1 579 €	4 006 €	7 920 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	15,79 %	6,26 %	5,14 %



## COMPOSITION DES COÛTS

Le tableau ci-dessous indique :

- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- La signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an :

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	1,41 %	L'incidence des coûts que vous paierez lors de votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. Il se pourrait que vous payiez moins.
	Coûts de sortie	0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	2,52 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1,16 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés précédemment.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0 %	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous ne prélevons pas de commission.
	Commissions d'intéressement	0 %	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous ne prélevons pas de montant.

## COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Période de détention recommandée : 9 ans.

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. À condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à une valeur de retrait renseignée dans la note d'information et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCPI ni par la société de gestion. L'associé qui souhaite se séparer de ses parts a également la possibilité de les céder directement, sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues. Enfin, à défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, la sortie du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande. Advenis REIM perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire. Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme compte tenu de la nature immobilière du sous-jacent. La détention pour une durée inférieure à la période recommandée (9 ans) est susceptible de pénaliser l'investisseur qui cède ses parts.

## COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

En cas de mécontentement ou de difficultés rencontrées concernant le produit, son initiateur ou la personne qui vous a vendu ce produit, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou nous faire part de votre réclamation :

- en utilisant le formulaire contact sur le site [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) ;
- ou par courrier adressé à Advenis Real Estate Investment Management – Service Conformité – 52 rue de Bassano 75008 Paris ;
- ou par courrier électronique à [reclamation.associes@advenis.com](mailto:reclamation.associes@advenis.com) ;
- ou par téléphone au 01 78 09 88 34.

## AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

### Démarche ISR

La SCPI Eurovalyssuit des objectifs ESG spécifiques et met en place une notation ESG dans ses processus d'investissement et de gestion. Dans le prolongement de son approche best-in-progress, elle vise l'amélioration globale de son score ESG (pour aller plus loin, nous vous invitons à consulter la page documentation dédiée aux documents réglementaires et ISR du fonds). La décision d'investir tient compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs du fonds tels que décrits dans sa note d'information ou dans les informations à communiquer aux investisseurs. La SCPI Eurovalys a été labellisée ISR le 23/02/2022 et est en conséquence classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

### Aller plus loin

Si un différend persiste, le souscripteur peut saisir la Médiation de l'AMF - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02. Le dépositaire du produit est CACEIS Bank France qui est basé en France.

Les documents légaux sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site [advenis-reim.com](http://advenis-reim.com) :

- Une note d'information notamment qui contient des informations plus détaillées sur ce produit ;
- Des bulletins semestriels et rapports annuels.

Nous mettons également à jour et publions ce Document d'Informations Clés (DIC) chaque année.

L'attention de l'investisseur est attirée sur les facteurs de risques qui sont détaillés dans les documents réglementaires qu'il n'appartient pas au présent DIC de lister exhaustivement.

# NOTE D'INFORMATION ET STATUTS

## MISE À LA DISPOSITION DU PUBLIC

— Eurovalys



# ADVENIS

Real Estate  
Investment Management

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



## EUROVALYS SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER, OFFRE AU PUBLIC

### PRÉAMBULE

#### Facteurs de risques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statuaire. Celle-ci a fixé à 1 333 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

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

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

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

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

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

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

## **Informations sur les modalités de sortie du produit**

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

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

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





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

## INTRODUCTION

### Renseignements sur les fondateurs

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

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

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

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

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

### Politique d'investissement

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

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

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

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

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

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



la réglementation en vigueur.

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

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

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

Objectifs environnementaux :

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

Objectifs sociaux :

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

Objectifs en matière de gouvernance :

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

Retrouvez ces objectifs dans la note stratégique de la SCPI disponible sur la page « documentation » du site : [advenis-reim.com](http://advenis-reim.com).

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

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

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

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



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

Dans le prolongement du travail de collecte des données et de remplissage des grilles, la société a adopté une approche Best-in-Progress recherchant l'amélioration de la note ESG globale de la poche d'actifs immobiliers d'au moins 20 points en 3 ans ou bien l'atteinte de la note seuil déterminée (59/100). La société a été labellisée ISR le 23/02/2022 par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. Elle est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Cliquez ici : <https://www.lalabelisr.fr/> pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés.

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

La société a été labellisée ISR le 23/02/2022.

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

Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. En toutes circonstances, conformément aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

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

## **Capital social initial**

### **Capital initial**

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

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

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

### **Capital social et variabilité du capital**

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statuaire souscrite par les



associés, dont le montant est constaté et arrêté par la société de gestion à l'occasion de la clôture, le 31 décembre, de chaque exercice.

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

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

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

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

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

## **Augmentation du capital**

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

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

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

## **Responsabilité des associés**

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

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

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

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

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

Conformément aux termes de l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier, une garantie bancaire d'un montant de 9 000 000 € approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers garantissant le remboursement des associés, a été délivrée par la Caisse d'Epargne 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 du BALO, et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- Qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la société de gestion de la SCPI à l'Autorité des Marchés Financiers et à la Caisse d'Épargne Rhône Alpes, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- Qu'après la remise par la SCPI à la Caisse d'Épargne Rhône Alpes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI et de la liste des associés avec leur nom, adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

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

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

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

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

## **CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS**

### **Parts sociales**

#### **Valeur nominale**

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

#### **Forme des parts**

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de leur inscription sur les registres de la société. Toutefois, la société de gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts. Ils sont



numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales.

## **Modalités de calcul du prix de souscription**

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

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

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

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

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

## **Modalités de souscription et de versement**

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

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

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

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

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

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

L'expression « US Person » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « US Person » ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « US Person » ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué



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

### **Obligations relatives à la loi FATCA**

La société de gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur les informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le gouvernement de la République Française et le gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 Novembre 2013 (l'« Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord. Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

### **Dossier remis à tout souscripteur**

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

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

### **Modalités de versement**

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

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

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

### **Lieu de souscription et de versement**

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

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

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

La société de gestion peut toutefois être amenée à transmettre aux investisseurs professionnels relevant du contrôle de l'ACPR, de l'AMF ou des autorités européennes équivalentes, la composition du portefeuille de la Société, pour les besoins de calcul des exigences réglementaires (par exemple liées à la directive 2009/138/CE - Solvabilité 2), dans les conditions et modalités prévues par la réglementation. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.



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

### **Date d'entrée en jouissance**

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

### **Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public**

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

### **Montant de l'augmentation du capital**

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

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

### **Détail des conditions de la souscription ouverte au public**

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2021, les conditions de souscription sont les suivantes :

- Valeur nominale des parts : 800 €
- Prime d'émission : 230 €
- Prix de souscription : 1 030 €
- dont une commission de souscription par part de 11,4 % TTI, du montant de la souscription prime d'émission incluse est prélevée :
  - Pour couvrir les frais de collecte, 9 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des Impôts) ;
  - Et pour couvrir les frais de recherche des investissements, 2,4 % TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).

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

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

### **Date d'ouverture de la souscription**

La souscription est ouverte depuis le 22 juillet 2015.

## **MODALITÉS DE SORTIE**

### **Dispositions générales relatives aux cessions**

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

<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.





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

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

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

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

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

## **Retrait des associés**

### **• Principe du retrait**

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

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

### **• Modalité de retrait**

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

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

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

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

### **• Prix du retrait**

Demande de retrait compensée par des demandes de souscription.

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

Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aussitôt aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de quinze (15) jours.

Le prix de retrait depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2021 s'élève à : 912,58 €.



<b>prix de souscription</b>	1 030 €
<b>commission de souscription (TTI)</b>	117,42 €
<b>prix de retrait</b>	912,58 €

- **Effet du retrait**

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu. Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> février.

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

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

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

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

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

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

La prise en compte de cette décision entraîne :

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

### **Conditions de rétablissement de la variabilité du capital**

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution



aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier). Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

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

## **Dispositions relatives aux cessions**

### **● Cession directe**

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

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

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

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

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



## Registre des ordres d'achat et de vente

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

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

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

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

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

## Conditions d'inscription des ordres sur le registre

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

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

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

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

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe ci-après « Couverture



des ordres d'achat », du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majoré des droits d'enregistrement correspondants.

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

### **Mode de transmission des ordres**

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

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

Les ordres doivent être transmis par :

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

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

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

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

### **Couverture des ordres d'achat**

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

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

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

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

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

### **Modification d'un ordre**

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

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



## Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives :

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

sont disponibles sur simple appel téléphonique au 01 78 09 88 34, et sur le site [www.advenis-reim.com](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.

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

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

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

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

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

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

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

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



## **Blocage du marché des parts**

### • **Ordres de vente insatisfaits**

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

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

### • **Suspension des inscriptions sur le registre**

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la société de gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

## **Dispositions générales applicables aux retraits, cessions**

### **Registre des associés et des transferts**

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

### **Délai de jouissance des parts en cas de cession**

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

### **Délai de versement des fonds**

Le versement des fonds à l'associé intervient :

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

### **Revente des parts**

La société ne garantit pas la revente des parts.

## **FRAIS**

### **Répartition des frais entre la SCPI et la société de gestion**

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

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



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

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

### **Rémunération de la société de gestion**

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

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

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

La commission de souscription supporte :

- Pour couvrir les frais de collecte 9 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du Code Général des Impôts),
- Et pour couvrir les frais de recherche des investissements 2,4 % TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).

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

#### **2° Une commission de gestion**

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ**

### **Régime des assemblées**

#### **Assemblées générales**

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

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

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

#### **Convocation**

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

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



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

- Par le ou les liquidateurs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société de gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## Organisation

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

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

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

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

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

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

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

### ● Assemblée générale ordinaire

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Elle 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.

#### ● **Assemblée générale extraordinaire**

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

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

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

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

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

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

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

#### ● **Consultation écrite des associés**

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



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

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

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

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

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

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

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

## Répartition des résultats

### • Décision d'affectation

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

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

En cours d'exercice et avant approbation des comptes, la société de gestion peut décider de la mise en paiement d'acomptes sur les dividendes lorsqu'un bilan, établi en cours ou en fin d'exercice et certifié par le commissaire aux comptes, fait apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

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

### • Provisions pour gros travaux

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

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

## Dispositions légales

### • Conventions particulières

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



l'assemblée générale des associés.

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

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

#### ● **Démarchage et publicité**

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

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

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

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

#### **Régime fiscal des associés**

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

#### ● **Fiscalité des revenus et des plus-values de source allemande**

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



## Imposition des revenus immobiliers en Allemagne

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

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

## Imposition des revenus de source allemande en France

### ● Personnes physiques

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

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

Il convient cependant de noter que ces revenus étrangers seront pris en compte pour calculer le taux d'imposition des autres revenus de l'investisseur et auront donc un léger impact sur sa fiscalité globale.

En application de l'article 20-2, a. aa) de la convention fiscale franco-allemande modifiée par l'avenant du 31 mars 2015, les plus-values immobilières de source allemande, qui sont également soumises à l'impôt en France, bénéficieront d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé en Allemagne, sans pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus.

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

### ● Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

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

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

## Imposition des revenus immobiliers en Europe

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

## Imposition des revenus de source européenne en France

### ● Personnes physiques

Les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une nouvelle



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

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

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

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

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

#### Revenus locatifs

- **Personnes physiques**

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

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

- **Personnes morales**

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

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

#### Revenus financiers

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

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

- **Personnes physiques**

Les produits de placement à revenu fixe perçus depuis le 1<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.

#### **Plus-values sur cessions de valeurs mobilières**

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

#### • **Personnes physiques**

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

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

#### • **Personnes morales**

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

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



## Plus-values immobilières

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

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

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

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé depuis le 1<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.

### **Prélèvements sociaux**

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

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

### **Impôts sur la fortune immobilière (« IFI »)**

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

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

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

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

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

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



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

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

## Modalités d'information

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

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

## Rapport annuel

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

## Bulletin d'information

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

## ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

### La société

**Dénomination sociale :** Eurovalys

**Nationalité :** française

**Siège social :** 52 rue de Bassano – 75008 Paris

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

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

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

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



des associés

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

**Exercice social :** du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre

**Capital initial :** 1 000 000 €

**Capital statutaire :** 2 000 000 000 €

### **Administration de la société**

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

**Date d'immatriculation :** 21 novembre 2017

**Siège social :** 52 rue de Bassano – 75008 Paris

**Forme juridique :** société par actions simplifiée

**Capital :** 3 561 000 €

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

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

### **Répartition du capital :**

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

### **Objet social :**

La société a pour objet à titre principal :

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

Au titre des services connexes, elle pourra exercer :

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

### **Conseil d'administration :**

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



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

#### **Direction de la société :**

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

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

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

#### **Conseil de surveillance**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### **Commissaires aux comptes**

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

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

### **Expert externe en évaluation**

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

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

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

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

### **Dépositaire**

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

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

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

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

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

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

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

Le dépositaire :

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

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

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

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

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

## Information

**Adresse :** ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

52 rue de Bassano – 75008 Paris

**Tel :** 01 78 09 88 34

**Site Internet de la société de gestion :** [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

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

ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Représentée par Jean-François CHAURY.

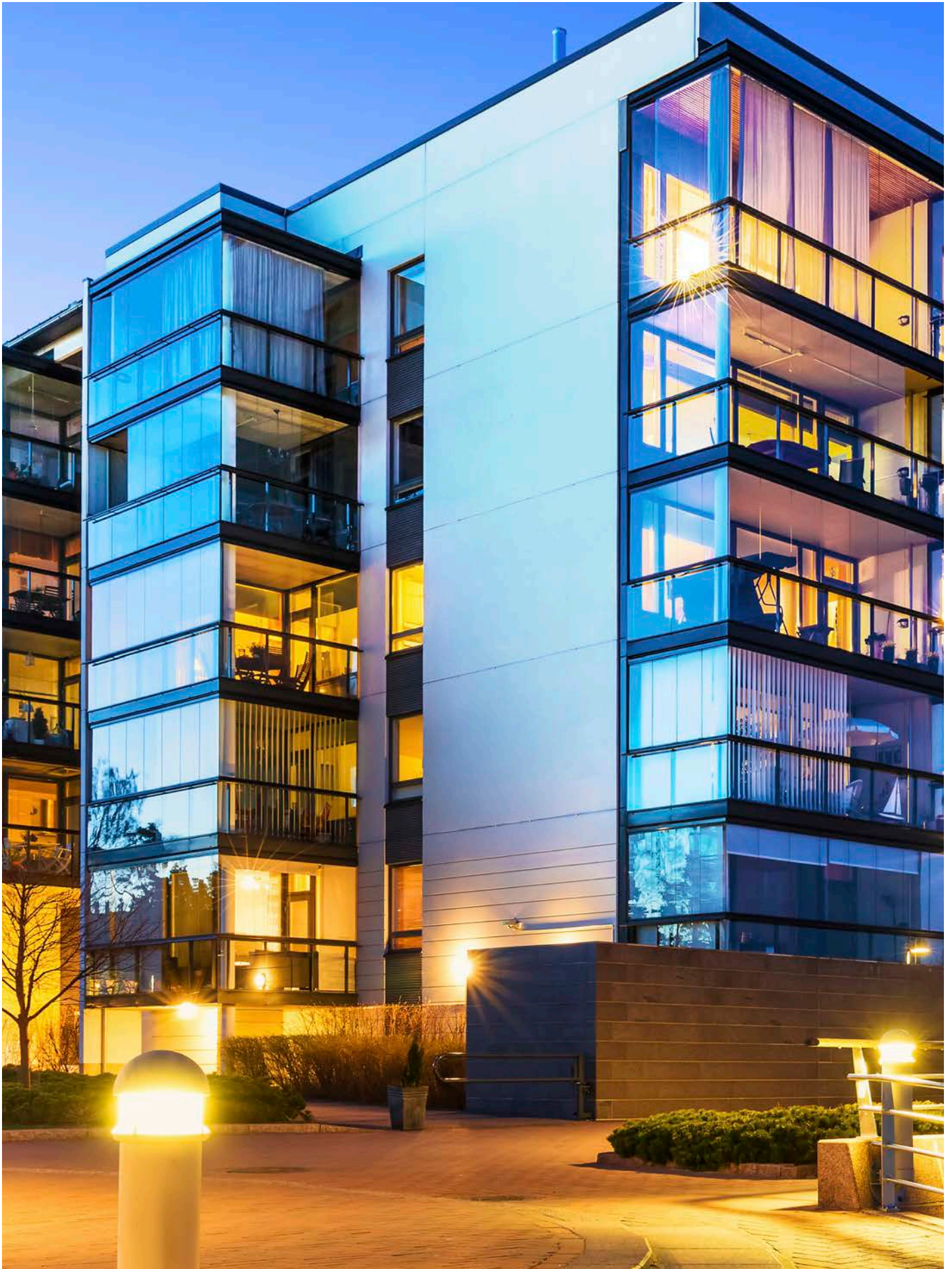
### Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financiers, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I n° 18-24 en date du 24 juillet 2018. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



---

# SCPI Eurovalys





## LES SOUSSIGNÉS :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## STATUTS

Mis à jour à la suite de l'assemblée générale du 14 juin 2022

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

#### **Article 1 – Forme**

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

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

#### **Article 2 – Objet**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### **Article 3 – Dénomination**

La société a pour dénomination Eurovalys.

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

### **Article 4 – Siège Social**

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

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

### **Article 5 – Durée**

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

## **TITRE 2 - CAPITAL SOCIAL - PARTS**

### **Article 6 – Capital social de constitution**

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

Il est divisé en 1 250 parts nominatives.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

### **Capital social statutaire**

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

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

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

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

Tout nouvel associé peut souscrire pour une part.

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

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

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

### **Article 7 – Variabilité du capital**

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



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

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

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

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

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

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

## **Article 8 – Retraits des associés**

### **Modalités de retrait**

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

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

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

Les parts remboursées seront annulées.

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

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

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

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

### **Valeur de retrait**

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



souscription toutes taxes incluses.

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

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

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

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

### **Suspension de la variabilité du capital**

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

La prise de cette décision entraîne :

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

### **Rétablissement de la variabilité du capital**

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

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'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 fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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



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

## **Article 9 – Augmentation et réduction du capital**

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

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

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

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

### **Augmentation du capital**

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

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

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

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

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

### **Réduction du capital**

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

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





## **Article 10 – Libération des parts**

Les associés sont débiteurs de leurs apports envers la société.

Lors de chaque augmentation de capital, la société de gestion détermine le montant qui doit être versé par le souscripteur préalablement à la constatation de celle-ci.

Les parts, souscrites en numéraire, doivent être intégralement libérées lors de la souscription.

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

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

### **Représentation des parts sociales**

Les parts sociales sont nominatives.

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

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

### **Indivisibilité des parts sociales**

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

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

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

### **Droits et obligations des parts sociales**

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

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

### **Responsabilité des associés**

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



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

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

## **Article 12 – Cession des parts sociales entre vifs**

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

### **Agrément**

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

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

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

### **Refus d'agrément**

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

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

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

### **Nantissement des parts - Vente forcée - Faculté de substitution**

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

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



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

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

### **Registre d'offres et de demandes de parts**

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

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

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

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

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

### **Article 13 – Transmission des parts sociales par décès**

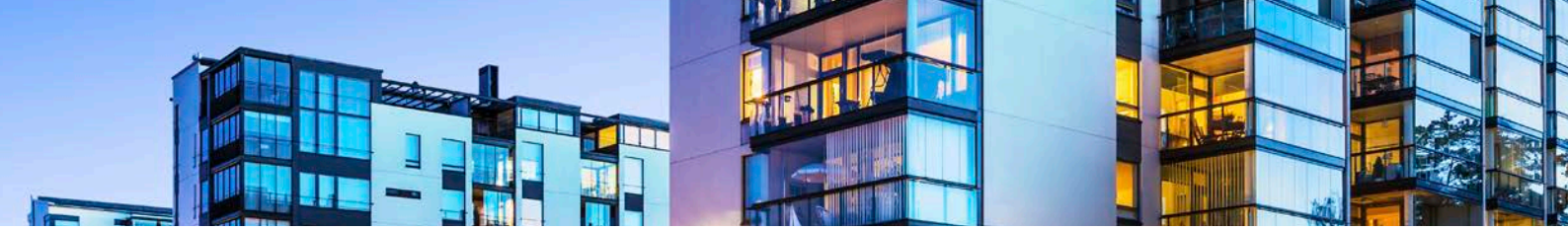
En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant. Ces derniers devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de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

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

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

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

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



### **TITRE 3 -ADMINISTRATION, DIRECTION**

#### **Article 14 – Nomination de la société de gestion**

La société est administrée par une société de gestion.

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

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

Elle est représentée par Monsieur Rodolphe MANASATERSKI.

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

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

#### **Article 15 – Engagement de la société de gestion**

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

#### **Article 16 – Attributions et pouvoirs de la société de gestion**

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

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

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

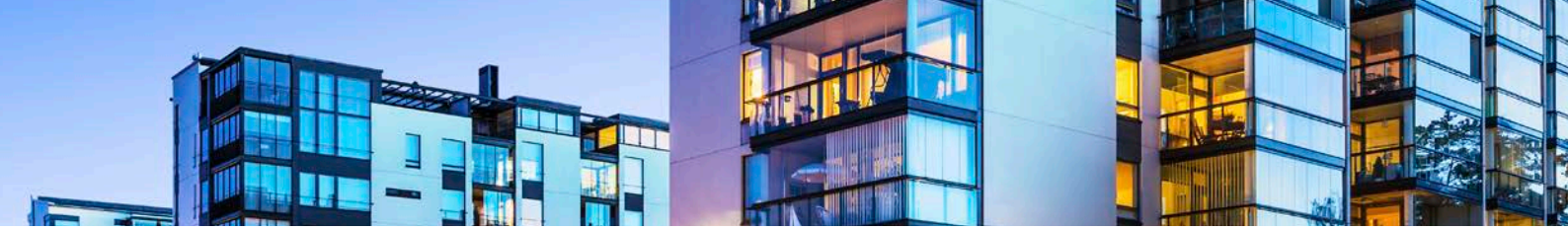


à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale des associés ;

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

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

La société de gestion ne contracte, en sa qualité de société de gestion et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de son mandat.



## Article 17 – Délégation de pouvoirs - Signature sociale

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

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

La signature sociale appartient à la société de gestion.

Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.

## Article 18 – Rémunération de la société de gestion

### Répartition des frais entre la société et la société de gestion

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

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

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

### Rémunération de la société de gestion

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

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

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

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

La commission de souscription supporte :

- Pour couvrir les frais de collecte : 9 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>o</sup>-e



du Code Général des Impôts),

- Et pour couvrir les frais de recherche des investissements 2,4 % TTI.

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

## **2° Une commission de gestion**

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

- 7,8 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaire à l'administration de la société (notamment la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et personnel et la distribution des 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 :

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

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

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

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

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



cession de 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

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

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

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

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

## **Article 19 – Conventions**

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

## **TITRE 4 - CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ**

### **Article 20 – Conseil de surveillance**

#### **Nomination**

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

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

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

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

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

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

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





## Organisation - Réunions et délibérations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

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

Il s'abstient de tout acte de gestion.

## Responsabilité

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation



personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

## Rémunération

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

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

## Article 21 – commissaires aux comptes

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

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

Ils sont toujours rééligibles.

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

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

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

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

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

Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.

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



## TITRE 5 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### Article 22 – Assemblées générales

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

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

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

#### 1° Convocation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société de gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## **Organisation**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 23 – Assemblée générale ordinaire**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Elle autorise les cessions ou aliénations des immeubles.

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

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

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

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

#### **Article 24 – Assemblée générale extraordinaire**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 25 – Consultation écrite des associés**

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

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

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

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



seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

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

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

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

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

### **Article 26 – Information des associés**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## **TITRE 6 - INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

### **Article 27 – Exercice social**

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

### **Article 28 – Inventaire et comptes sociaux**

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

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

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



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

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

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

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

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

### **Article 29 – Dispositions comptables**

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

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

### **Article 30 – Répartition des résultats**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.

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

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

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

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

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

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

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

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





## **TITRE 7 – FUSION, DISSOLUTION, LIQUIDATION**

### **Article 31 – Fusion**

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

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

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

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

### **Article 32 – Dissolution - Liquidation**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

décision de l'assemblée générale extraordinaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **TITRE 8 - ÉLECTION DE DOMICILE, CONTESTATIONS**

### **Article 33**

#### **Élection de domicile**

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

#### **Pouvoirs**

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

#### **Frais**

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

#### **Contestations**

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

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

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



## **TITRE 9 – NOMINATION DES PREMIERS ORGANES DE GESTION - POUVOIR**

### **Article 34 – Nomination des premiers membres du conseil de surveillance**

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

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

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

### **Article 35 – Nomination des premiers commissaires aux comptes**

Sont nommés par l'assemblée générale constitutive, en qualité de premiers commissaires 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 :

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

### **Article 36 – Nomination du premier expert externe en évaluation**

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

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

### **Article 37 – Nomination du Dépositaire**

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

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

### **Article 38 – Pouvoir**

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



**Advenis Real Estate Investment Management**

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

[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

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

Cette note a pour vocation de vous aider à souscrire aux produits présents sur le site ESCPI.COM

**1er cas : vous souhaitez souscrire à une SCPI mais vous n'avez PAS identifié la SCPI dans laquelle souscrire.**

**Appelez-nous au 01 40 75 10 10 ou envoyez nous un email à : [contact@escpi.com](mailto:contact@escpi.com)**

**2ème cas : Vous avez déjà identifié des SCPI sur le site ESCPI.COM et vous souhaitez y souscrire.**

Complétez et envoyez-nous les documents suivants, après en avoir fait une copie, à :

ESCPI.COM 27 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 PARIS

## Kit de souscription

Le DER, la Fiche connaissance client, la lettre de mission et convention RTO doivent être signés et **datés du jour J, jour de l'envoi postal**. (< 31/12 pour les SCPI fiscales)

Le bulletin de souscription et le chèque (si paiement par chèque) doit être signé et **daté à J + 7**

- Le DER Document d'Entrée en Relation complété et signé (1/4)
- La Fiche Connaissance Client complétée et signée (2/4)  
(ainsi que la Fiche Connaissance Client complétée et signée du gestionnaire le cas échéant)
- La Lettre de Mission complétée et signée (3/4)
- La Convention RTO Réception Transmission d'Ordres signée (4/4)

**Le chèque si paiement par chèque (cf ci-dessous) daté en J+7**

**Le(s) Bulletin(s) de Souscription du ou des Fonds complétés et signés et datés en J+7**

*Veillez à respecter les montants minimum de souscription propres à chaque SCPI. Faites une copie du feuillet à conserver pour vous .*

**Les bulletins de souscription et autres documents envoyés à ESCPI.COM ne constituent qu'un souhait de souscription et non une souscription stricto sensu.**

Pour que la souscription soit effective, cette demande devra :

**1) d'abord être soumise à l'analyse de ESCPI.COM.** A l'issue de notre analyse patrimoniale, nous identifierons les fonds qui sont en adéquation avec, votre situation, vos objectifs/souhais, votre aversion aux risques et au marché cible des produits, ainsi que votre sensibilité correspondant **aux critères de durabilité souhaités dans la fiche connaissance client (2/4).**

Nous formaliserons notre conseil dans une **déclaration d'adéquation ("DA")**. Nous vous transmettrons alors la DA par mail ou courrier (à nous retourner signée) :

- Si votre dossier est complet et que les fonds conseillés correspondent à votre sélection, nous transmettrons votre dossier aux sociétés de gestion (SGP) des fonds auxquels vous avez souscrits; les SGP et/ou leur banque dépositaire vous enverront directement l'(es) attestation(s) correspondante.

- Si notre conseil diffère de votre souhait ou si nous identifions un risque, nous vous contacterons. Nous vous enverrons une DA avec si nécessaire des nouveaux documents à compléter pour que votre souscription soit prise en compte, et selon les cas, nous vous renverrons les documents erronés (chèque, dossier de souscription...)

- En cas d'erreur (montant du chèque, remplissage bulletin de souscription, signature manquante...), nous vous contacterons et nous vous renverrons les documents erronés (chèque, dossier de souscription...)

**2) puis être soumise à l'approbation de la société de gestion du fonds.**

Votre souscription doit intervenir avant les dates limites de souscription du fonds et de déclaration fiscale correspondant à l'impôt que vous souhaitez défiscaliser. Le dossier intégral digitalisé vous sera envoyé sur demande. La société de gestion et ou sa banque dépositaire vous enverront directement l'(es) attestations correspondantes

## Païement

- Par chèque : Exclusivement à l'ordre de la société de gestion. Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent, vous devez être l'émetteur du chèque. Aucun chèque ne doit être fait à l'ordre de escpi.com ou de La Financière. En notre qualité de conseiller, nous adressons votre règlement à la société de gestion de la (des) SCPI que vous avez choisie(s). Le délai d'encaissement n'affecte pas la prise en compte de votre souscription par les autorités fiscales.
- Par virement : Le compte bancaire de la société de gestion doit être crédité avant l'échéance fiscale. L'attestation de virement doit nous parvenir.
- En cas de co-souscription, le paiement doit provenir d'un compte joint. A défaut, joindre ESCPI.COM
- Joindre obligatoirement un RIB compte courant à votre souscription.

## Identité

- Justificatif de domicile de moins de 3 mois du/des personnes souscriptrices. Pour les personnes hébergées : attestation de l'hébergeant de moins de 3 mois, photocopie d'un justificatif d'identité et d'un justificatif de domicile de l'hébergeant
- Photocopie d'une pièce d'identité en cours de validité du (des) souscripteur(s) : Carte Nationale d'Identité (recto/verso), Passeport (page 2 et page 3 avec photo)

## Rappel sur les SCPI

Il est impératif de télécharger sur le site internet et de prendre connaissance des documents suivants :

- Le DIC(I)
- Les statuts de la SCPI
- La plaquette commerciale
- La note d'information visée par l'AMF
- Le dernier bulletin périodique d'information
- Le rapport annuel du dernier exercice social
- Le bulletin de souscription...

Le risque est inhérent à tout investissement. Malgré les nombreux atouts des SCPI, leur nature tangible ainsi que les contrôles réguliers par les instances réglementaires, il est de notre devoir de vous en référer les risques (fortement liés à l'évolution du marché immobilier).

Risque de perte en capital : l'investissement s'exerce dans un domaine aux performances aléatoires sans condition de rentabilité, il s'agit donc d'un placement à risque (sans garanti) où le capital peut être perdu.

Risque d'illiquidité : la liquidité des parts n'est pas garantie, leur cession est donc limitée voire nulle puisque la vente est conditionnée à l'existence d'acheteur/d'une contrepartie.

Risque de change : cet investissement comporte un risque de change lié aux devises étrangères. Ce risque peut avoir un impact sur la valorisation des actifs immobiliers ainsi que sur les loyers perçus.

Risque de gestion discrétionnaire : le gestionnaire peut sélectionner des actifs peu performants ce qui impacte sa valeur et donc la rentabilité de l'investissement.

Risque du marché locatif : les revenus locatifs peuvent varier notamment en cas de défaillance ou d'absence de locataire.

Ces risques, ainsi que les éventuels autres risques, sont repris dans le DIC(I) et dans les statuts/règlement/prospectus de la SCPI ou de l'OPCI dont l'investisseur doit prendre impérativement connaissance avant de souscrire.

Les investisseurs en SCPI supportent des frais significatifs liés aux sous-jacents immobiliers ; il est donc recommandé de les conserver sur une longue période d'environ 10 ans minimum pour amortir ces frais. En ce qui concerne les SCPI fiscales, la rentabilité fiscale de ces produits dépend des dispositions fiscales. On ne peut exclure une éventuelle faillite du gestionnaire.

Ces placements sont par nature des placements à risque qui ne devraient pas représenter une part trop importante de vos actifs.

Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures.

La marque et le site ESCPI.COM sont exploités par La Financière, conseiller en investissements financiers et société de courtage en assurances fondée en 2006, qui compte plusieurs milliers de clients. Ce document (à signer au verso) vous donne les éléments nécessaires pour vous assurer de notre statut et de notre capacité d'exercer.

Expertise, sécurité et transparence, La Financière est représentée par René Girault qui détient également France Finance Informations, Financière de France, eCapital. Ces sociétés ont pour vocation l'analyse des placements financiers et leur commercialisation. Elles n'entretiennent aucun lien capitalistique avec un fournisseur, ni avec un groupe financier : leurs équipes d'analystes peuvent sélectionner, en toute liberté, les meilleurs produits du marché aux meilleurs coûts selon des critères de performance, de solvabilité et de gestion.

ESCPI.COM met en ligne un certain nombre de SCPI. Nous vous informons sur vos placements, lors de la souscription et durant toute leur durée. Nous sommes à votre disposition pour répondre à toutes vos questions techniques concernant les produits qui ont retenu votre attention et vous expliquer leur fonctionnement, fiscalité, avantages et inconvénients. Nous vérifions que les produits souscrits sont compatibles avec votre profil d'investisseur et vos situations financière et patrimoniale. Nous nous assurons de votre bonne compréhension des risques liés à vos placements et notamment de la bonne connaissance de l'échelle de risque propre à chaque SCPI indiqué dans le DIC(I), que vous devez consulter préalablement à toute souscription, accompagné des statuts de la SCPI, de sa plaquette commerciale, de sa note d'information visée par l'AMF, de son dernier bulletin périodique d'information ainsi que du rapport annuel du dernier exercice social, enfin du bulletin de souscription de la SCPI.

Garants de la sécurité des opérations traitées, La Financière choisit ses partenaires avec la plus extrême prudence. La qualité de signature constitue notre critère de base pour la sélection d'un produit et d'un établissement. Des partenariats ont donc été conclus avec des établissements financiers de confiance : PERIAL, PRIMONIAL, LA FRANCAISE, SOGENIAL, AMUNDI IMMOBILIER, SOFIDY,...

Ces établissements nous rémunèrent directement en toute transparence : il n'y a pas de coût supplémentaire lié aux services que nous vous proposons. C'est la raison pour laquelle tous vos règlements de souscription doivent être effectués par chèque à l'ordre exclusif des sociétés gestionnaires des SCPI sélectionnées.

Face à vous, La Financière s'engage et mobilise au service de la gestion de votre épargne et de vos projets financiers :

- Les compétences de ses analystes en gestion de patrimoine et en particulier de SCPI,
- Sa parfaite connaissance des SCPI sur les plans juridique, fiscal, technique et pratique,
- Son expérience de la pratique des marchés et sa maîtrise des différents types de support comme des styles de gestion.

## NOS CONSEILLERS SONT A VOTRE ECOUTE

7 JOURS/7 - 9H / 22H

01 40 75 10 10

[contact@escpi.com](mailto:contact@escpi.com)

27 AVENUE PIERRE 1<sup>ER</sup> DE  
SERBIE PARIS XVI<sup>E</sup>

(Sur rendez-vous)

LA FINANCIERE SARL au capital de 222 000 € - RCS PARIS 488 675 893 - APE 6622Z - Siège social : 27 Avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris – Tél. 01 40 75 10 10 - Société de Conseil en Gestion de Patrimoine, inscrite à l'ORIAS n° 07 005 371 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) pour les activités de :

Conseiller en Investissements Financiers (CIF) : membre de l'ANACOFI CIF, association professionnelle agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le numéro E002237. LA FINANCIERE propose des prestations de conseil non-indépendant (art 325-5 RGAMF). Le conseiller évalue un éventail suffisant d'instruments financiers émis par des entités avec lesquelles le conseiller entretient des relations étroites pouvant prendre la forme de liens économiques ou contractuels.

Courtier d'assurance ou de réassurance (COA) : LA FINANCIERE n'est pas soumise à une obligation contractuelle de travailler exclusivement avec une ou plusieurs entreprises d'assurance, sans pouvoir fonder son analyse sur un nombre suffisant de contrats d'assurance offerts sur le marché (art.L521-2 II 1°(b) C.Ass); elle propose des contrats cohérents et appropriés avec les besoins et exigences du client (niveau1). Cette activité est placée sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) 4 Place de Budapest, 75346 Paris Cedex 9, tél : 01 49 95 40 00 – [www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr).

Document d'Entrée en Relation 1/2

**Rémunération** : Au titre de ses activités, LA FINANCIERE peut percevoir des rémunérations, commissions ou avantages monétaires ou non monétaires en rapport avec la fourniture de la prestation de conseil, versés ou fournis par un tiers ou par une personne agissant pour le compte d'un tiers, sous réserve du respect des règles sur les avantages et rémunérations imposant l'information du client, l'obligation d'amélioration du service et le respect de l'obligation d'agir au mieux des intérêts du client. La Financière est directement rémunérée par les partenaires qui gèrent les produits qui vous sont conseillés ; à ce titre, elle n'est pas indépendante. Elle perçoit la totalité des rétrocessions portant sur les frais d'entrée ou de sortie (de 0 à 12% max), une quote-part des frais annuels de gestion (entre 0,10% et 1,5%) enfin, de la part de certains partenaires financiers, une contribution à nos opérations d'animations commerciales (de 0 à 1,5% de la collecte globale nette) ou de la part de certains partenaires assurantiels, une sur-commission de 0 à 5% de la collecte nette. Le détail de notre rémunération vous sera indiqué dans la déclaration d'adéquation et de conseil.

**Partenaires** : La liste à jour est disponible sur simple demande ou sur le site internet ([www.escpi.com](http://www.escpi.com))

Nature/Accord/ Type rémunération	Partenaires
Finance/Intermédiaire Financier / Commissions	Perial, La Française AM, Sofidy, La Française, Primonial, Peref Gestion, Aestiam, Foncières et Territoires, Sogeial Immobilier, Inter Gestion REIM, Amundi Immobilier, Alderan, Atland Voisin, Norma Capital, Kyaneos, Euryale AM, Advenis...
Assurance/Courtage/Commissions	AXA, AVIVA, GENERALI, MMA, ALLIANZ...

**Conflits d'intérêt** : Conformément à la réglementation applicable, LA FINANCIERE a formalisé une politique de gestion des conflits d'intérêts et mis en place des dispositions spécifiques en termes d'organisation (moyens et procédures) et de contrôle afin de prévenir, identifier et gérer les situations de conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts de ses clients. Les conflits d'intérêt potentiels ont été recensés dans un registre à disposition du Client.

**Assurance et responsabilité civile** : Garantie financière et responsabilité civile professionnelle n°41008314 auprès d'Allianz CC Y106 Gestion RC 92086 Paris La Défense. Responsabilité civile CIF de 300 000€ par sinistre (avec un maximum de 600.000 € par année d'assurance); Responsabilité civile Intermédiaire en Assurances de 2 500 000€ par sinistre (avec un maximum de 5 000 000 € par année d'assurance. Garantie financière de 153 000 € maximum par année d'assurance.

**Déontologie** : LA FINANCIERE s'est engagée à respecter intégralement le code de bonne conduite de l'ANACOFI-CIF disponible au siège de l'association ou sur [www.anacofi.asso.fr](http://www.anacofi.asso.fr).

**Confidentialité et protection des données** : LA FINANCIERE applique les dispositions légales (loi n°78-17 du 06/01/78 et du Règlement 2016/679 du Parlement européen relatif à la protection des données personnelles (RGPD) à l'égard du traitement des données à caractère personnel des clients. LA FINANCIERE, qui est responsable des traitements, s'engage à ne collecter et traiter les données recueillies qu'au regard des finalités de traitement nécessaires à l'exercice de son activité, à préserver leur sécurité et intégrité, à ne communiquer ces informations qu'à des tiers auxquels il serait nécessaire de les transmettre en exécution des prestations convenues, et plus généralement à agir dans le cadre des exigences réglementaires auxquelles il est soumis. Le client a le droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) : Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) / 3 Place de Fontenoy TSA 80715 / 75334 PARIS CEDEX 07. Le détail de la politique de protection des données personnelles de LA FINANCIERE est disponible sur simple demande écrite ou sur le site [www.escpi.com](http://www.escpi.com).

**Réclamations** : Pour toute réclamation, le client peut contacter LA FINANCIERE par courrier au Service Réclamations, 27 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 PARIS, ou par courriel à [contact@escpi.com](mailto:contact@escpi.com)

LA FINANCIERE s'engage à accuser réception de votre réclamation dans les 10 jours ouvrables, et à vous apporter une réponse dans les 60 jours sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées.

Si la réponse apportée à votre réclamation ne vous apparaît pas satisfaisante, vous pouvez saisir le médiateur de la consommation compétent suivant : Pour les activités de CIF : Mme Marielle Cohen-Branche, Médiateur de l'AMF, 17, place de la Bourse, 75082 Paris CEDEX 02. [www.amf-france.org/fr/le-mediateur-de-lamf/votre-dossier-de-mediation/vous-voulez-deposer-une-demande-de-mediation](http://www.amf-france.org/fr/le-mediateur-de-lamf/votre-dossier-de-mediation/vous-voulez-deposer-une-demande-de-mediation). Pour les activités d'assurance : Médiation de l'Assurance TSA 50110 75441 PARIS CEDEX 09 Site internet : <http://www.mediation-assurance.org/Saisir+le+mediateur>.

À défaut la juridiction compétente sera celle du siège social du conseiller.

**Mode de communication avec les clients** : LA FINANCIERE communique avec ses clients par courrier, par email, par téléphone et par rendez-vous physique, au choix des clients.

LA FINANCIERE est membre de PLANETE CSCA.

**Document d'Entrée en Relation 2/2**

A..... Le.....  
**NOM & SIGNATURE Souscripteur & Co-Souscripteur**

**Nom & Signature Conseiller**

GIRAULT René





**Cette fiche de renseignement doit être remplie et signée par vos soins dans le cadre des dispositions de l'article L.533-4 du Code Monétaire et Financier.** Elle est obligatoire et nous permet de mieux vous connaître afin de répondre de la meilleure façon possible à vos besoins et vos objectifs en fonction de votre situation financière. Elle est couverte par le secret professionnel (article L. 511-33 du Code Monétaire et Financier). Vos réponses sont destinées à notre seule information et du partenaire des produits financiers ou assurantiels dans lesquels vous investissez par notre intermédiaire.

## FICHE CONNAISSANCE CLIENT 2/4

### Situation administrative

	LE SOUSCRIPTEUR	LE CO-SOUSCRIPTEUR
Nom	.....	.....
Prénom	.....	.....
Nom de jeune fille	.....	.....
Date de naissance	.....	.....
Lieu de naissance	.....	.....
Nationalité	<input type="checkbox"/> Française <input type="checkbox"/> Autre : .....	<input type="checkbox"/> Française <input type="checkbox"/> Autre : .....
	Êtes-vous résident(e) fiscal(e) américain(e) ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Êtes-vous résident(e) fiscal(e) américain(e) ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Adresse	..... ..... CP ..... Ville .....	..... ..... CP ..... Ville .....
	Pays .....	Pays .....
Adresse fiscale si différente	..... ..... CP ..... Ville .....	..... ..... CP ..... Ville .....
	Pays .....	Pays .....
Téléphone	.....	.....
Email	.....	.....
Situation profession.	<input type="checkbox"/> Salarié.e <input type="checkbox"/> Chef d'entreprise <input type="checkbox"/> Fonctionnaire <input type="checkbox"/> Etudiant.e <input type="checkbox"/> Sans emploi <input type="checkbox"/> Artisan <input type="checkbox"/> Retraité.e (dernière prof) : .....	<input type="checkbox"/> Salarié.e <input type="checkbox"/> Chef d'entreprise <input type="checkbox"/> Fonctionnaire <input type="checkbox"/> Etudiant.e <input type="checkbox"/> Sans emploi <input type="checkbox"/> Artisan <input type="checkbox"/> Retraité.e (dernière prof) : .....
Profession actuelle	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/> .....
Situation familiale	<input type="checkbox"/> Marié.e <input type="checkbox"/> Concubinage <input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> PACS <input type="checkbox"/> Divorcé.e <input type="checkbox"/> Veuf.ve	<input type="checkbox"/> Marié.e <input type="checkbox"/> Concubinage <input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> PACS <input type="checkbox"/> Divorcé.e <input type="checkbox"/> Veuf.ve
Régime matrimonial	<input type="checkbox"/> Comm réduite acquêts <input type="checkbox"/> Comm Univers. <input type="checkbox"/> Séparation de biens	<input type="checkbox"/> Comm réduite acquêts <input type="checkbox"/> Comm Univers. <input type="checkbox"/> Séparation de biens
Protection	<input type="checkbox"/> Tutelle <input type="checkbox"/> Curatelle <input type="checkbox"/> Mineur.e	<input type="checkbox"/> Tutelle <input type="checkbox"/> Curatelle <input type="checkbox"/> Mineur.e
Enfants	Nb Enfants rattachés au foyer: .....	Âge des enfants : .....
Pro / Non Pro	<input checked="" type="checkbox"/> Non professionnel <input type="checkbox"/> Professionnel au sens de la réglementation (3)	
PPE - Personne Politiq. Exposée	Vous, ou un membre de votre famille/entourage proche (1), avez exercé depuis moins d'un an une fonction politique, juridictionnelle ou administrative (2) en France ou à l'étranger? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	

(1) Les personnes concernées sont: (1) le conjoint ou le concubin notaire ; le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ; en ligne directe, les ascendants, descendants et alliés, au premier degré, ainsi que leur conjoint, leur partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère. (2) Les personnes qui vous sont étroitement associées : (i) Personne physique identifiée comme étant le bénéficiaire effectif d'une personne morale conjointement avec vous. (ii) Personne entretenant des liens d'affaires étroits avec vous.

(2) Les fonctions concernées sont les suivantes : Chef d'Etat, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission Européenne ; membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen ; membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction dont les décisions ne sont pas, sauf circonstances exceptionnelles, susceptibles de recours ; membre d'une cour des comptes ; dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale ; ambassadeur, chargé d'affaires, consul général et consul de carrière ; officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée ; membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique ; dirigeant d'une Institution internationale publique, créée par un traité.

(3) Les chefs d'entreprises, entreprises, TNS, etc...ne sont PAS considérés comme professionnels au sens de la réglementation

## Situation patrimoniale

Montant total estimé de votre patrimoine

Patrimoine immobilier  dont résidence principale  dont immo locatif   
 Patrimoine financier  dont produits capital investissement (FCPI/FIP, SOFICA, GF...)  
*Capital invest. < à 15 % du patrimoine global (recommandation)*   
 dont assurance-vie  dont PER/PERP/Madelin  dont actions/oblig/SICAV   
 Revenu annuel imposable  (€) dont revenus fonciers  (€) IR\*  (€) IFI\*  (€)  
 \* impôt sur revenu avant réduction d'impôt  
 \* impôt sur la fortune immobilière  
 Charges annuelles (dont remboursement de crédit)  (€)

Capacité financière à supporter des pertes dans le cadre de l'investissement envisagé (choix unique):

- Vous acceptez qu'il n'y ait aucune garantie ni protection du capital investi (1)**  
 **Vous acceptez une perte supérieure au capital (1)**  
 **Vous cherchez à préserver le capital de cet investissement (2)**  
 **Vous ne pouvez supporter financièrement aucune perte de capital. Perte mineure possible en raison des frais (2)**

(1) Choix compatibles avec les SCPI car risque de perte partielle ou totale du capital investi

(2) Choix incompatibles avec les SCPI car risque de perte importante ou totale du capital investi

Origine des fonds  Épargne  Revenus  **Donation/Succession/Jeux/Vente Immobilière (1)**  
 de l'opération  Autre :  **(1) Joindre justificatif d'origine des fonds**  
 envisagée

## Objectifs

Indiquez votre objectif principal (cocher 2 cases minimum)

- Défiscalisation  Valorisation du patrimoine  Revenus complémentaires  
 Préparation de la Retraite  Diversification  Transmission

## Horizon

- >5ans**  **<5ans** (incompatible avec les SCPI, OPCI)

## Connaissances et Expériences

Détenu Connu

(vous pouvez cocher détenu et connu)

Actions ou sicav/fcp à dominante actions	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Obligations ou sicav/fcp à dominante obligataires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Titres de sociétés non cotées ou FIP, FCPI, FCPR, FPCI..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produits monétaires, OPCVM monétaire, fonds euros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
OPCVM diversifié	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produits structurés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autres (options, warrants, gestion alternative...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produits bancaires (livret, PEL ..)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immobilier réel (LMNP, PInel.....)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immobilier papier (SCPI, OPCI)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Assurance-vie, PERP, PERIN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opération de défiscalisation DomTom (girardin,...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PEE, Participation, Perco, Pereco, Pero, Article 83...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SCI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

nb  +  =  (1 point comptabilisé par case cochée)

Dans le passé, la gestion de mes avoirs ....		pts
A été déléguée à un gestionnaire	<input type="checkbox"/>	1
A été gérée par moi-même sans l'aide d'un conseiller	<input type="checkbox"/>	2
A été gérée par moi-même avec un l'aide d'un conseiller	<input type="checkbox"/>	3
		nb

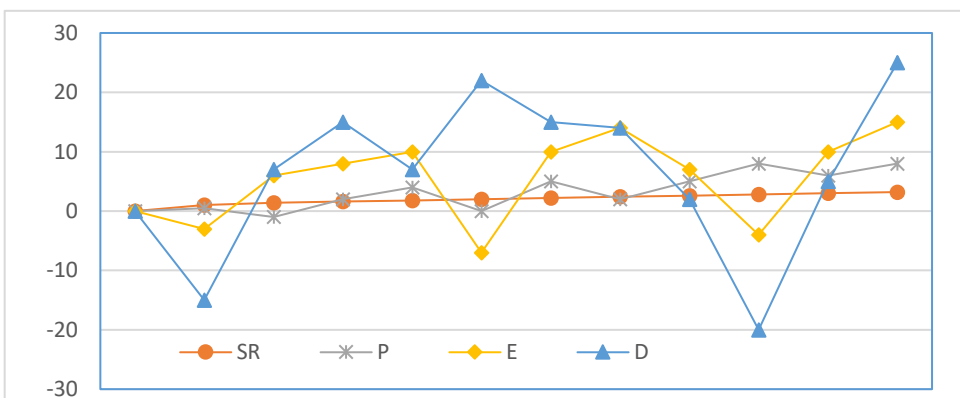
Votre information...		oui non	
Je lis la presse spécialisée concernant mes produits d'épargne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Je m'informe de la valeur de mes placements financiers au moins tous les mois	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Je m'informe de la valeur de mes placements immobiliers au moins tous les ans	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Je regarde mon relevé bancaire au moins tous les mois	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		nb	(1 point comptabilisé par case "oui" cochée)

Quelques affirmations...		oui non	
La vente dans l'urgence des éléments de mon patrimoine peut m'amener à subir une moins-value	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plus un produit est risqué, plus sa valeur et sa performance peuvent varier fortement à la hausse comme à la baisse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Moins mon patrimoine est diversifié, plus il est exposé aux risques de variation d'une valeur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tout produit d'épargne peut présenter un ou plusieurs risques autres qu'une variation de sa valeur : requalification fiscale, non-remboursement, fournisseur défaillant, moins-value lors de la cession,..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pour un même placement, le risque est différent selon l'échéance de mon placement (1 an, 5 ans, 10 ans)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
La structure de mon patrimoine, dans le temps et en prenant en compte des risques liés à chaque actif, doit être cohérente avec mes objectifs, mes contraintes personnelles, et les différents évènements qui ont une forte probabilité de survenir.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		nb	(1 point comptabilisé par case "oui" cochée)

Total des points

0 à 13	Connaissances <b>Basiques</b>
14 à 26	Investisseur <b>Averti</b>
27 à 41	Investisseur <b>Avancé/Expert</b>

### Aversion au risque



pts

<b>SECURITAIRE (Rond) volatilité très faible ; très faible performance</b>	<b>1</b>
<b>PRUDENT (Etoile) - volatilité faible ; faible performance</b>	<b>2</b>
EQUILIBRE (Losange) volatilité moyenne (sur la durée) ; rendement moyen; pertes limitées	3
DYNAMIQUE (Triangle) - forte volatilité, Fortes Plus ou Moins values potentielles	4

La valeur d'un actif (représentant 10% de votre patrimoine financier) vient à chuter de 25% pts

Je vends immédiatement TOUT et rachète des actifs moins risqués	1
Je vends UNE PARTIE de cet actif	2
Je conserve mon investissement car la valeur va certainement remonter	3
J'en rachète encore plus pour diminuer mon coût de revient.	4

La valeur d'un actif (représentant 10% de votre patrimoine financier) vient à chuter de 10% pts

Je vends immédiatement TOUT et rachète des actifs moins risqués	1
Je vends UNE PARTIE de cet actif	2
Je conserve mon investissement car la valeur va certainement remonter	3
J'en rachète encore plus pour diminuer mon coût de revient.	4

Comment avez-vous vécu les dernières secousses financières des marchés financiers ? pts

Je n'en dormais pas la nuit	1
Très bien, j'ai suivi de loin.	2
J'ai suivi ça de près mais sans paniquer	3
Très bien. Cela remonte toujours et mes placements sont solides	4

Le critère de liquidité est important dans le cadre de mon patrimoine pts

Je veux toujours avoir une part importante de mon patrimoine liquide, au cas où.	1
Je souhaite conserver un matelas de sécurité.	2
Je ne garde que ce dont j'ai vraiment besoin; je peux vendre des actifs rapidement	3

Dans la vie, aimez-vous prendre des risques (sport, jeux, pari,...) ? pts

Non	1
Parfois, si les conséquences sont faibles	2
Assez souvent, si je maîtrise les risques et leurs conséquences	3
Autant que je peux. J'aime l'adrénaline, qu'importe les conséquences	4

Total  
des  
pointsEchelle  
de  
risque

6 à 9	<b>Sécurité : Placement sûr quitte à bénéficier d'une performance très faible, avec des volatilités très faible</b>	<b>1</b>
10 à 14	<b>Prudent : variation modérée de la valorisation, volatilité faible</b>	<b>2 - 3</b>
15 à 19	<b>Equilibré : valorisation à moyen long terme, volatilité moyenne, risque limité de pertes</b>	4 - 5
20 à 23	<b>Dynamique : Performance privilégiée, forte volatilité, risque élevé de pertes significatives; A privilégier pour objectif long terme</b>	6 - 7

**Champ(s) rouge(s) renseigné(s) = inadéquation/incompatibilité rédhibitoire à la souscription de SCPI car risque de perte du capital investi (veuillez nous contacter au 01.40.75.10.10)**

## Sensibilité à la durabilité

Préalablement, il est souhaitable de prendre connaissance du Guide Durabilité [escpi.com/img/durabilite\\_2023\\_03.pdf](https://escpi.com/img/durabilite_2023_03.pdf)

Souhaitez-vous que vos investissements prennent en compte les critères de durabilité ?

Oui	
Non	

Si oui, vérifiez sur le site [escpi.com](https://escpi.com), dans les caractéristiques de la SCPI souhaitée, que les critères de durabilité soient conformes aux critères des **4 questions** ci-dessous (Taxonomie, art 8, art 9, PAI), et veuillez remplir ces 4 questions en % sachant que le total des 4 questions doit faire 100%.

Si non, veuillez ne pas remplir les questions ci-dessous.

L'activité économique de l'investissement doit-il contribuer substantiellement aux objectifs environnementaux suivants (taxonomie européenne=classification des activités économiques ayant un impact favorable sur l'environnement) ?

- Atténuation du changement climatique
- Adaptation au changement climatique
- Utilisation durable et protection des ressources hydriques et marines
- Transition vers une économie circulaire
- Prévention et contrôle de la pollution
- Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes %

Oui, pour...(en %) :	
----------------------	--

Tout ou partie de l'activité économique de l'investissement doit-il (critères SFDR)... %

(les produits relevant de « l'article 8 » promeuvent des caractéristiques sociales ou environnementales et peuvent investir dans des investissements durables, mais ne s'articulent pas autour d'un objectif d'investissement durable. Les produits relevant de « l'article 9 » ont un objectif d'investissement durable).

...prendre en compte des critères environnementaux, sociaux, gouvernance (« Article 8 ») ?	
...présenter un objectif d'investissement durable (« Article 9 ») ?	

Tout ou partie de l'activité économique de l'investissement doit-il prendre en compte des « principales incidences négatives, (PAI : Principal Adverse Impact) » ? %

(par exemple : émissions de gaz à effet de serre, déchets dangereux, violation des droits de l'homme, etc.)

Oui, pour...(en %) :	
----------------------	--

NOM PRENOM & SIGNATURE
------------------------

LA FINANCIERE applique les dispositions légales (loi n°78-17 du 06/01/78 et du Règlement 2016/679 du Parlement européen relatif à la protection des données personnelles (RGPD) à l'égard du traitement des données à caractère personnel des clients. LA FINANCIERE, qui est Responsable des Traitements, s'engage à ne collecter et traiter les données recueillies qu'au regard des finalités de traitement nécessaires à l'exercice de son activité, à préserver leur sécurité et intégrité, à ne communiquer ces informations qu'à des tiers auxquels il serait nécessaire de les transmettre en exécution des prestations convenues, et plus généralement à agir dans le cadre des exigences réglementaires auxquelles il est soumis.

Entre  Monsieur /  Madame .....,  Monsieur /  Madame .....

Adresse .....

Ci-après dénommé(es) le Client.

Et LA FINANCIERE (escpi.com est une marque exploitée par La Financière), 27 Avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris, SARL au capital de 222 000 euros, RCS Paris 488 675 893, enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 07 005 371 (www.orias.fr) Courtier d'assurance (COA) et Conseiller en Investissements Financiers (CIF) membre de l'Anacofi-Cif, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Vous reconnaissez avoir pris connaissance du Document d'Entrée en Relation présentant le cabinet La Financière conformément à l'article 335-3 du règlement général de l'AMF et L521-2 du Code des Assurances.

#### Votre situation

La Fiche Connaissance Client que vous avez préalablement remplie a pour objet de connaître plus en détail votre situation personnelle et patrimoniale, vos connaissances et compétences financières, vos objectifs et votre aversion aux risques. Elle nous servira à vous proposer des solutions financières en adéquation avec votre situation personnelle et vos objectifs.

#### Prestation

Dans le cadre de cette mission, le Client charge le Conseiller,

- d'analyser les Informations Client afin de lui proposer des Solutions financières en vue de la réalisation de ses objectifs et en adéquation avec les Informations Client et, le cas échéant, de valider l'adéquation des produits souhaités par le Client ; comme indiqué dans le Document d'entrée en relation, tous les documents et informations reçus sont traités dans le respect du RGPD et de la loi Informatique et Libertés.
- d'identifier les fournisseurs financiers et le/les SCPI correspondants ; de matérialiser ce conseil dans une Déclaration d'adéquation.
- d'assurer son rôle d'intermédiaire entre le Client et le fournisseur des Produits, dans le cadre du conseil, de la souscription du(es) Produit(s) conseillé(s), en communiquant au Client tous renseignements utiles sur le fournisseur et en transmettant au Client les propositions financières, conditions générales, DICI, fiches techniques, informations sur la fiscalité, tarification en vigueur, et tout autre document nécessaire à la bonne information du Client dans le respect de la réglementation applicable et en lui apportant des informations objectives afin que le Client puisse prendre une décision en connaissance de cause,
- le cas échéant, d'assurer un suivi du conseil dans le temps (notamment sur toute explication concernant les rapports des fournisseurs concernant les produits souscrits...).

#### Cadre de notre intervention

Notre mission débutera à réception d'un exemplaire du Document d'Entrée en relation, de la Fiche Connaissance Client et de la présente Lettre de mission complétés et signés.

A réception complète de ces documents, nous pourrons vous conseiller pour la sélection de solutions d'investissement financier en adéquation avec votre situation en vue de la réalisation de vos objectifs.

**Modalités spécifiques à l'activité de conseiller en investissements financiers :** Comme indiqué dans le document d'entrée en relation, nos conseils seront fournis de manière non-indépendante, LA FINANCIERE peut percevoir des rémunérations, commissions ou avantages monétaires ou non monétaires en rapport avec la fourniture de la prestation de conseil, versés ou fournis par un tiers ou par une personne agissant pour le compte d'un tiers, sous réserve du respect des règles sur les avantages et rémunérations imposant l'information du client, l'obligation d'amélioration du service et le respect de l'obligation d'agir au mieux des intérêts du client. Ce conseil reposera sur l'analyse d'un éventail suffisant des différents types d'instruments financiers ou services d'investissements proposés sur le marché.

Vous trouverez dans notre document d'entrée en relation la liste des établissements promoteurs de produits avec LA FINANCIERE qui entretiennent une relation significative de nature capitalistique ou commerciale.

Vous serez informé(e) de toute modification de notre statut ou de toute actualisation de la liste des établissements promoteurs de produits avec lesquels notre cabinet entretient une relation significative de nature capitalistique ou commerciale.

Si notre relation était appelée à devenir durable, les comptes-rendus de nos conseils en investissements financiers vous seront transmis régulièrement selon la nature du placement recommandé.

**Lettre de Mission 1/3**

Le conseil qui vous sera rendu sera formalisé dans une déclaration d'adéquation qui vous fournira des informations sur les instruments financiers et les stratégies d'investissement proposés. Cette déclaration d'adéquation inclura également des orientations et des mises en garde appropriées sur les risques et caractéristiques de ces instruments et stratégies tels que les risques de perte en capital, la volatilité, la liquidité, etc.

Nous sélectionnons une gamme de produits de différents partenaires, et nous fournissons toutes les informations utiles concernant ces placements, lors de la souscription et durant toute la durée de votre placement. Nous sommes à votre disposition pour répondre à toutes vos questions techniques concernant les produits qui ont retenu votre attention et vous expliquer leur fonctionnement, fiscalité, avantages et inconvénients. Notre intervention sera donc orale ou écrite et interviendra également par le biais de nos sites et de nos différentes communications.

### Stratégie

Au titre de la Prestation, le Conseiller est susceptible de conseiller les Produits, services et stratégies d'investissements suivants :

Instrument s financiers	Stratégie	Echelle de risque * (1à7)	Frais perçus **	Nature rémunérations	Mises en garde sur risques ***
SCPI	Revenu Perf. Défiscalisation	3 à 7 (3 à 4 sur les SCPI de rendement)	CS : 3,9 à 8 % Et parfois FG : 0,5 à 1,5 %	Commissions (CS et Rétro FG)	Risque marché immobilier et locatif - Risque d'illiquidité - Risque de perte en capital - Risque de change - Risque de gestion discrétionnaire
OPCI	Revenu Perf.	4	FE : 5 à 10 %	Commissions (FE)	Risque marché immobilier et locatif - Risque d'illiquidité - Risque de perte en capital - Risque de change - Risque de gestion discrétionnaire

\* Fourchette estimée. Voir documents réglementaires de chaque produit

\*\* Rétro=Rétrocession FG=Frais annuels de gestion CS = Commission de Souscription

\*\*\* : principaux risques. Voir documents réglementaires de chaque produit

### Coûts et frais liés à la Prestation

Au titre de ses activités, LA FINANCIERE peut percevoir des rémunérations, commissions ou avantages monétaires ou non monétaires en rapport avec la fourniture de la prestation de conseil, versés ou fournis par un tiers ou par une personne agissant pour le compte d'un tiers, sous réserve du respect des règles sur les avantages et rémunérations imposant l'information du client, l'obligation d'amélioration du service et le respect de l'obligation d'agir au mieux des intérêts du client.

LA FINANCIERE est directement rémunérée par les partenaires qui gèrent les produits qui vous sont conseillés. Elle perçoit :

- la totalité des rétrocessions portant sur les frais d'entrée ou de sortie (de 0 à 12% max),
- une quote-part des frais annuels de gestion (entre 0,5 % et 1.5 %),
- de la part de certains partenaires financiers, une contribution à nos opérations d'animations commerciales (de 0 à 1,5 % de la collecte globale nette).

Le détail de notre rémunération vous sera indiqué dans la déclaration d'adéquation et de conseil.

LA FINANCIERE fournira également une information agrégée portant sur les coûts et frais liés aux Produits (coûts de gestion, coûts de production). Ces informations ont vocation à permettre au Client de saisir le coût total et l'effet cumulé sur le retour sur investissement. Elles seront fournies dans le cadre de la déclaration d'adéquation (informations ex ante). Ces informations seront alors basées sur les coûts réellement supportés par le Client ou, à défaut, sur la base d'une estimation raisonnable et exprimés en montant absolu ainsi qu'en pourcentage.

Par ailleurs, si LA FINANCIERE a une relation continue avec le Client, elle fournira également ces informations au Client, dans le cadre des rapports d'évaluation périodique communiqués au Client (informations ex post). A défaut, elle s'assurera que les Fournisseurs des Produits informent les Clients. Ces coûts et frais ex post seront alors basés sur les coûts réellement supportés par le Client et exprimés en montant absolu ainsi qu'en pourcentage.

#### Engagements des Parties

Vous vous engagez à un devoir d'information et de coopération sincère et exhaustive, et à nous communiquer les renseignements et documents utiles à la réalisation de notre mission ; en particulier, vous vous engagez à nous faire part de toute opérations, d'ores et déjà réalisée ou à venir, qui affecterait votre situation patrimoniale afin que nous puissions exercer notre devoir de conseil.

Vous acceptez que nous communiquions ensemble sur votre dossier par courrier, mais aussi par téléphone et mail.

#### Lutte contre le blanchiment des capitaux

Le Conseiller est tenu de procéder à l'ensemble des contrôles et déclarations prévus par le Code monétaire et financier au titre de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme et de mettre en place un dispositif de surveillance et de contrôle adéquat.

#### Responsabilité / litige

Les dispositions de la présente Convention sont régies et soumises au droit français.

Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la présente Convention pourra être soumis à médiation pour rechercher une solution amiable avant tout recours à une procédure judiciaire.

A défaut, ces litiges seront soumis aux tribunaux compétents dans le ressort duquel se situe le siège social du Conseiller.

#### Durée

La présente lettre de mission est établie pour une durée d'un an à compter de la signature du client, et se prorogera par tacite reconduction jusqu'à dénonciation de l'une ou l'autre des parties.

**Lettre de Mission 3/3**

A..... Le.....  
NOM & SIGNATURE Souscripteur & Co-Souscripteur

Nom & Signature Conseiller

GIRAULT René





Entre  Monsieur /  Madame .....

Adresse .....

Ci-après dénommé(es) le Client.

Et LA FINANCIERE (escpi.com est une marque de La Financière), 27 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris, SARL au capital de 220 000 euros, RCS Paris 488 675 893, Enregistrée à l'Orias sous le numéro 07 005 371 (www.oriass.fr) Courtier d'assurance et Conseiller en Investissements Financiers (CIF) membre de l'Anacofi-Cif, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

#### PREAMBULE

Il est convenu que la présente convention est passée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment celles prévues par les articles L.541-1 II du Code Monétaire et Financier et 325-32 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Le conseiller est habilité à exercer une mission de réception-transmission d'ordres dans les conditions et limites légales et réglementaires. Le client reste libre et autonome dans la gestion personnelle de son portefeuille. Le conseiller ne réalise aucun acte de gestion pour le compte du client ou pour compte de tiers.

#### ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le conseiller pourra fournir au client la prestation de réception-transmission d'ordre. Cette prestation sera impérativement accessoire à une prestation de conseil préalable ; elle ne devra s'exercer que pour permettre de recueillir un ordre résultant d'un conseil prodigué. L'activité de RTO, telle que susceptible d'être exercée, ne pourra porter que sur des parts d'OPC (OPCVM, FIA), de SCPI ou d'OPCI.

#### ARTICLE 2 : RECEPTION ET PRISE EN CHARGE DES ORDRES

Le client devra adresser ses ordres en indiquant son identité et son numéro de compte\* ouvert auprès de..... par écrit exclusivement au conseiller (courrier, télécopie, mail) (\*ne concerne pas la première opération d'ouverture de compte)

En outre, le client devra :

- Identifier l'instrument financier concerné par la passation d'ordre (type d'OPCVM ou FIA, SCPI, OPC I intitulé et références);
- Préciser l'opération qu'il souhaite réaliser (achat, vente ou autre);
- La quantité d'instruments financiers concernés ou à défaut la valeur en Euro.

Le conseiller se réserve la possibilité de demander au client confirmation de l'ordre émis. Le conseiller horodatera l'ordre dès sa réception. L'horodatage matérialise la prise en charge de l'ordre.

#### ARTICLE 3 : TRANSMISSION DES ORDRES

A réception de l'ordre émis par le client et en tout état de cause dans les - 48 à 72 heures ou 2 à 3 jours ouvrés - de celle-ci, le conseiller transmettra l'ordre à l'établissement teneur de compte.

Le conseiller ne peut être tenu responsable d'aucune faute ou manquement commis par l'établissement dans l'accomplissement de sa mission de sorte que sa responsabilité ne saurait être engagée à ce titre.

Le client est expressément informé que la transmission de l'ordre ne préjuge pas de son exécution. L'ordre n'est exécuté que :

- Si les conditions de marché le permettent,
- S'il satisfait à toutes les conditions légales et réglementaires et contractuelles applicables.

Si l'ordre n'a pas pu être exécuté pour quelque raison que ce soit, le conseiller en informe son client dans les meilleurs délais par courrier, fax ou téléphone (dans ce dernier cas l'information sera confirmée par courrier). L'ordre qui n'a pas pu être exécuté sera annulé. Il appartiendra au client d'émettre un nouvel ordre.

#### ARTICLE 4 : INFORMATION DU CLIENT SUR L'ORDRE EXECUTE

L'établissement teneur de compte transmettra au client un avis d'opéré dans les meilleurs délais.

Le conseiller informe également son client dans un délai de 48 heures à compter de leur exécution, des ordres réalisés, par courrier, télécopie, mail ou téléphone (dans ce dernier cas l'information sera confirmée par courrier ou mail).

En cas de contestation d'exécution d'un ordre, la contestation formulée par écrit et motivée doit être adressée à l'établissement et au prestataire dans le délai de 8 jours suivant la réception par le client de l'avis d'opéré.

#### ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DU PRESTATAIRE

Le conseiller agit conformément aux usages de la profession.

Il ne pourra être tenu pour responsable d'aucune perte ou manquement dans l'accomplissement de ses obligations ayant pour cause la survenance d'un cas de force majeure ou résultant d'un manquement de l'établissement teneur de compte.

Notamment, il ne pourra être tenu d'aucune conséquence pouvant résulter d'une rupture dans les moyens de transmission des ordres utilisés

**ARTICLE 6 : OBLIGATIONS DU CLIENT**

Le client s'engage à respecter la procédure de réception-transmission d'ordre du conseiller telle que décrite à l'article 2 de la présente convention.

**ARTICLE 7 : REMUNERATION**

Le client ne subira aucune surfacturation du fait de passer ses ordres via le conseiller.

**ARTICLE 8 : CONDITION DE RESILIATION DE LA CONVENTION**

La convention est conclue pour une durée indéterminée. Elle peut être résiliée à tout moment par lettre recommandée avec accusé de réception par le client avec un préavis de huit (8) jours à compter de la réception de ladite lettre.

Dans la mesure où le client demande la résiliation de la présente convention, il en informe simultanément l'établissement teneur du compte.

**ARTICLE 9 : LITIGE**

Le client consommateur est informé qu'en cas de litige, s'élevant en relation avec l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, il a le droit de recourir gratuitement au Médiateur de l'AMF préalablement à toute démarche contentieuse.

Au cas où aucune solution amiable ne pourrait intervenir au cours de la phase de médiation précitée, les Parties conviennent de soumettre tout litige pouvant survenir à l'occasion de l'interprétation et/ou de l'exécution de la présente convention au Tribunal (préciser lequel) auquel il est fait attribution de juridiction par les présentes.

**ARTICLE 10 : DROIT APPLICABLE**

La présente convention est soumise au droit français.

**RTO 2/2**

A..... Le.....  
**NOM & SIGNATURE Souscripteur & Co-Souscripteur**

**Nom & Signature Conseiller**

GIRAULT René

