

**SCPI  
Eurovalys**

**Rapport annuel**

2023



Chers associés,

L'année 2023 a été marquée par un contexte immobilier difficile, découlant de la hausse des taux par la Banque Centrale Européenne (BCE) et la poursuite de l'inflation en Europe. Bien que la collecte de la pierre papier en ait été considérablement impactée, particulièrement au second semestre, votre SCPI Eurovalys a bénéficié d'une collecte nette positive sur l'année de 64M€. Cette collecte porte le nombre de parts à 989 891 au 31/12/2023, en croissance d'environ +7 % en un an.

Eurovalys a profité de cette collecte pour investir dans deux immeubles au cours de l'année 2023, à Eschborn et Wolfsburg, pour un montant de 93M€ hors droits.

En parallèle, une partie de cette collecte a permis la construction d'une extension d'un laboratoire d'essais de pointe sur le site de Plattling, en Bavière. Ce projet, mené en collaboration avec le locataire, a permis de sécuriser un nouveau bail de 20 ans sur l'ensemble des surfaces.

Votre SCPI Eurovalys a également investi dans son patrimoine existant en réalisant près de 15,8 M€ de travaux, destinés à entretenir les immeubles ainsi qu'à poursuivre la mise en place de mesures en ligne avec nos objectifs d'Investissement Socialement Responsable, conformément au Label ISR <sup>(1)</sup>.

En termes de gestion locative, de nombreux mouvements ont été enregistrés en 2023. En effet, la tendance déjà observée en 2022 de réduction des surfaces par les entreprises locataires s'est poursuivie sur l'année 2023. Ces congés ont cependant été contrebalancés par de nouvelles signatures de baux, permettant de relouer ainsi plus de 14 000 m<sup>2</sup> correspondant à 2,31 M€ de loyers annuels. La SCPI a également signé plusieurs prolongations de baux, portant sur une surface de plus de 26 000 m<sup>2</sup>, résultant en une augmentation de loyer de plus de 260 000 € sur les baux concernés. Ces opérations ont permis de stabiliser la durée résiduelle des baux <sup>(2)</sup>, qui atteint 5,5 ans en moyenne au 31 décembre. La persistance de l'inflation a par ailleurs conduit à une augmentation des loyers de +4,99 % sur 2023, correspondant à environ 2,55 M€ de loyer annuel supplémentaire.

Les conditions de marché et notamment la brutale remontée des taux d'intérêts ont significativement affecté le rendement attendu par les investisseurs et le volume de transactions immobilières sur l'ensemble de l'Europe et également en Allemagne.

Cette nouvelle donne a eu pour résultat une baisse des valeurs sur l'ensemble des classes d'actifs immobiliers qui n'a pas épargné le patrimoine de votre SCPI.

L'expertise annuelle du patrimoine d'Eurovalys au 31 décembre 2023 est ainsi venue refléter les mouvements baissiers des marchés immobiliers européens et allemands au cours du semestre et a légèrement accentué la baisse de valeur du patrimoine déjà constatée en juin dernier. Cette dernière mise à jour des expertises nous a conduit début janvier 2024 à baisser le prix de souscription <sup>(\*)</sup> de votre SCPI Eurovalys à 960 €. Bien que cet ajustement ne soit pas obligatoire (car la valeur de reconstitution <sup>(1)</sup> au 31/12/2023 reste comprise entre +10 % et -10 % du prix de souscription), il permet d'assurer un correct reflet de la valeur du patrimoine dans le prix de la part et permet aux nouveaux investisseurs de souscrire à la SCPI Eurovalys dans les conditions les plus proches de la réalité actuelle du marché.

Malgré les défis présentés par un marché immobilier chahuté, les efforts fournis en asset management permettent à votre SCPI d'augmenter sa distribution brute <sup>(1)</sup> à 48,86 € pour une part en pleine propriété et en pleine jouissance sur l'année. À cette performance, s'ajoute la plus-value <sup>(2)</sup> réalisée lors de la cession de l'immeuble d'Essen au second trimestre qui s'élève à 3,08 € par part pour les associés concernés, présents à la date de cession le 26 avril 2023 (voir p. 17). Le dividende total de la SCPI Eurovalys, pour une part en pleine propriété et en pleine jouissance sur l'exercice 2023, s'élève donc à 51,94 €, soit un taux de distribution <sup>(1)</sup> de 5,04 % en progression par rapport au taux de distribution de 4,57 % de 2022.

L'année 2024 s'annonce comme une année de reprise, les taux directeurs de la BCE tendant à se stabiliser et l'inflation à ralentir, apportant plus de stabilité au marché immobilier. Le volume de transaction devrait augmenter en comparaison avec l'année écoulée et les valorisations des actifs devraient se stabiliser, permettant des points d'entrée toujours attractifs pour votre SCPI. Nous restons ainsi confiants quant à la capacité de votre SCPI à traverser les turbulences actuelles du marché immobilier et à profiter d'acquisitions attractives, augmentant le rendement potentiel ainsi que la diversification d'Eurovalys.

Chers associés, vous trouverez dans ce rapport l'ensemble des éléments-clés expliquant les résultats 2023 de la SCPI Eurovalys. Nous vous en souhaitons bonne lecture et vous remercions, au nom de toute l'équipe d'Advenis Real Estate Investment Management (REIM), pour votre confiance.



**Jean-François Chaury**  
Directeur Général  
d'Advenis REIM



**Cécile de Rosa**  
Gérante de la  
SCPI Eurovalys

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

<sup>(2)</sup> La plus-value réalisée lors de la cession de l'immeuble d'Essen a été versée aux nus-propriétaires et plein-propriétaires détenant des parts au 26/04/2023, jour de la cession.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).**

# Sommaire



PARTIE 1  
Page 4

## Eurovalys en bref



PARTIE 2  
Page 10

## Le marché immobilier allemand en 2025



PARTIE 3  
Page 13

## Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2025



PARTIE 4  
Page 37

## Rapport d'investissement socialement responsable



PARTIE 5  
Page 46

## Rapport du conseil de surveillance



PARTIE 6  
Page 48

## Comptes annuels de la SCPI



PARTIE 7  
Page 60

## Rapports du Commissaire aux comptes



PARTIE 8  
Page 67

## Projet de résolutions



PARTIE 9  
Page 72

## Glossaire

PARTIE  
1

# Eurovalys en bref

Ratingen

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Forme juridique	SCPI à capital variable
Siège Social	52 rue de Bassano, 75008 Paris
Date d'immatriculation	11/03/2015
N° d'immatriculation	RCS Paris n°810 135 632
Date de dissolution statutaire	10/03/2114
Capital social maximum statutaire	2 000 000 000 €
Date d'ouverture au public	22/07/2015
Visa AMF (*)	n° 18-24 du 24/07/2018

### Société de Gestion

Advenis Real Estate Investment Management Société par Actions Simplifiée au capital de 3 561 000 €  
Siège social : 52, rue de Bassano - 75008 Paris  
RCS PARIS 833 409 899  
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des fonds d'investissement alternatifs (« FIA ») n°GP-18000011 du 29 juin 2018.

### Conseil d'administration

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président  
Monsieur Jean-François CHAURY, Administrateur  
Monsieur Stéphane AMINE, Administrateur

### Direction Générale

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président  
Monsieur Jean-François CHAURY, Directeur Général

### Expert externe en évaluation de la SCPI

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION  
167, quai de la bataille de Stalingrad  
92867 Issy-les-Moulineaux

### Dépositaire de la SCPI

CACEIS Bank  
89-91 rue Gabriel Péri  
92120 Montrouge

### Commissaire aux comptes de la SCPI

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT  
Société immatriculée au RCS de NANTERRE  
sous le numéro 672 006 483  
63, rue de Villiers  
92200 Neuilly-sur-Seine

### Conseil de surveillance de la SCPI

#### Président

Monsieur Thibault DELAHAYE

#### Vice-Président

Madame Michelle VICTOR

#### Autres membres du Conseil (par ordre alphabétique)

- CARPV (CAISSE DE RETRAITES ET DE PREVOYANCE DES VETERINAIRES), représentée par Monsieur Éric BERNARD
- MUTUELLE DE POITIERS, représentée par Madame Anne-Sophie FRAISSINET
- Monsieur Julien RIBES
- SCI ILOT MANGENIE, représentée par Monsieur Bertrand HAUMESSER
- SELENCIA, représentée par Monsieur Bertrand HAU

(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## LES FAITS MARQUANTS 2023 / Chiffres clés au 31/12/2023



**68 M€**

Collecte 2023 nette des retraits



**15 522**

Associés



**791 912 800 €**

Capital social



**989 891**

Parts



**1 030 €**

Prix de la part

**2**



Nouvelles acquisitions  
au cours de l'année 2023

**34**



Immeubles  
au patrimoine

**5,04 %**

Taux de distribution <sup>(1)</sup> 2023

**4,65 %**

Taux de distribution net de fiscalité  
étrangère <sup>(1)</sup> 2023

**4,20 %**

Taux de Rendement Interne <sup>(1)</sup> (TRI)  
sur 5 ans

**93,38 %**

Taux d'occupation  
financier <sup>(1)</sup> 2023

**87,29 %**

Taux d'occupation physique au  
31/12/2023 <sup>(1)</sup>

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

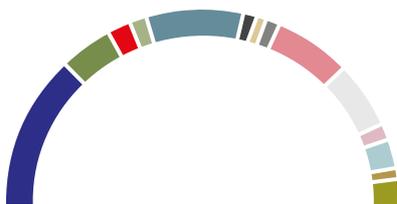


## PATRIMOINE AU 31/12/2023

**34**  
ACTIFS  
EN ALLEMAGNE

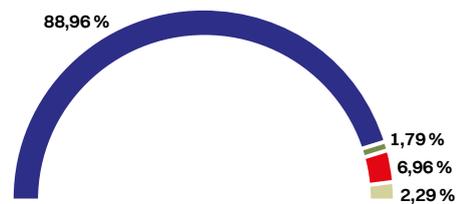


Répartition du patrimoine par ville  
En valeur vénale



● Francfort : 26 %	● Brême : 2 %	● Würzburg : 2 %
● Cologne : 8 %	● Karlsruhe : 2 %	● Plattling : 5 %
● Essen : 4 %	● Hambourg : 2 %	● Hanovre : 2 %
● Stuttgart : 3 %	● Düsseldorf : 13 %	● Herne : 4 %
● Munich : 16 %	● Wolfsburg : 11 %	

Répartition du patrimoine par typologie d'actifs  
En valeur vénale



● Bureaux : 88,96 %	● Autres : 6,96 %	● Commerces : 2,29 %
● Production, Industrie et Locaux d'activité : 1,79 %		

## Focus acquisitions 2023

Au cours de l'année 2023, la SCPI Eurovalys a acquis 2 immeubles en Allemagne.

### Kö Building

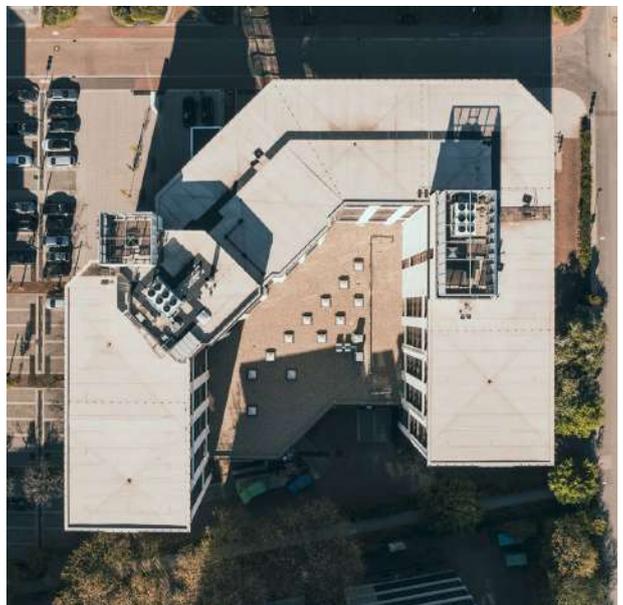
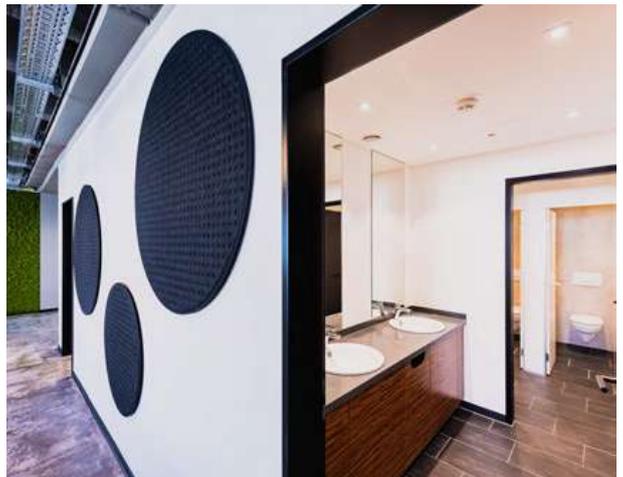
Kölner Straße 10-12, Eschborn

Bureaux | Année d'acquisition : 2023 | 27 798 m<sup>2</sup>

Prix hors frais, hors taxes et hors droits  
70 000 000 €

L'ensemble se situe dans un quartier d'affaires à Eschborn, commune limitrophe de Francfort où de nombreuses entreprises internationales sont implantées. Les actifs se situent à proximité des transports permettant de relier directement la gare centrale de Francfort en 12 minutes.

Les actifs, construits dans les années 1990 et entièrement rénovés en 2018-2019, développent une surface totale d'environ 27 800 m<sup>2</sup> et comptent environ 600 places de parkings. Les immeubles sont loués à plus de 97 % par plus de 30 locataires opérant sur plusieurs secteurs d'activité et la durée moyenne résiduelle des baux à l'acquisition est de 4,5 années.





Wolfsburg  
Hannoversche Straße 2a

<b>Locaux d'activité</b>	<b>Année d'acquisition : 2023</b>	<b>12 110 m<sup>2</sup></b>
<b>Prix hors frais, hors taxes et hors droits</b>		
<b>23 000 000 €</b>		

L'ensemble se situe au nord-ouest de Wolfsburg, ville située à l'Ouest d'Hanovre et réputée pour être le siège social de nombreuses entreprises liées à l'industrie automobile. L'actif est idéalement situé à proximité d'une usine de production automobile et facilement accessible par les transports en commun ou par les différentes entrées d'autoroute à proximité.

L'actif se compose de cinq immeubles qui ont été construits entre 2004 et 2014 et développe une superficie locative totale d'environ 12 100 m<sup>2</sup> complétée par plus de 345 places de parking. L'ensemble est entièrement loué à une filiale d'un constructeur automobile, de dimension internationale, spécialisée dans les véhicules de type « sport ». L'actif abrite des activités de recherche et développement de l'entreprise, notamment du prototypage et des tests sur les véhicules autonomes. La durée du bail restant est de 5,8 ans.



PARTIE

2

# Le marché immobilier allemand en 2023

## POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2023

L'analyse produite appartient à la société de gestion et repose sur ses hypothèses. Les informations diffusées dans cette partie ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.

### Économie Allemande et Européenne 2023

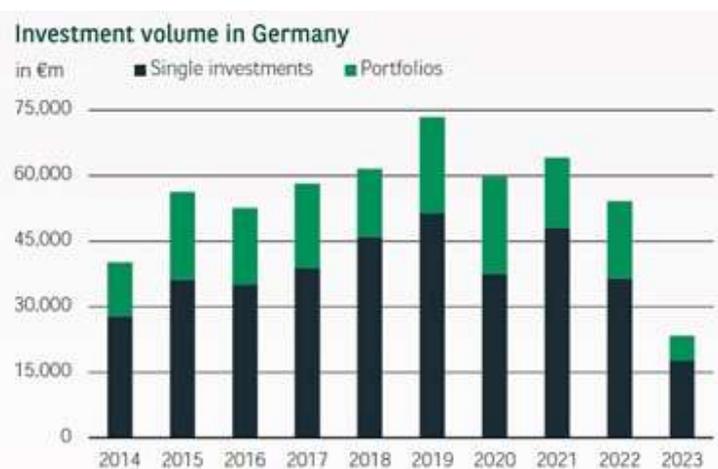
L'année 2023 a été particulièrement marquée en Europe par la poursuite du conflit Ukrainien, la poursuite de la tendance inflationniste ainsi que les hausses de taux successives de la Banque Centrale Européenne (BCE). L'inflation a atteint +5,4 % dans la zone euro et les taux directeurs ont connus plusieurs hausses successives pour atteindre 4,00 % en fin d'année, limitant ainsi la croissance européenne à +0,6 % sur 2023.

L'Allemagne a connu une inflation plus forte que la moyenne de la zone euro, atteignant +6 % en cumul sur l'année. La dépendance énergétique du pays ainsi que des chiffres d'exportations en baisse, amplifiés par les tensions géopolitiques couplés avec l'inflation, ont maintenu la croissance en territoires légèrement négatifs, à -0.3 %.

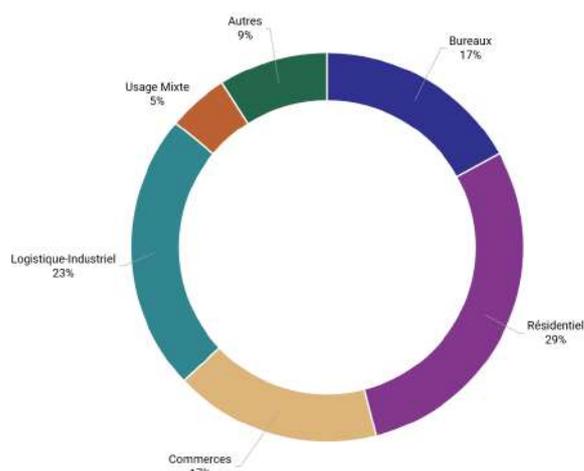
### Le marché immobilier en Allemagne en 2023

Les conditions économiques ont naturellement entraîné une prudence accrue des investisseurs et des entreprises, se reflétant sur le marché de l'immobilier.

Le volume d'investissement 2023 a été, comme anticipé en début d'année, fortement impacté par la conjoncture économique et l'attentisme des investisseurs. En Allemagne, le volume d'investissement toutes classes d'actifs confondus a totalisé 31,7Mds€ de transactions, une baisse de -52 % par rapport à 2022. Les typologies d'actifs les plus représentés dans les transactions sont les actifs résidentiels, logistiques, suivi par les Bureaux et Commerces. Les actifs logistiques et industriels enregistrent la plus large progression avec +53 % de volume par rapport à 2022. Ces actifs sont le plus souvent monolocataires avec de longs baux, des caractéristiques recherchées par les investisseurs en ces périodes d'incertitude économique. A l'inverse, les bureaux, cumulant historiquement le plus large volume d'investissement annuel ont connu une baisse significative de -48 % de volume. Ce volume a été particulièrement grevé par le nombre réduit de grosses transactions et portefeuilles, avec un prix supérieur à 100 M€ (49 transactions en 2023 vs. 121 transactions en 2022).



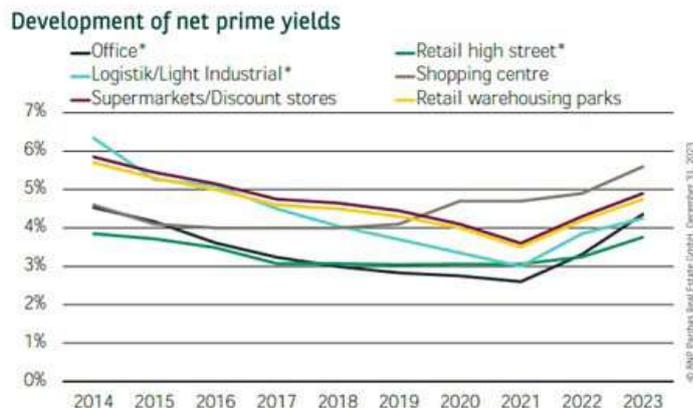
Source: BNP Real Estate - Investment Market Germany - Q4 2023



Source: JLL Germany - Investment Market Overview - Q4 2023

Cette baisse de volume est la conséquence de l'attentisme des investisseurs, déjà amorcée en 2022, illustrant les différences au niveau des prix attendus entre acheteurs et vendeurs et les taux de rendement espérés. Les valorisations des actifs s'en sont trouvés impactés, accusant une baisse de 12 % en moyenne, toutes classes d'actifs confondues en Allemagne et se traduisant par une augmentation des taux de capitalisation<sup>(1)</sup> de plus de 100 bps en comparaison avec la fin d'année 2022. Sur la typologie Bureaux, le taux "prime" Allemand est de 4,29 %, en hausse de 98 bps par rapport à 2022.

Les investisseurs domestiques demeurent les principaux acquéreurs d'immobilier en Allemagne, avec 63,1 % des volumes investis en 2023. Les capitaux déployés proviennent majoritairement des investisseurs privés (14,4 %), de fonds d'investissement (12,9 %) et du secteur public (10,3 %), confortant la confiance des investisseurs Allemands dans le marché immobilier Outre-Rhin.



Du point de vue de l'activité locative, les entreprises poursuivent la tendance de réduction des surfaces, qui était déjà présente en fin d'année 2022 ainsi que la tendance à la prise à bail de surfaces plus centrales, au détriment des actifs en large périphérie des villes importantes. En conséquence, le taux de vacance global atteint 6,9 % en Allemagne, en hausse de 120bps en comparaison à 2022. Par ailleurs, l'inflation se poursuivant, l'indexation des loyers a également continué, enregistrant une croissance de +5,9 % sur les loyers "primes" des principales villes Allemandes.

Source: Cushman & Wakefield - Marketbeat Germany - Q4 2023

## PERSPECTIVES POUR 2024

L'économie européenne et plus particulièrement allemande devraient renouer avec la croissance (+0,3 % de croissance du PIB allemand estimée par la Banque Centrale) et avec un taux d'inflation inférieur à 2023, estimé à 2,8 % pour 2024. La perspective, confirmée par la BCE en fin d'année 2023, de stabilisation des taux directeurs européens en 2024, devrait permettre un retour de l'optimisme sur les marchés immobiliers, où a déjà été constaté une reprise du volume de transaction au 4T 2023. Le scénario favorisé par les analystes est une augmentation des volumes de l'ordre de 20-30 % comparé à 2023.

Les taux de rendement immobiliers devraient ainsi se stabiliser et permettre aux investisseurs de mieux appréhender les risques. En maintenant notre exigence quant à la qualité et le rendement potentiel de nos acquisitions, 2024 devrait être une année d'opportunités d'investissements pour la SCPI Eurovalys, permettant par la même occasion de poursuivre la diversification typologique amorcée en 2023, en se positionnant sur des actifs industriels notamment bénéficiant de baux de longue durée. Nos efforts seront également tournés vers l'asset management afin d'améliorer le taux d'occupation ainsi que la satisfaction des locataires, permettant de maintenir la qualité de notre parc immobilier ainsi que de pérenniser le rendement potentiel de la SCPI.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).**

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

PARTIE  
3

# Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2023

Francfort - Offenbach

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### Évolution du capital

Au cours de l'exercice 2023, 93 497 parts ont été collectées par 2 045 associés, soit une collecte brute de 96 301 910€. Cette collecte a permis de compenser 31 396 retraits. Compte tenu de ces retraits de parts effectués, la collecte nette atteint 63 964 030€ pour 62 101 parts nouvelles portant le montant total de la capitalisation <sup>(\*)</sup> de la SCPI au 31/12/2023 à 1 019 587 730 €.

Au 31 décembre 2023, le capital social est de 791 912 800 € pour 15 522 associés détenant un total de 989 891 parts.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits par les associés, diminué des retraits (en €)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Prix d'entrée au 31 décembre (en €)	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (en €)
2015	19 404 000	24 112 500	24 255	218	1 000	2 622 570
2016	46 166 400	57 565 500	57 708	756	1 000	3 813 642
2017	94 002 400	117 369 050	117 503	1 682	1 000	6 825 180
2018	194 583 200	243 236 524	243 229	3 189	1 000	14 474 238
2019	353 836 800	445 245 908	442 296	5 928	1 015	24 449 943
2020	481 855 200	607 853 811	602 319	8 362	1 015	18 700 819
2021	613 054 400	775 248 550	766 318	11 028	1 030	19 447 823
2022	742 232 000	942 147 466	927 790	13 664	1 030	19 542 798
2023	791 912 800	1 006 111 496	989 891	15 522	1 030	10 978 418

### Évolution du prix de la part

	2023	2022	2021
Prix de souscription <sup>(*)</sup> au 31/12	1 030 €	1 030 €	1 030 €
Variation du prix de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année	0 %	0 %	1,48 %

Le prix de souscription au 31/12 se décompose comme suit :

- Valeur nominale : 800,00 €
- Prime d'émission : 230,00 €

La commission de souscription, prélevée sur la prime d'émission, correspond à 11,4 % TTI du prix de souscription.

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 et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme. 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>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## PERFORMANCES

### Taux de Rendement Interne <sup>(\*)</sup> (TRI)

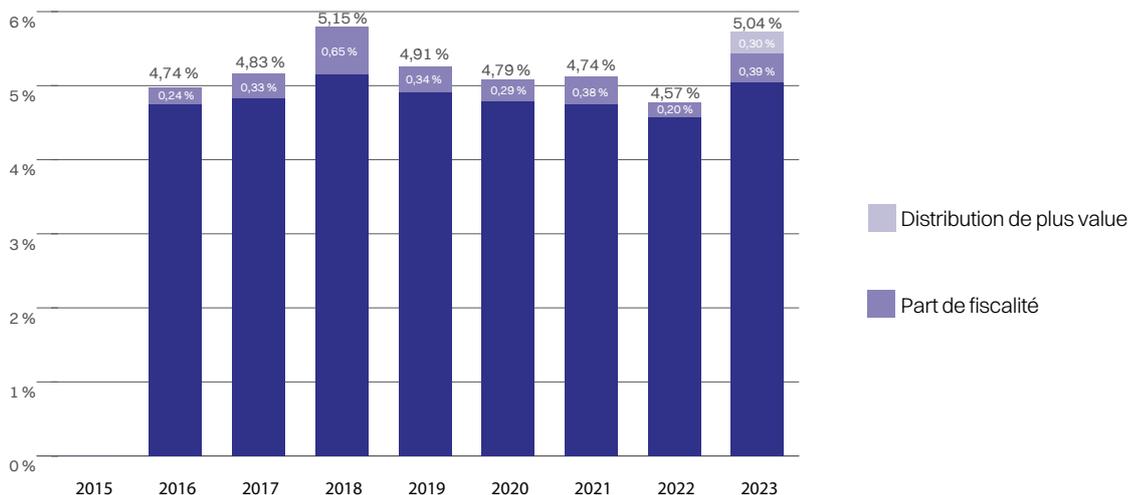
La performance à long terme de la SCPI est exprimée à l'aide du Taux de Rendement Interne (TRI) sur 5 et 10 ans.

Calculé au 31/12/2023, le TRI d'Eurovalys est de 4,20 % à 5 ans. La SCPI ayant une durée d'existence inférieure à 10 ans, le TRI à 10 ans n'est pas disponible.

### Taux de distribution <sup>(\*)</sup> (pour une part en pleine propriété et pleine jouissance du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année N)

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Prix de souscription au 01/01	1 030 €	1 030 €	1 015 €	1 015 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Dividende brut <sup>(*)</sup> (avant prélèvements et fiscalité) par part versé au titre de l'année	51,94 €	47,08 €	48,10 €	48,65 €	49,12 €	51,48 €	48,34 €	47,42 €	-
Dont distribution de Plus-Value <sup>(1)</sup>	3,08 €	-	-	-	-	-	-	-	-
Dont montant par part de la fiscalité étrangère <sup>(2)</sup>	4,02 €	2,08 €	3,81 €	2,98 €	3,44 €	6,48 €	3,34 €	2,42 €	-
Taux de distribution annuel brut avant fiscalité étrangère <sup>(*)</sup>	5,04 %	4,57 %	4,74 %	4,79 %	4,91 %	5,15 %	4,83 %	4,74 %	0,00 %
Taux de distribution net de fiscalité étrangère <sup>(*) (2)</sup>	4,65 %	4,37 %	4,36 %	4,50 %	4,57 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	0,00 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance <sup>(3)</sup>	7,83 €	6,18 €	5,05 €	2,01 €	3,44 €	6,72 €	9,10 €	13,00 €	0,03 €

### Évolution du taux de distribution <sup>(\*)</sup> au cours des derniers exercices



<sup>(1)</sup> La plus-value réalisée lors de la cession de l'immeuble d'Essen a été versée aux nus-propriétaires et plein-propriétaires détenant des parts au 26/04/2023, jour de la cession.

<sup>(2)</sup> Après prélèvements d'impôts en Allemagne et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

<sup>(3)</sup> Report à nouveau de l'année, c'est-à-dire solde entre le résultat distribuable et le résultat distribué cumulé à celui des années précédentes divisé par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année.

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

## Évolution du marché des parts

Le prix de retrait, égal au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription toutes taxes incluses, s'élève à 912,58 € par part au 31/12/2023.

La SCPI a enregistré 182 demandes de retrait en 2023 portant sur un total de 31 396 parts ce qui représente 3,17 % du nombre total de parts.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens au 31 décembre	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait (en mois)	Rémunération de la gestion sur les cessions et les retraits (en € HT)
2015	0	0	0	1	0
2016	0	0	0	1	0
2017	75	0,13	0	1	0
2018	1 241	1,06	0	1	0
2019	13 962	5,74	0	1	0
2020	1 595	0,36	0	1	0
2021	3 500	0,58	0	1	0
2022	4 963	0,65	0	1	0
2023	31 396	3,17	6 113	1,02	0

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à la valeur de retrait renseignée ci-dessous 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.

Pour rappel en application des statuts, la société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts, 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 notamment l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre et l'interdiction d'augmenter le capital effectif.

Par ailleurs, 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.

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.

Les demandes de retrait sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes. 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 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 15 jours.

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.

## PATRIMOINE

Au 31/12/2023, la SCPI Eurovalys détient 34 immeubles pour une surface totale de 446 298 m<sup>2</sup>. Ce patrimoine est détenu soit en direct (6,88 %) soit via des sociétés civiles immobilières (93,12 %)

### Acquisitions

La SCPI Eurovalys a procédé à l'acquisition de 2 nouveaux immeubles au cours de l'exercice 2023, pour un montant de 93 millions d'euros hors droits. Ces acquisitions ont été faites en cohérence avec la politique d'investissement. L'une de ces acquisitions a été faite par l'intermédiaire de la société civile immobilière (SCI) Eurovalys New Invest 8.

Société détentrice	Adresse	Type de surface	Année d'acquisition	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix hors frais, hors taxes et hors droits (en €)
SCIENI 8	Eschborn - Kölner Straße 10-12	Bureaux	2023	27 798	70 000 000
SCPI Eurovalys	Wolfsburg - Hannoversche Straße 2a	Locaux d'activité	2023	12 110	23 000 000
<b>TOTAL</b>				<b>39 908</b>	<b>93 000 000</b>

### Cessions

En Avril 2023, Eurovalys a cédé un immeuble de bureaux d'une surface de 3 919 m<sup>2</sup> situé à Essen à la ville qui se portait acquéreur. Une plus-value <sup>(1)</sup> brute de 2 946 000 € a été réalisée sur cette opération.

Date	Adresse	Type de surface	Prix d'acquisition HD en €	Expertise au 31/12/2022	Prix de cession hors frais, hors taxes et hors droits (en €)
26/04/2023	Essen - Karolingerstrasse 94	Bureaux	6 025 000	8 200 000 €	10 460 000 €

<sup>(1)</sup> La plus-value réalisée lors de la cession de l'immeuble d'Essen a été versée aux nus-propriétaires et plein-propriétaires détenant des parts au 26/04/2023, jour de la cession.

### Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2023, le patrimoine est constitué majoritairement (88,96 %) de surfaces de bureaux. L'ensemble des immeubles de la SCPI est localisé en Allemagne.

Zone géographique	Bureaux	Commerce	Production & Industrie	Autres
France	-	-	-	-
Allemagne	88,96 %	2,29 %	6,96 %	1,79 %
Autres pays d'Europe	-	-	-	-

Les villes allemandes font généralement l'objet d'une classification en catégorie, de A à D, en fonction de la taille de leur marché immobilier et de leur puissance économique et politique. Pour mieux percevoir la diversification géographique, la société de gestion propose une répartition en valeur vénale et en surface du patrimoine immobilier suivant cette classification. En 2023, la SCPI Eurovalys a poursuivi sa volonté de diversification de son implantation géographique tout en continuant à investir dans des villes majeures comme Francfort et Wolfsburg.

Diversification géographique	En % de la valeur vénale	En % des surfaces
Ville A (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Stuttgart, Munich)	61,98	57,47
Ville B (Bonn, Brême, Dortmund, Duisburg, etc.)	9,08	12,31
Ville C (Wolfsburg, etc.)	10,87	11,54
Ville D (Bremerhaven, etc.)	18,07	18,68

## GESTION LOCATIVE

### Situation locative

Le patrimoine est composé de 446 298 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux qui sont loués principalement à de grandes entreprises internationales ou à des entreprises allemandes de taille moyenne.

### Taux d'occupation

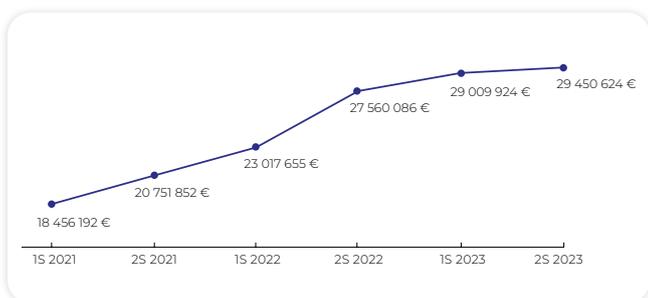
Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique <sup>(\*)</sup> (TOP) ressort à 87,29 %. Le taux d'occupation financier <sup>(\*)</sup> (TOF) annuel est de 93,38 %.

	2023	2022
Surfaces louées	389 568 m <sup>2</sup>	364 810 m <sup>2</sup>
Surfaces vacantes	56 730 m <sup>2</sup>	37 941 m <sup>2</sup>
Surfaces totales	446 298 m <sup>2</sup>	402 751 m <sup>2</sup>
<b>Taux d'occupation physique ou TOP <sup>(*)</sup></b>	<b>87,29 %</b>	<b>90,58 %</b>
Taux d'occupation financier ou TOF <sup>(*)</sup> 1 <sup>er</sup> semestre	94,22 %	94,98 %
TOF <sup>(*)</sup> 2 <sup>ème</sup> semestre	92,59 %	94,53 %
<b>TOF <sup>(*)</sup> ANNUEL</b>	<b>93,38 %</b>	<b>94,73 %</b>

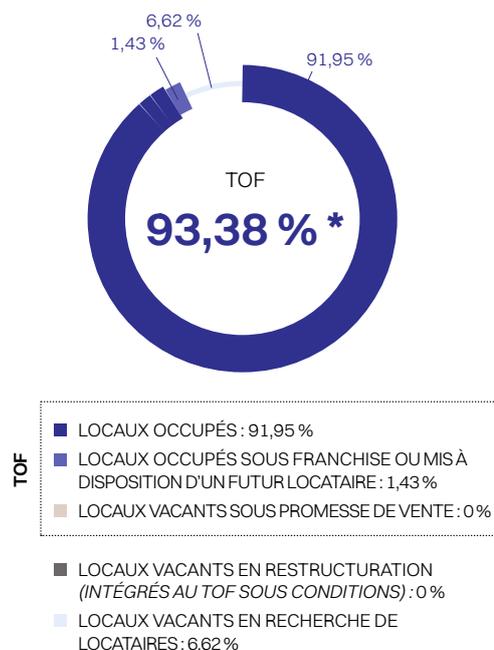
L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF <sup>(\*)</sup> a été modifié en 2021 et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions).

### Recettes locatives

Montant HT des loyers encaissés



### Taux d'occupation financier <sup>(\*)</sup> (TOF)



TOF 2022 : 94,73 % ; TOF 2021 : 93,50 % ; TOF 2020 : 93,28 % ;  
TOF 2019 : 96,90 % ; TOF 2018 : 97,90 %.

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital)

## Impayés

La SCPI Eurovalys clôture l'année 2023 avec un taux de recouvrement de ses loyers de 99,15 %. Les sommes restant impayées sont telles que ci-dessous :

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer annuel (en €)	Montant impayé (en €)	Commentaire
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	Bureaux	3 893	412 066	128 616	Désaccord sur l'indexation appliquée - Négociation en cours
Cologne - Stolberger Straße 307-311	Bureaux et école	2 535	357 154	90 587	Retard de paiement suite à un dégat des eaux - Montant devant être remboursé par la compagnie d'assurance
Herne - Bahnhofstraße 69-71	Bureaux	3 703	613 056	53 524	Erreur dans le calcul de l'indexation - en cours de régularisation
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-112	Bureaux	1 621	347 991	46 613	Retard de paiement
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Bureaux	890	155 776	36 013	Retard de paiement
Karlsruhe - Braun-Straße 18	Bureaux	1 844	271 218	31 967	Désaccord sur l'indexation appliquée - Négociation en cours
Hanovre - Im Heidkampe 9	Bureaux	1 737	340 189	28 349	Retard de paiement
Eschborn - Kölner Straße 10	Bureaux et Stockage	4 499	733 887	17 550	Retard de paiement
Bremen - Universitätsallee 16	Bureaux	7 103	1 002 115	14 181	Retard de paiement
Karlsruhe - Braun-Straße 18	Bureaux et Industrielle	1 341	227 923	10 457	Désaccord sur l'indexation appliquée - Négociation en cours
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Bureaux et Stockage	1 974	277 750	9 439	Retard de paiement
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-112	Commerciale	280	52 155	9 364	Retard de paiement
Herne - Bahnhofstraße 69-71	Commerciale	196	43 487	8 625	Retard de paiement en lien avec la situation financière du locataire
Herne - Bahnhofstraße 69-71	Commerciale	369	84 130	8 343	Retard de paiement en lien avec la situation financière du locataire
Cologne - Widdersdorfer Straße 399-403	Bureaux	2 661	394 733	6 616	Retard de paiement
Eschborn - Kölner Straße 10	Fitness	443	42 546	6 065	Retard de paiement
Cologne - Widdersdorfer Straße 399-403	Bureaux	825	73 152	6 019	Montant dû suite au départ du locataire
Autres impayés < 5000€	N/A	N/A	N/A	23 373	Retards de paiement
<b>TOTAL</b>		<b>35 915 m<sup>2</sup></b>	<b>5 429 329 €</b>	<b>535 700 €</b>	

## Durée moyenne des baux restant à courir

La durée moyenne des baux restants à courir traduit la capacité du patrimoine à générer des revenus potentiels sécurisés dans le temps. Elle est de 5,50 ans au 31/12/2023

	2023	2022
Durée moyenne ferme des baux restants à courir <sup>(1)</sup> (WALB)	4,95 ans	5,19 ans
Durée moyenne restante des baux à courir <sup>(1)</sup> (WALT)	5,50 ans	5,74 ans

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## Répartition des risques locatifs

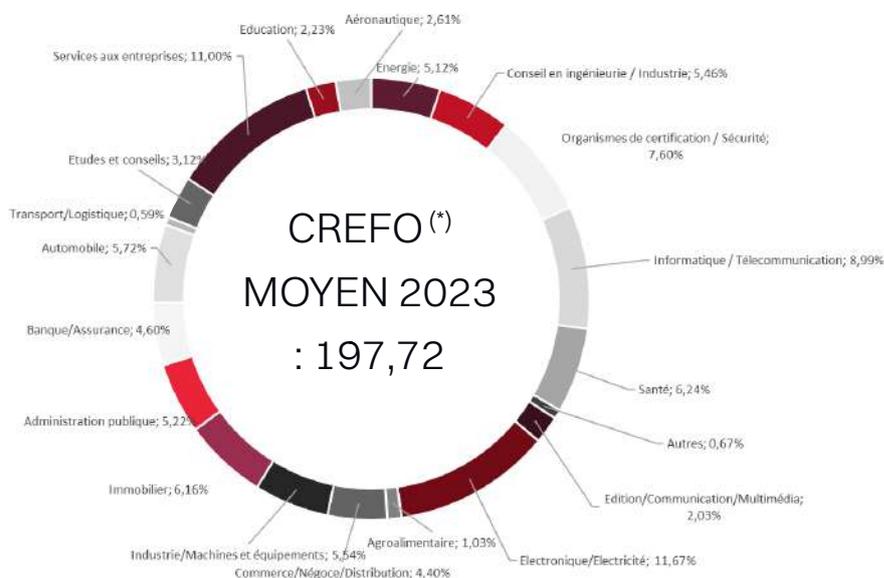
Les 34 immeubles de la SCPI Eurovalys sont loués à 218 locataires au total. Les 10 principaux locataires du patrimoine représentent 41,20 % du revenu annuel global pour une année complète. Cette proportion témoigne de la diversification des locataires dans le portefeuille de la SCPI. Les principaux locataires de la SCPI Eurovalys bénéficient d'un bon rating auprès des principales agences de notation et donc d'une faible probabilité de défaut.

Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer annuel (en €)	Proportion (en %)	Rating Credit Reform au 31/12/2023
EDAG Engineering GmbH	35 154	5 206 442	8,27 %	158
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	21 515	4 013 281	6,37 %	105
CSA	16 651	3 371 392	5,35 %	148
WISAG	13 662	2 499 346	3,97 %	217
TK Elevator Holding GmbH	10 112	2 419 359	3,84 %	301
BIMA (Etat allemand)	13 949	2 167 188	3,44 %	153
Stada	10 931	1 709 054	2,71 %	126
AON Holding Deutschland GmbH	11 069	1 552 579	2,47 %	171
Volkswagen R GmbH	12 110	1 551 033	2,46 %	183
AVNET/EBV	12 816	1 453 179	2,31 %	253
<b>TOTAL</b>	<b>157 969</b>	<b>25 942 853</b>	<b>41,20 %</b>	<b>173</b>

Par ailleurs, avec une moyenne CREFO (\*) à 197,72 les locataires de la SCPI Eurovalys ont un risque financier estimé à un niveau très faible. La majorité d'entre eux a une situation comprise dans le premier compartiment des différentes sociétés d'analyse.

Répartition du risque financier							Non disponible et particuliers (parkings)
Standard & Poor's	AAA-BBB	BBB-BB+	BB+-BB	BB-B+	B+-B-	>=B-	
Commerzbank	1,0 - 2,4	2,4 - 3,0	3,0 - 3,4	3,4 4,0	4,0 - 4,8	>= 4,8	
Deutsche Bank	iAAA-iBBB	iBBB-iBB+	iBB+-iBB-	iBB--iB+	iB+-iB-	>=iB-	
Creditreform	100-204	205-235	236-278	279-297	298-350	351-600	
Postbank	pAAA-pBBB+	pBBB+-pBBB-	pBBB--pBB	pBB--pB+	pB+-pB	>=pB-	
<b>Nombre de locataires</b>	<b>63</b>	<b>40</b>	<b>36</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	

Enfin, nous avons une bonne diversification de nos locataires en termes de secteur d'activité, ce qui répartit mieux le risque notamment en période de crise :



(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

**Locations (nouveaux baux, renouvellements)**

Quatorze surfaces vacantes ont été relouées en 2023 et 10 locataires ont prolongé leur bail sur l'année.

**Relocations**

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m²)	Loyer annuel (en €)	Date d'effet	Durée du bail (en années)
Düsseldorf - E-Plus Straße 1	Vodafone	Antenne	-	6 000	01/04/2023	10
Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 12	Attocube	Industrielle	1 719,88	192 669	04/04/2023	7
Herne - Bahnhofstraße 69-71	SEG	Commerciale	261,84	39 276	05/04/2023	7
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-113	Hyundai	Bureaux	349,00	70 034	20/04/2023	5
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Ferchau GmbH	Bureaux	434,00	84 552	01/05/2023	5
Cologne - Edmund Rumpfer Straße 6	Daniel Pietschmann	Bureaux	123,27	20 291	01/05/2023	3
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	1&1 Towers GmbH	Antenne	-	8 400	01/06/2023	20
Cologne - Stolberger Straße 307-311	TASys GmbH	Bureaux	519,00	84 308	15/06/2023	1 an en tacite reconduction
Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 12	A-Tron	Bureaux et Stockage	2 003,07	292 343	01/09/2023	8
Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 12	Attocube	Bureaux	173,00	25 556	01/09/2023	Illimitée / 2 mois préavis
Stuttgart - Motorstraße 28	Stuttgart Netze	Bureaux et Stockage	2 520,74	295 614	01/10/2023	5
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	PKM	Bureaux	245,73	46 392	01/10/2023	5
Hannover - Im Heidkampe 9	Barmer	Bureaux	1 736,66	340 189	01/11/2023	5
Plattling - Straubinger Straße 100	CSA	Bureaux	4 230,00	807 084	12/12/2023	20
<b>TOTAL</b>			<b>14 316,19</b>	<b>2 312 708,53</b>		

**Prolongations / Renouvellements**

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m²)	Ancien loyer annuel (en €)	Nouveau loyer annuel (en €)	Nouvelle date de fin
Cologne - Aachener Straße 1044	Engie	Bureaux	6 085	1 167 960	1 366 574	28/12/2030
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	WindMV	Bureaux	1 628	284 510	328 985	09/09/2027
Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1	Danone	Bureaux	1 973	272 095	277 750	31/12/2027
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Finanzinformatik	Bureaux	1 198	212 065	212 065	31/12/2028
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	ATC	Bureaux	1 013	165 374	176 552	31/12/2024
Stuttgart - Motorstraße 28	Linde	Bureaux et Stockage	1 233	152 772	154 008	31/10/2028
Sossenheim - Wilhelm Fay Straße 11	BIMA	Bureaux	12 083	152 638	152 638	31/08/2028
Cologne - Stolberger Straße 307-311	BTZ	Bureaux	519	81 228	81 228	15/10/2024
Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1	Erste Asset Management	Bureaux	271	48 504	48 504	31/05/2028
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Better Call Paul	Stockage	38	4 106	4 178	30/03/2034
<b>TOTAL</b>			<b>26 040,92</b>	<b>2 541 252,06</b>	<b>2 802 480,56</b>	

## Locaux vacants

23 sites comprennent des surfaces vacantes pour un total de 56 730,45 m<sup>2</sup> et un loyer additionnel potentiel de 7 349 714,20 €.

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer potentiel annuel (en €)
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Bureaux, Stockage et Industrielle	16 315,23	2 396 190,30
Hanovre - Im Heidkampe 9	Bureaux et Stockage	7 047,26	815 963,46
Norderstedt - Schützenwall 1	Bureaux et Stockage	8 163,42	791 374,68
Cologne - Edmund Rumpler Straße 6	Bureaux et Stockage	5 296,28	761 140,27
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Bureaux et Stockage	3 802,34	568 244,88
Stuttgart - Motorstraße 28	Bureaux et Stockage	4 986,29	524 950,08
Ratingen - Blacke Duerr Allee 2	Bureaux et Stockage	2 117,57	287 209,43
Munich Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 1	Bureaux, Stockage et Industrielle	1 414,00	212 826,00
Wolfsburg - Hafenstraße 1	Bureaux	1 112,00	193 824,00
Bremen - Universitätsallee 16	Bureaux	1 336,03	165 531,24
Cologne - Widdersdorfer Straße 399-403	Bureaux	1 202,51	160 279,32
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Bureaux et Stockage	931,00	158 856,00
Neu-Isenburg - Dornhofstraße 44-43	Bureaux et Stockage	536,58	85 994,22
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	Bureaux	339,80	45 705,60
Eschborn - Kölner Straße 10	Stockage	261,97	39 549,12
Eschborn - Kölner Straße 12	Stockage	348,75	39 240,00
Mülheim - Luxemburger Allee 4-8	Stockage	845,50	30 438,00
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-112	Stockage	286,76	29 249,52
Cologne - Stolberger Straße 307-311	Stockage	348,01	25 570,66
Karlsruhe - Braun-Straße 18	Parkings	10 places	8 725,20
Herne - Bahnhofstraße 69-71	Espaces communs	20,65	3 097,50
Francfort Sossenheim - Wilhelm Fay Straße 11	Parkings	5 places	3 000,00
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Stockage	18,50	2 754,72
	<b>TOTAL</b>	<b>56 730,45</b>	<b>7 349 714,20</b>

## Congés

Sept congés ont été reçus en 2023 pour une surface de 29 159 m<sup>2</sup>, représentant un loyer de 3 921 136,66€.

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer annuel (en €)	Date de départ
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Danone	Bureaux	2 674	369 817,00	28/02/2023
Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 12	Oerlikon AM GmbH	Bureaux & Industrielle	3 703	558 637,00	31/03/2023
Cologne - Edmund Rumpler Straße 6	Ramming	Bureaux	123	18 858,00	30/04/2023
Cologne - Edmund Rumpler Straße 6	Aviatics Cost & Safety Management	Bureaux	190	29 759,40	22/07/2023
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Intel	Bureaux & Industrielle	13 724	2 230 159,08	31/08/2023
Cologne - Edmund Rumpler Straße 6	BIMA (Etat allemand)	Bureaux	4 768	708 409,00	31/08/2023
Stuttgart - Motorstraße 28	Linde GmbH	Storage	977	5 497,18	01/10/2023
		<b>TOTAL</b>	<b>26 159 m<sup>2</sup></b>	<b>3 921 136,66 €</b>	

## Travaux

Près de 16 millions d'euros de travaux ont été réalisés pour l'entretien des sites ou la réfection d'espaces locatifs sur l'ensemble du patrimoine d'Eurovalys en 2023.

Un montant additionnel de 30 945 € a par ailleurs été provisionné dans les comptes au 31/12/2023 au titre de la PGE (Provision Gros Entretien).

Adresse	Détail des travaux	Montant (en €)
Plattling - Straubinger Str. 100	Travaux d'extension du bâtiment pour le locataire CSA	11 251 365 €
Hanovre - Im Heidkampe 9	Travaux preneur, diverses mesures ESG	760 175 €
Stuttgart - Motorstraße 28	Rénovation de la toiture, changement des éclairages de sécurité, maintenance électrique, mesures ESG et travaux preneur	740 111 €
Herne - Bahnhofstraße 69-71	Travaux preneur	470 000 €
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Installation de stations de recharge pour véhicules électriques, réparation de la GTB, réparations dans le parking souterrain et travaux preneur	385 575 €
Bad-Vilbel - Theodor-Heuss-Straße 52-54	Réparations des éclairages de sécurité, réparations de murs en raison de l'humidité, diverses mesures ESG, travaux preneur	353 496 €
Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1	Travaux preneur, conversion des éclairages en LED, inventaire technique	293 669 €
Autres immeubles	Autres travaux (<50k€ par immeuble)	265 494 €
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Travaux de séparation systèmes eau potable/ sécurité incendie, travaux de sécurité incendie, inventaire technique, réparation des sanitaire	251 318 €
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-112	Travaux de sécurité incendie et du système d'accès et travaux preneur	152 595 €
Cologne Stolberger - Stolberger Straße 307-311	Travaux suite à un dégat des eaux, travaux de sécurité incendie, réparations des stores, travaux preneur	140 705 €
Mülheim - Luxemburger Allee 4-8	Changement de la chaudière, remplacement d'éléments de radiateurs défectueux, remplacement d'éléments de climatisation, installation LED	118 522 €
Norderstedt - Schützenwall 1	Séparation des batiments, remplacement fenêtre.	107 968 €
Cologne Widdersdorfer - Widdersdorfer Straße 399-403	Travaux de sécurité incendie, renovation du réseau électrique, remplacement de la station de relevage des eaux usées	100 437 €
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Entrée d'eau, remplacement d'éléments de la GTB, travaux de rénovation façade, diverses mesures ESG	89 805 €
Munich Feldkirchen - East Gate Kapellensstraße 1	Installation LED, renovation de la GTB, travaux de peinture, renouvellement des appareils électroniques dans l'amphithéâtre et travaux preneur	87 286 €
Munich Poing - Im Technologiepark 2-8	Travaux de sécurité incendie, travaux de peinture, réparation de la chaussée, système de traitement des eaux usées	82 206 €
Ratingen - Blacke Duerr Allee 2	Travaux preneur, conversion des éclairages en LED, audit énergétique	76 474 €
Cologne - Edmund Rumpler Straße 6	Installation LED, modernisation des ascenseur, diverses mesures ESG	63 139 €
Gaimersheim - Dr Ludwig Kraus Straße 6	Travaux façade, revêtement parking, diverses mesures ESG	50 514 €
	<b>TOTAL</b>	<b>15 840 854</b>

## RÉSULTATS FINANCIERS

### Résultat par part

Résultat par part <sup>(1)</sup>	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	Montant (en €)	En % des produits	Montant (en €)	En % des produits
<b>PRODUITS</b>				
Recettes locatives brutes	2,07	3,25 %	2,21	2,74 %
Charges Facturées	0,45	0,71 %	0,32	0,40 %
Produits des participations contrôlées	47,99	75,39 %	47,85	59,46 %
Produits divers	13,14	20,65 %	30,10	37,40 %
<b>TOTAL</b>	<b>63,65</b>	<b>100,00 %</b>	<b>80,48</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>				
Rémunération de la société de gestion	0,23	0,36 %	0,26	0,32 %
Autres frais et rémunération	1,67	2,62 %	5,50	6,83 %
Commission de souscription	12,01	18,86 %	25,31	31,45 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges locatives	0,93	1,46 %	1,16	1,44 %
Autres charges immobilières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres charges financières	0,00	0,00 %	0,04	0,05 %
Charges exceptionnelles	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>14,84</b>	<b>23,31 %</b>	<b>32,27</b>	<b>40,10 %</b>
Amortissements nets	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>14,84</b>	<b>23,31 %</b>	<b>32,27</b>	<b>40,10 %</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>50,94</b>	<b>59,90 %</b>	<b>48,21</b>	<b>59,90 %</b>
Report à nouveau <sup>(1)</sup> par part en jouissance avant distribution	5,75	9,03 %	2,03	2,52 %
<b>RÉSULTAT DISTRIBUÉ BRUT</b>	<b>48,86</b>	<b>76,77 %</b>	<b>47,08</b>	<b>58,50 %</b>
<b>RÉSULTAT DISTRIBUÉ NET DE FISCALITE ETRANGERE <sup>(2)</sup></b>	<b>45,64</b>	<b>71,70 %</b>	<b>45,00</b>	<b>55,92 %</b>
Report à nouveau <sup>(1)</sup> cumulé par part en jouissance post-distribution	7,83	12,30 %	6,18	7,68 %
Nombre de parts au 31 décembre	989 891		927 790	
Nombre moyen de parts en jouissance sur l'année N	914 326		772 263	

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

<sup>(1)</sup> Par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année N.

<sup>(2)</sup> Après prélèvements d'impôts en Allemagne et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

## Affectation du résultat détaillé

	Montant total en 2023 (en €)	Montant par part en jouissance en 2023 (en €)	Taux de distribution par part en jouissance en 2023 (en %)
<b>Résultat annuel de la SCPI (A)</b>	<b>46 578 817</b>	<b>50,94</b>	<b>4,95</b>
Revenu immobilier	45 200 973	49,44	
Revenu financier	1 377 844	1,51	
Report à nouveau antérieur (B)	4 772 994	5,22	
Reconstitution du Report à nouveau <sup>(1)</sup> (C)	480 993	0,53	
Plus-value <sup>(2)</sup> (D)	2 946 000	3,08 <sup>(2)</sup>	0,30
<b>Résultat distribuable (A+B+C+D)</b>	<b>54 778 804</b>	<b>59,77</b>	
<b>Distribution brute <sup>(*)</sup></b>	<b>47 622 876</b>	<b>51,94</b>	<b>5,04</b>
Impôt sur les Sociétés allemand	2 947 032	3,22	
Impôt étranger sur la plus-value	761 182	0,80 <sup>(2)</sup>	
<b>Distribution nette de fiscalité étrangère <sup>(3)</sup></b>	<b>44 675 844</b>	<b>47,92</b>	<b>4,65</b>
Report à nouveau cumulé <sup>(*)</sup>	7 155 928	7,83	

Des prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers de source française sont appliqués pour chaque associé selon son régime fiscal propre.

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

<sup>(1)</sup> Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il est appliqué un prélèvement sur la prime d'émission qui vise à permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

<sup>(2)</sup> La plus-value réalisée lors de la cession de l'immeuble d'Essen a été versée aux nus-propriétaires et plein-propriétaires détenant des parts au 26/04/2023, jour de la cession soit 957 200 parts.

<sup>(3)</sup> Après prélèvements d'impôts en Allemagne et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

## Tableau d'emploi des fonds

	Total cumulé au 31/12/2022 (en €)	Durant l'année 2023 (en €)	Total cumulé au 31/12/2023 (en €)
<b>Fonds collectés</b>	<b>930 687 070</b>	<b>74 369 952</b>	<b>1 005 057 022</b>
+ collecte annuelle	930 687 070	67 650 548	998 337 618
+ cessions d'immeubles	0	6 719 404	6 719 404
+ divers	0	0	0
<b>Fonds décaissés</b>	<b>1 240 289 692</b>	<b>128 075 959</b>	<b>1 368 365 651</b>
- commissions de souscription	109 872 384	10 978 418	120 850 802
- achat d'immeubles	44 876 294	23 000 000	67 876 294
- frais d'acquisition	92 177 524	8 256 687	100 434 211
- divers achat	993 363 490	85 840 854	1 079 204 344
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>379 594 486</b>	<b>27 685 100</b>	<b>407 279 586</b>
= somme restant à investir	<b>69 991 864</b>	<b>-26 020 907</b>	<b>43 970 957</b>

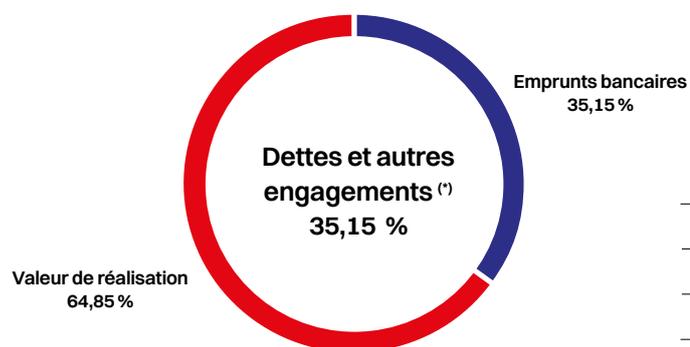
## Effet de levier et endettement

### Ratio dettes et autres engagements (\*) au 31/12/2023 selon la méthode de l'ASPIM

Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier(\*) intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale.

L'assemblée générale extraordinaire a décidé, le 14 juin 2022, de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statutaire. Celle-ci a fixé à 1 333 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la

société de gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Utiliser cet effet de levier amplifie les opportunités de gains potentiels mais aussi les risques de pertes.



	Montant (en €)
Valeur de réalisation (*)	751 324 121
Dettes au 31 décembre 2023	407 279 586
Ratio dettes et autres engagements (*)	35,15 %

(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

**Effet de levier AIFM <sup>(1)</sup>**

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier de la SCPI Eurovalys au 31 décembre 2023 calculé selon la méthode brute <sup>(2)</sup> et la méthode de l'engagement <sup>(3)</sup> au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,46 et 1,54.

**Détails des emprunts**

2023	Emprunt (en €)	Type	Échéance
Eurovalys	0,00 €	N/A	N/A
SCI ENI 1	35 700 000 €	In fine	31/12/2025
SCI ENI 2	46 150 000 €	In fine	31/01/2027
SCI ENI 3	7 900 000 €	In fine	31/12/2029
SCI ENI 4	68 128 000,00 €	In fine	30/09/2029
SCI ENI 5	80 000 000,00 €	In fine	28/11/2025
SCI ENI 6	64 200 000,00 €	In fine	31/03/2029
SCI ENI 7	48 800 000,00 €	In fine	31/01/2029
SCI ENI 8	28 000 000,00 €	In fine	03/07/2033
SCI Cologne	11 794 086,00 €	Amortissement de 10 % et In fine 90 %	31/10/2024
SCI Cologne Rumpler	16 607 500,00 €	In fine	30/09/2025
<b>TOTAL</b>	<b>407 279 586,00 €</b>		

**EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI****Expertises**

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION a été nommée, en qualité d'expert, pour une durée de cinq années à compter de 2020. Elle a procédé fin 2023 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs des 34 immeubles détenus directement et indirectement par la SCPI Eurovalys avec la méthode par le revenu (méthode Core & Topslice).

En conformité avec son contrat, l'expert réalise des diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations :

- de la Charte de l'Expertise en Evaluation 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 valeur d'expertise globale des actifs détenus par transparence par la SCPI Eurovalys s'élève à 1 110 829 800 € au 31 décembre 2023.

À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2023 et acquis entre 2015 et 2023, les valeurs d'expertise des actifs détenus en direct s'inscrivent en baisse de 3,12 %.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition hors droits, hors taxes et hors frais en €	Valeur comptable 2023 en €
<b>DÉTENTION INDIRECTE</b>			
<b>SCI Cologne</b>	<b>94,00 %</b>		
Aachnerstrasse 1044 - Cologne	2015	18 781 200	22 096 872
<b>SCI Eurovalys New Invest 1</b>	<b>99,99 %</b>		
Dornhofstrasse 44-46 - Neu-Isenburg	2016	14 155 000	12 650 686
Hafenstrasse 1 - Wolfsburg	2016	10 900 000	9 791 768
Universitätsallee 16 - Brême	2016	15 015 000	13 641 780
Herriotstrasse 3 - Francfort	2017	42 500 000	38 665 464
<b>SCI Eurovalys New Invest 2</b>	<b>99,99 %</b>		
Im Technologiepark 2-8 - Munich Poing	2017	24 500 000	23 390 752
Lilienthalstrasse 7 - Munich Neubiberg	2018	54 981 226	53 371 241
Wilhelm Fay Strasse 11 - Francfort Sossenheim	2019	31 000 000	30 006 658
<b>SCI Eurovalys New Invest 3</b>	<b>99,99 %</b>		
Wannheimer Strasse 6 - Düsseldorf	2019	19 752 000	19 717 359
<b>SCI Eurovalys New Invest 4</b>	<b>99,99 %</b>		
Kapellenstrasse 12 - Munich Feldkirchen	2019	45 340 000	41 700 179
Dr Ludwig Krauss Strasse 6 - Gaimersheim	2020	25 542 842	23 928 984
Ludwig Erhard Strasse 2 - Reutlingen	2020	23 268 000	23 046 531
Straubinger Straße 100 - Plattling	2021	43 357 861	59 079 957
Richard-Reitzner-Allee 1 - Munich Haar	2021	33 295 918	30 461 076
Bahnhofstraße 69-71 - Herne	2022	48 301 185	49 697 225
<b>SCI Eurovalys New Invest 5</b>	<b>99,99 %</b>		
Widdersdorfer Straße 399-403 - Cologne	2020	13 350 000	14 002 219
Stolberger Straße 307-311 - Cologne	2020	21 200 000	20 936 447
Luxemburger Allee 4-8 - Mülheim	2020	31 840 000	28 742 918
Ahstrasse 22 - Gelsenkirchen	2020	15 500 000	15 903 446
Motorstraße 28 - Stuttgart	2020	15 500 000	13 073 467
Schleusenstraße 12 - Bremerhaven	2020	8 500 000	8 264 197
Birnbaumstücke 5 - Wolfsburg	2020	88 750 000	84 724 863
Schützenwall 1 - Norderstedt	2021	28 000 000	25 646 035
<b>SCI Eurovalys New Invest 6</b>	<b>99,99 %</b>		
Theodor-Heuss-Strasse 52-54 - Bad-Vilbel	2020	28 600 000	28 900 690
Braun-Straße 18 - Karlsruhe	2021	16 456 076	16 000 000
Unterdürrbacher Straße 10 - Würzburg	2021	21 556 000	21 700 000
Strahlenbergstraße 110 - 112 - Offenbach am Main	2022	86 021 531	79 900 000
<b>SCI Eurovalys New Invest 7</b>	<b>99,99 %</b>		
E-Plus Straße 1 - Düsseldorf	2022	122 000 000	112 808 264
<b>SCI Eurovalys New Invest 8</b>	<b>99,99 %</b>		
Eschborn - Kölner Straße 10-12	2023	70 000 000	75 175 097
<b>SCI Cologne Rumpler</b>	<b>94,90 %</b>		
Edmund Rumpler Strasse 6 - Cologne	2020	27 767 740	32 193 948
<b>DÉTENTION DIRECTE</b>			
<b>SCPI EUROVALYS</b>	<b>100,00 %</b>		
Kuhrhessenstr. 5 - Francfort Morfelden	2017	5 400 000	5 954 122
Im Heidkampe 9 - Hanovre	2019	18 280 000	20 890 752
Wolfsburg - Hannoversche Straße 2a	2023	23 000 000	24 822 908
Balcke Duerr Allee 2 - Ratingen	2019	15 171 294	17 257 366
<b>Total</b>		<b>1 107 582 873</b>	<b>1 098 143 275</b>

## Valeur du patrimoine

La SCPI détient 4 immeubles en détention directe pour une valeur d'expertise 2023 de 61 200 000 € HD.

	Date acquisition ou apport	Prix d'acquisition Acte En Main (en €)	Prix d'acquisition hors droits, taxes et frais d'acquisition (en €)
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>			
Im Heidkampe 9 - Hanovre	2019	20 001 379	18 280 000
Balcke Duerr Allee 2 - Ratingen	2019	16 661 614	15 171 294
Kuhrhesebstr. 5 - Morfelden	2017	5 949 608	5 400 000
Wolfsburg - Hannoversche Straße 2a	2023	24 883 149	23 000 000
<b>TOTAL</b>		<b>67 495 750</b>	<b>61 851 294</b>

La valeur comptable des titres de participation et des créances rattachées est de 808 169 326 €. Elle se répartit entre 10 SCIs.

Adresse	Quote-part détenue en %	Date acquisition ou apport	Valeur bilantielle des titres en €	Avances en compte courant en €	Valeur comptable 2023 en €
SCI CanCorp Cologne	94,00 %	2015	11 750	9 122 942	9 134 692
Eurovalys New Invest 1	99,99 %	2016	5 419 724	56 083 403	61 503 127
Eurovalys New Invest 2	99,99 %	2016	34 061 728	46 969 886	81 031 614
Eurovalys New Invest 3	99,99 %	2018	3 827 551	12 605 142	16 432 693
Eurovalys New Invest 4	99,99 %	2019	28 496 078	163 674 514	192 170 592
Eurovalys New Invest 5	99,99 %	2019	37 629 634	140 401 554	178 031 188
Eurovalys New Invest 6	99,99 %	2020	29 080 035	85 833 044	114 913 079
Eurovalys New Invest 7	99,99 %	2021	20 375 550	66 236 250	86 611 800
Eurovalys New Invest 8	99,99 %	2023	9 999	49 508 000	49 517 999
SCI Cologne Rumpler	94,90 %	2020	5 449 365	13 373 177	18 822 542
<b>TOTAL</b>			<b>164 361 414</b>	<b>643 807 912</b>	<b>808 169 326</b>

Actifs immobiliers détenus par transparence

Type d'actif	Bureaux	Commerces	Production & Industrie	Autres
Surface en m <sup>2</sup>	87,39 %	1,83 %	8,25 %	2,53 %
Prix d'acquisition hors droits	93,40 %	1,80 %	2,85 %	1,95 %
Valeurs estimées du patrimoine	88,96 %	2,29 %	6,96 %	1,79 %

## Valeurs représentatives de la SCPI

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2023	Valeur globale en €	Valeur par part en €
<b>Valeur vénale <sup>(*)</sup> des immeubles détenus par transparence</b>	<b>1 110 829 800</b>	
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	891 736 807	
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	3 226 687	
<b>Valeur comptable <sup>(*)</sup></b>	<b>894 963 494</b>	<b>904,10</b>
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant les titres de participation et les avances en compte courant	748 097 433	
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	3 226 688	
<b>Valeur de réalisation <sup>(*)</sup></b>	<b>751 324 121</b>	<b>759,00</b>
Commissions de souscription	109 503 949	
Frais d'acquisition	99 786 938	
<b>Valeur de reconstitution <sup>(*)</sup></b>	<b>960 615 008</b>	<b>970,43</b>
<b>Nombre de parts au 31/12/2023</b>		<b>989 891</b>

L'évolution des valeurs en un an est telle que suit :

	2023 (en € par part)	2022 (en € par part)
Valeur comptable <sup>(*)</sup>	904,10	901,44
Valeur de réalisation <sup>(*)</sup>	759,00	807,10
Valeur de reconstitution <sup>(*)</sup>	970,43	1 054,94
<b>Nombre de parts</b>	<b>989 891</b>	<b>927 790</b>

## FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

### Fiscalité des associés soumis à l'IR

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.

Il est précisé que la société de gestion transmet chaque année aux associés 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.

Pour rappel, en vertu de l'article 3 de la Convention franco-allemande du 21 juillet 1959 et de la législation fiscale française en vigueur<sup>(1)</sup>, les revenus locatifs perçus par la SCPI sont imposables en Allemagne. Pour éviter une double imposition, les revenus locatifs de source allemande font l'objet d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus. Il convient cependant de noter que ces revenus étrangers sont pris en compte pour calculer le taux d'imposition des autres revenus de l'investisseur et ont donc un léger impact sur sa fiscalité globale.

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

<sup>(1)</sup> Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'évoluer dans le temps et varient selon 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.

En Allemagne : en vertu de la Convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus provenant des biens immobiliers de source allemande (revenus locatifs des biens immobiliers de la SCPI Eurovalys) ne sont imposables que dans l'Etat contractant où ces biens sont situés. Ces revenus supportent l'impôt sur les sociétés allemand au taux de 15,825 %.

Les plus-values immobilières de source allemande, qui sont également soumises à l'impôt en France, bénéficient 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.

En Europe : en vertu des conventions fiscales signées entre la France et les pays européens dans lesquels 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 des pays.

### IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

La valeur au 31/12/2023 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2024 est de 432,93 € pour une part.

Les parts de la SCPI Eurovalys détenues par des investisseurs non-résidents fiscaux en France ne sont pas soumises à l'IFI.



## RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Commissions

Conformément à l'article « 2. Rémunération de la société de gestion » de la partie « III. Frais » des statuts d'Eurovalys, la société de gestion est autorisée à percevoir une rémunération sous forme de commissions statutaires.

En €	2023	2022
	TTC ou TTI	TTC ou TTI
<b>1° Commission de souscription</b>		
<b>Taux de commission</b>	11,40 % TTI	11,40 % TTI
Montant de la souscription prime d'émission incluse	96 301 910	171 428 050
Total facturable	10 978 418	19 542 798
<b>Commissions perçues</b>	<b>10 978 418</b>	<b>19 542 798</b>
<b>2° Commission de gestion</b>		
<b>Taux de commission</b>	12,00 % TTI	12,00 % TTI
Montant des produits locatifs hors taxes encaissés	59 630 944	52 539 016
Total facturable	7 155 713	6 304 682
<b>Commissions perçues (Eurovalys + filiales)</b>	<b>7 155 713</b>	<b>6 304 682</b>
<b>3° Commission d'acquisition ou de cession</b>		
<b>Taux de commission</b>	1,44 % TTI	1,44 % TTI
Montant du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis	103 460 000	255 512 716
Total facturable	1 489 824	3 679 383
<b>Commissions perçues (Eurovalys + filiales)</b>	<b>1 489 824</b>	<b>3 678 107</b>
<b>4° Commission de suivi et de pilotage</b>		
<b>Taux de commission</b>	2,40 % TTC	2,40 % TTC
Montant toutes taxes comprises des travaux effectués	13 286 590	6 043 961
Total facturable	318 878	145 055
<b>Commissions perçues (Eurovalys + filiales)</b>	<b>230 563</b>	<b>0</b>
<b>5° Commission pour l'organisation du marché des parts</b>		
<b>Taux de commission</b>	6,00 % TTI	6,00 % TTI
Montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur	0	0
<b>Frais de transmission de parts (donations, successions)</b>		
Frais de dossier (forfait)	77,50 € TTI	77,50 € TTI
Nombre de dossier	44	NA
Total facturable	4 262,50	0
<b>Commissions perçues</b>	<b>4 262,50</b>	<b>0</b>

## Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2023, la SCPI Eurovalys a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis.

Les conventions existantes depuis l'origine de la SCPI se sont poursuivies. Les montants versés par la SCPI Eurovalys et ses filiales à la société de gestion Advenis REIM sont détaillés dans le tableau ci-dessus « Commissions ».

Advenis Real Estate Investment Management a perçu 7 155 713 € au titre de la commission de gestion.

## Informations relatives aux rémunérations

La politique de rémunération mise en place au sein d'Advenis REIM a vocation à définir les principes de rémunération des professionnels d'Advenis REIM, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM <sup>(\*)</sup> sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2023, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 22 professionnels fin 2023, se sont élevées à 1 378 627 € se décomposant en :

- 1 230 877 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 670 248 € versés à l'ensemble du personnel identifié <sup>(\*)</sup>, soit 8 professionnels fin 2023
- 147 750 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 122 750 € versés à 8 professionnels du personnel identifié <sup>(\*)</sup>

L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

La partie fixe rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes. La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel ou de la performance de son secteur d'activité ou de celle du FIA concerné ou même de la performance de la société de gestion. Elle est versée par Advenis REIM à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité <sup>(\*)</sup> pour l'ensemble du personnel identifié. A ce titre, et conformément à la politique de rémunération mise en place au sein de la société de gestion, la rémunération variable individuelle est plafonnée à 100 k€ nets.

## DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

### Les sources règlementaires

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF)<sup>(\*)</sup>, Advenis REIM est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont notamment les suivantes :

- Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers <sup>(\*)</sup> (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;
- Le Code Monétaire et Financier <sup>(\*)</sup>, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) <sup>(\*)</sup> dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la société de gestion dans son programme d'activité.

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## Les principes d'organisation

Advenis REIM s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne qui a pour but de favoriser l'efficacité de l'entreprise grâce à la mise en place d'une organisation et de contrôles permettant un encadrement et une maîtrise raisonnée des risques encourus. Il est supervisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui rend régulièrement compte de ses travaux au Directeur Général articulé autour des principes suivants :

- Un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- Un système d'information et des outils fiables ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- L'existence de contrôles de premier niveau ;
- La réalisation de contrôles récurrents de second niveau et de missions d'audit ciblées ;
- La prévention et la résolution des incidents et des dysfonctionnements à travers un dispositif formalisé d'identification des anomalies et de réaction à celles-ci ;
- Plus généralement, le pilotage et le contrôle des risques, complétés par :
  - La mise en place d'un cadre procédural détaillé et évolutif ;
  - Le suivi et la validation des projets transversaux et organisationnels ;
  - Une veille légale et réglementaire ;
- Un suivi et contrôle des prestataires et délégataires ;
- Enfin, la sensibilisation de l'ensemble du personnel à la notion de risque et le développement d'une culture de contrôle.

De surcroît, il compte plusieurs niveaux de contrôle :

- Les contrôles de premier niveau effectués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services ;
- Le contrôle permanent de 2ème niveau réalisé par le service conformité sous la responsabilité de la RCCI, vérifie le respect de la réglementation et des règles professionnelles ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de 1er niveau. Il couvre à la fois des contrôles fonctionnels s'exerçant sur des matières comme la comptabilité, la gestion des associés, la gestion technique, la gestion immobilière et des contrôles purement réglementaires (lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme)
- Le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission d'adopter une focale objective sur l'adéquation et l'efficacité des mécanismes et dispositifs de contrôle existants. Ce contrôle vise à formuler des recommandations à adopter et à vérifier le respect des recommandations précédemment émises. Il fait l'objet d'un rapport annuel à destination des dirigeants de la SGP.
- Les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).

Les contrôles périodiques sont assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

## Origine et Provenances des fonds

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Advenis REIM reste vigilante sur l'origine, sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des véhicules qu'elle gère.

## DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

### Profil de risque

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.

**Impact de la fiscalité :** Le rendement potentiel de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détient 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'Etat de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (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 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 »)

**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 immobilier :** 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.

**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. L'associé qui souhaite se séparer de ses parts peut (i) demander la cession de ses parts soit sans intervention de la société de gestion soit sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts (ii) demander le remboursement de ses parts qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

**Risque de crédit et de contrepartie :** Susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat. La SCPI a recours 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. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

**Risque de change :** À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

**Risque de durabilité <sup>(\*)</sup> :** Le Label ISR <sup>(\*)</sup> de la SCPI Eurovalys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. La SCPI labellisée est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. (aussi appelé SFDR). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG <sup>(\*)</sup> 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.

### Suivi et évaluation des risques

La nature des instruments utilisés pour la gestion de fonds d'investissement par la société ne nécessite pas la mise en place d'une fonction spécifique et indépendante de contrôle des risques.

Cependant, les risques liés à l'activité de la société sont bien analysés, évalués et suivis par la responsable non indépendante de la fonction de gestion des risques.

Ces risques sont principalement réglementaires, financiers, techniques, liés à la lutte anti-blanchiment, liés aux clients et relatifs aux actifs des véhicules gérés.

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

La société de gestion procède à l'identification des risques puis à leur évaluation au regard de leur occurrence et de leur gravité nette. Elle cartographie ensuite ces risques c'est-à-dire qu'elle décrit pour chaque libellé de risque et en fonction du niveau de risque évalué, le dispositif mis en place au sein de la société de gestion pour prévenir la survenance des risques : procédure mise en place, organisation, contrôles, indicateurs d'alerte pour suivre et anticiper ces risques.

Actuellement, la société de gestion est par exemple particulièrement attentive au risque de marché du fait de l'évolution à la baisse constatée du prix des actifs immobiliers. Si cette tendance est une opportunité permettant d'acheter à un meilleur prix en tant qu'investisseur, elle impacte cependant également la valorisation des actifs aujourd'hui en portefeuille. Des simulations de crise (ou stress tests) sont réalisées trimestriellement : simulations de crise de liquidité des parts de la SCPI, simulation de perte importante de revenus locatifs et stress test basé sur un scénario compilant dévalorisation des actifs et dépassement des ratios d'endettement.

### Politique de gestion des conflits d'intérêts

Conformément à l'article 321-48 du RG AMF, Advenis REIM établit et maintient opérationnelle une politique efficace de gestion des conflits d'intérêts fixée par écrit et appropriée au regard de sa taille, de son organisation, de la nature, « de l'importance » et de la complexité de son activité.

Advenis REIM appartenant à un groupe, sa politique de gestion des conflits d'intérêts prend en compte les circonstances susceptibles de provoquer un conflit d'intérêts résultant de la structure et des activités professionnelles des autres membres du groupe.

La politique mise en place l'a été dans le but de :

- Prévenir l'apparition de conflits d'intérêts, par une sensibilisation de l'ensemble de son personnel aux règles et codes de bonnes conduite interne et de place, et par la mise en place de règles et de procédures strictes ;
- Identifier les situations de conflits d'intérêts nouvelles pouvant porter atteinte aux intérêts de ses associés, par l'établissement d'une cartographie des risques de ces conflits d'intérêts ;
- Gérer les situations de conflits d'intérêts potentiels en :
  - Informant de manière objective, complète et en amont des processus de décision les clients tout en signalant les contraintes et les risques associés à certains produits ou à certaines opérations ;
  - Déclarant, dès leur survenance, les situations de conflit d'intérêts dans lesquelles peuvent se trouver les collaborateurs, à la Responsable de la Conformité, laquelle prend en charge, avec les personnes concernées, la résolution de ce conflit.

Conformément à l'article 321-50 du RG AMF, Advenis REIM tient et met à jour régulièrement un registre des conflits d'intérêts qui consigne ceux potentiels et ceux qui se sont produits.

La politique d'Advenis REIM en matière de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site internet : [advenis-reim.com](http://advenis-reim.com) et est également tenue à la disposition des associés sur simple demande de leur part.

### Politique de confidentialité

Advenis REIM, en tant que responsable de traitement, informe toute personne concernée ou tout responsable de traitement concerné de la politique de conformité des traitements de données personnelles qu'elle applique dans le cadre de ses activités.

Advenis REIM s'engage, à faire ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection, la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel qu'elle collecte ou le cas échéant dont elle n'effectue qu'un traitement, dans le cadre des obligations prévues par le règlement européen relatif à la protection des données personnelles dit « RGPD ».

Des données personnelles sont collectées dans le cadre de souscription à des Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) afin d'assurer l'exécution de cette souscription et la gestion des parts et des droits sociaux des associés de ces FIA. Elles sont conservées durant toute la durée de détention des parts souscrites et cinq ans (5 ans) après la sortie de la (ou des) FIA.

De surcroît, des données personnelles peuvent être collectées à des fins de prospection à l'initiative des personnes concernées ou avec leur consentement pour répondre aux besoins de fonctionnement et de développement de la société de gestion. Elles sont conservées pendant un délai de trois ans (3 ans) à compter du dernier échange resté sans réponse de la part de la personne concernée.

Dans tous les cas, sont également licites même sans consentement des personnes concernées les traitements fondés sur l'exécution d'une obligation légale ou réglementaire, contractuelle ou la poursuite d'un intérêt légitime. Ces données sont conservées selon la durée légale de conservation applicable aux différents documents concernés et aux délais de recours applicables et au minimum cinq ans (5 ans) après la fin de la relation commerciale.

Le Client ou Prospect peut à tout moment exercer ses droits et adresser sa demande par exemple d'opposition ou d'effacement, en indiquant ses coordonnées complètes au : Délégué à la protection des données, Advenis REIM, 52 rue de Bassano, 75008 PARIS (ou par e-mail à l'adresse [dpo-advenisreim@advenis.com](mailto:dpo-advenisreim@advenis.com))

En cas de demande d'opposition ou d'effacement elles cessent de faire l'objet du traitement en cause et/ou sont supprimées. Dans tous les cas, celles qui ne font pas l'objet d'un traitement dans un délai de trois ans sont supprimées.

A low-angle photograph of a modern building with a glass facade and a balcony, partially obscured by lush green trees. The sky is visible through the leaves.

# Rapport d'investissement socialement responsable

## ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE



Clara LEPRI  
Responsable Développement  
Durable Groupe  
Responsable ISR

### LA POLITIQUE RSE DU GROUPE INOVALIS ADVENIS

« Depuis sa création, le Groupe Inovalis Advenis s'est construit avec la vision de devenir un gestionnaire de patrimoine intégré et diversifié maîtrisant et orchestrant l'ensemble des leviers de valeurs pour le compte de ses clients privés et institutionnels. La définition de la politique RSE du groupe Inovalis Advenis s'érige sur les fondations d'une volonté collective et s'élève à la mesure de décisions participatives. »

Dans un souci d'efficacité et de cohérence avec notre vision 360 du secteur de l'immobilier, cette démarche RSE s'adresse le plus largement possible à l'ensemble des parties prenantes : Clients, Partenaires, Collaborateurs, Prestataires et Fournisseurs.

La société de gestion Advenis REIM est une filiale du groupe Advenis, dont la politique RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) repose sur 3 piliers :

- Impact environnemental ;
- Impact social ;
- Impact organisationnel.

Advenis REIM est une société de gestion engagée dans une approche durable de la gestion de ses actifs dont les principes sont énoncés dans sa charte d'investissement socialement responsable.



Grâce à la mise en œuvre de cette démarche responsable reposant sur les trois piliers ESG : Environnement, Social, Gouvernance, **la SCPI Eurovalys a obtenu le label ISR (\*) en février 2022.**

Retrouvez toute notre documentation en scannant ce QR code. Pour accéder à notre Rapport ISR (\*) publié courant avril, cliquez sur « documentation », puis sur « documents ESG » et téléchargez le « Rapport ISR 2023 ».



(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers des fonds tels que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com). Les labels ISR des SCPI Elialys et Eurovalys ont été décernés par AFNOR Certification. Ils sont valables à compter du 23/02/2022 et jusqu'au 22/02/2025. Les SCPI labellisées sont classées article 8 au sens du Règlement Disclosure. Pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés, consultez le site : [www.lelabelisr.fr](http://www.lelabelisr.fr).

## ANNEXE PERIODIQUE SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visées à l'article 8 paragraphes 1, 2, 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6 premier alinéa du règlement (EU) 2020/852

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Nom du produit : SCPI EUROVALYS  
Identifiant de l'entité juridique : SCPI00004069  
Objectif d'investissement durable

## Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

Oui

Non

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : \_ %

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de \_\_\_ % d'investissements durables

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables au plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_ %

avec un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

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

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

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

Pour suivre la performance du fonds Eurovalys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a mis en place une grille d'analyse ESG des actifs composée d'une cinquantaine de critères d'évaluation permettant de calculer le score ESG par immeuble. Le score ESG du fonds est obtenu en calculant la moyenne des scores pondérée selon la surface des actifs.

Eurovalys s'est fixé l'objectif d'atteindre la note de 56/100 en 2024. Le score de départ en 2021 était de 35/100. En 2023 le score obtenu est d'environ 52/100, avec une amélioration de 9 points\* par rapport à l'année précédente.

\* Les performances ESG passées ne préjugent pas des performances ESG futures.

### Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour suivre la performance du fonds Eurovalys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a également mis en place un ensemble de 10 indicateurs de suivi de la performance ESG du fonds

Advenis REIM a identifié 10 indicateurs couvrant les sujets E, S et G pour suivre la performance de la SCPI Eurovalys dans le cadre de sa labellisation ISR. Ces indicateurs sont suivis de manière annuelle sur l'ensemble du portefeuille.

Les résultats de chaque indicateur proviennent des résultats obtenus sur chaque actif, pondérés selon la surface des immeubles.

#### Performance des indicateurs environnementaux 2023 :

- Consommations énergétiques : 137,49 kWhEF/m<sup>2</sup>/an \*
- Part des actifs disposant de sources de production d'électricité renouvelable sur site et/ou utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes : 60 %.
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 31,42 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an \*\*.
- Part des actifs ayant reçu une ou plusieurs certifications (ou label) : 8 %.
- Part des actifs ayant mis en place des mesures pour préserver/promouvoir la biodiversité : 67 %.

*(\*) Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (47 % en 2023). Les données manquantes sont estimées à partir des données collectées sur l'année précédente et à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki.*

*(\*\*) Cet indicateur a été calculé sur la base de données énergétiques réelles ou estimées selon les modalités décrites au-dessus pour l'indicateur «consommations énergétiques».*

#### Performance des indicateurs sociaux 2023:

- Part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau : 63 %.
- Part des actifs à proximité des nœuds de transport décarbonés : bornes véhicules électriques et vélo : 95 %.
- Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes : 71 %.

#### Performance des indicateurs de gouvernance 2023:

- Part des actifs pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place (guide écogeste ou annexes environnementales): 84 %.
- Part des actifs dont les contrats prestataires incluent des clauses ESG signés par les PM et les FM quand les FM sont en contrat direct avec Advenis: 85 %.

### ...et par rapport aux périodes précédentes ?

#### Performance des indicateurs environnementaux 2022 :

- Consommations énergétiques : 136,16 kWhEF/m<sup>2</sup>/an \*.
- Part des actifs disposant de sources de production d'électricité renouvelable sur site et/ou utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes : 77 %.
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 33,23 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an \*\*.
- Part des actifs ayant reçu une ou plusieurs certifications (ou label) : 3 %.
- Part des actifs ayant mis en place des mesures pour préserver/promouvoir la biodiversité : 78 %.

*(\*) Suite à l'obtention de données supplémentaires l'indicateur 2022 a été recalculé par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent. Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (70 % en 2022). Les données manquantes sont estimées à partir des données collectées sur l'année précédente et à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki.*

*(\*\*) Suite à l'obtention de données supplémentaires l'indicateur 2022 a été recalculé par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent. Cet indicateur a été calculé sur la base de données énergétiques réelles ou estimées selon les modalités décrites au-dessus pour l'indicateur «consommations énergétiques».*

Performance des indicateurs sociaux 2022:

- Part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau : 56 %.
- Part des actifs à proximité des nœuds de transport décarbonés : bornes véhicules électriques et vélo: 93 %.
- Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes : 71 %.

Performance des indicateurs de gouvernance 2022:

- Part des actifs pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place (guide écogeste ou annexes environnementales): 10 %.
- Part des actifs dont les contrats prestataires incluent des clauses ESG signés par les PM et les FM quand les FM sont en contrat direct avec Advenis: 72 %.

**Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

La SCPI Eurovalys n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

**Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

La SCPI Eurovalys ne comprend pas d'investissement durable.

**Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

N/A

**Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme? Description détaillée :**

N/A

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

**Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

Le fonds a une approche d'investissement « Best in Progress » qui consiste à investir dans des actifs ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernance sur 3 ans. Plusieurs PAI ont des caractéristiques communes avec notre grille d'évaluation ESG comme :

- L'empreinte carbone,
- La part de consommation et de production d'énergie non renouvelable,
- L'intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique,
- La production de déchets d'exploitation.

Advenis REIM prend en considération cinq indicateurs de PAI. Les deux premiers, relatifs aux combustibles fossiles et à l'efficacité énergétique, sont les indicateurs spécifiques aux investissements dans des actifs immobiliers. Advenis a sélectionné les PAI optionnels relatifs à la production de déchets d'exploitation, aux émissions de GES et à l'intensité de la consommation énergétique. D'autres PAI pourront éventuellement être pris en considération dans le futur.

La déclaration PAI peut être retrouvée via ce QR code :



### - Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers :

En 2023, la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0 %. Cette valeur était identique en 2022.

Eurovalys n'a pas de projet d'investissement dans les actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles dans les prochaines années.

### - Expositions à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique :

En 2023, la part pondérée à la valeur de l'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique est de 100 % tout comme en 2022. La SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme les actifs construits avant 2020 dont le DPE (diagnostic de performance énergétique) est inférieur ou égal à C ou les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle défini pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB). Cet indicateur est peu pertinent pour un fond composé d'actifs immobiliers allemands car les échelles de notations des DPE européens ne sont pas uniformes. Ainsi, les DPE allemand ont un référentiel de notes plus exigeant que les DPE français. Selon le Référentiel de DPE français, la part dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique serait de 81,70 % en 2023.

Le fonds Eurovalys a prévu d'installer de nouveaux systèmes de pompe à chaleur et de climatisation ayant de meilleures performances énergétiques dans les années à venir.\*

\* Projet intégré dans les CAPEX de 2024 à 2028 de la société de gestion. Cela ne constitue pas une promesse.

### - Production de déchets d'exploitation :

En 2023, la part des actifs immobiliers qui n'était pas équipée d'installations de tri de déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets était de 1,47 % contre 2 % en 2022.

La gestion des déchets ne fait pas partie de notre plan d'action d'ici 2025 mais pourra faire partie d'un plan d'action futur.

### - Emissions de GES :

En 2023, les émissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2 étaient :

- Pour le niveau 1 : 119,45 TeqCO2
- Pour le niveau 2 : 420,04 TeqCO2
- Pour le niveau 3 : 79,40 TeqCO2
- Au total : 618,89 TeqCO2

C'est la première année que nous publions cet indicateur.

### - Intensité de consommation énergétique :

En 2023, la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus était de 0,0001 GWh/m².

C'est la première année que nous publions cet indicateur.



### Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituent la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence savoir : Du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs*	Pays
Eschborn	Bureaux	6,99 %	Allemagne
Wolfsburg Hannoversche	Local d'activité	2,23 %	Allemagne

\*Patrimoine rapporté à la valeur vénale au 31/12/2023.



### Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La SCPI Eurovalys ne comprend pas d'investissement durable

### Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Investissements

#1 Alignés sur les caractéristiques E/S  
100 %

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

## Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

L'un des investissements a été réalisé dans un actif immobilier de bureaux et l'autre dans un actif « local d'activité ». Cet actif se compose ainsi d'un espace de bureau et d'un entrepôt où des tests mécaniques sont réalisés.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les **activités alignées** sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;

- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Eurovalys ne comprend pas d'investissement durable

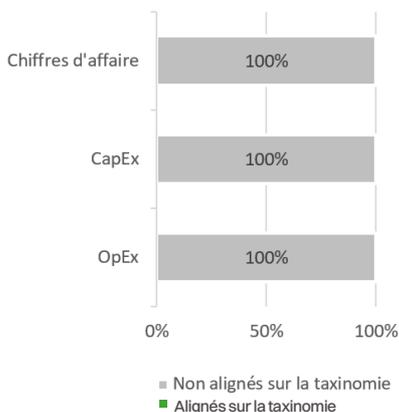
### Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>(1)</sup> ?

**Oui** :  Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire

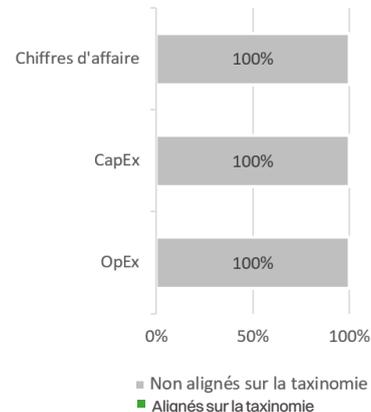
**Non**

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines comprises\*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines\*



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

## Quelle était la part d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

## Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de références précédentes ?

Le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE du fonds est aujourd'hui publié à 0 % comme l'année précédente. Les modalités de calcul de l'alignement du fonds nécessitent aujourd'hui de s'appuyer sur des données réelles et non estimées. Cependant, il nous est à ce jour encore très compliqué d'obtenir cette donnée, ce qui contribue à ce taux d'alignement très faible.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Eurovalys ne comprend pas d'investissement durable.



### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif social ?

Le fonds n'a pas fait d'investissements durables ayant un objectif social sur la période.



### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie "autres", quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

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

Aucun investissement n'était inclus dans la catégorie « autres » sur la période.



## Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

- Sur la période, plusieurs mesures pour respecter les caractéristiques environnementales ont été mises en place :
  - Le fonds a programmé deux gestions techniques des bâtiments afin de pouvoir piloter et suivre les consommations des actifs concernés.
  - Le fonds a souscrit un nouveau contrat d'énergie renouvelable pour l'année 2024 (à 60 % d'énergie éolienne) dans les parties communes de 23 de ses actifs.
  - Le fonds a réalisé de nouveaux audits énergétiques sur deux de ses actifs afin de déterminer un plan d'action de réduction de consommation énergétique.
  - Le fonds a réalisé des analyses de risques climatiques sur l'ensemble de ces actifs.
  - Le fonds a remplacé les éclairages par des LED à haut rendement énergétique dans 8 de ses actifs.
- Sur la période, pour respecter les caractéristiques sociales, le fonds a installé 10 nouvelles stations de chargement de véhicules électriques sur ses actifs et réalisé 4 nouvelles mesures de la qualité de l'eau.



Les **indices de références** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

**Quelle est la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?**

Le fond n'utilise pas d'indice de référence.

**En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

N/A

**Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?**

N/A

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

N/A

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

N/A

**Avertissement :**

Advenis REIM vous informe qu'elle a déployé ses meilleurs efforts pour vous fournir des informations en langage clair et compréhensible, exactes et mises à jour afin de vous permettre, en tant qu'investisseur, de comprendre au mieux la manière dont les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier sont prises en compte dans ses propres processus. Elle se réserve le droit de les corriger, à tout moment et sans préavis. 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.

Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers du fonds tel que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com). Le label ISR de la SCPI Eurovalys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à compter du 23/02/2022 et jusqu'au 22/02/2025. Elle est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés, consultez le site : [www.lelabelisr.fr](http://www.lelabelisr.fr).

SCPI Eurovalys : 52 rue de Bassano, 75008 Paris. RCS Paris n°810 135 632. Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018. Code ISIN : SCPI00004069. Advenis REIM: S.A.S au capital de 3 561 000, 00 €, 52 rue de Bassano, 75008 Paris. RCS Paris 833 409 899. Agrément AMF n° GP 18000011 du 29 juin 2018.

Document à caractère non publicitaire - Date d'édition : 31 décembre 2023

PARTIE  
5

# Rapport du conseil de surveillance

Munich-Haar

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2023 de notre SCPI EUROVALYS.

Les informations et les documents fournis par la société de gestion nous ont permis d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat. En particulier, elle nous a présenté les états financiers et annexes de la SCPI, les états financiers des SCI détenues (SCI Cologne, SCI Cologne Rumpler, SCI Eurovalys New Invest 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8) et les expertises immobilières.

### **Évolution du patrimoine**

Le conseil a pu étudier les acquisitions et les projets d'investissement. Ceux-ci sont en cohérence avec la politique d'investissement de la SCPI.

Au cours de l'année 2023, la SCPI Eurovalys a acquis 2 immeubles en Allemagne pour un montant total investi de 96 millions d'euros hors droits.

Un immeuble de bureaux à Eschborn, acquis de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 8, Des locaux d'activité à Wolfsburg, acquis directement par la SCPI.

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

Votre conseil a porté une attention toute particulière à l'évolution de la rémunération de la société de gestion ainsi qu'aux rémunérations versées par votre SCPI au cours de l'exercice 2023. Celles-ci sont conformes aux statuts.

### **Valeurs représentatives de la SCPI**

L'expertise réalisée sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2023 a fait ressortir une valeur vénale des placements immobiliers de 748 097 433 euros et la valeur nette des autres actifs est de 3 226 687 euros soit un total de 751 324 120 euros ce qui représente 759 euros par part.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes.

Ces valeurs n'appellent pas d'observation de notre part.

### **Résultat de l'exercice 2023**

Le bénéfice de l'exercice s'est établi à 46 578 817 euros soit 50,94 euros par part en jouissance, la SCPI a distribué 44 673 968,40 euros soit 48,86 euros par part en jouissance. A cela s'ajoute la distribution de la plus-value de cession pour un montant de 2 946 000 €, soit 3.08€ par part, versée aux nus-proprétaires et pleins propriétaires détenant des parts au 26/04/2023, jour de la cession. Le report à nouveau cumulé est de 7 155 928 euros.

Les comptes nous ont été communiqués après vérification et approbation par le Commissaire aux comptes. Nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires et ils n'appellent pas de remarque supplémentaire. Nous les approuvons sans réserve et nous vous invitons à les approuver.

### **Conventions réglementées**

Votre conseil a pu consulter les conventions visées à l'article L214-106 de Code monétaire et financier. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes.

### **Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire**

Les projets de résolutions, qui nous ont été présentés, n'appellent pas d'observations particulières. Nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

**Pour le conseil de surveillance**  
**Monsieur Thibault Delahaye, Président du conseil de surveillance**

PARTIE



# Comptes annuels de la SCPI

## ÉTAT DU PATRIMOINE

EXERCICE 2023

EXERCICE 2022

État du patrimoine (en €)	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	68 960 495	61 200 000	49 796 819	41 900 000
Immobilisations en cours	25 460		30 844	
<b>Titres de participation et créances</b>				
Titres de participation	164 361 414	28 073 995	128 374 749	48 318 812
Créances rattachées	658 823 439	658 823 439	618 975 737	618 975 737
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien	-434 000		-452 000	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>891 736 808</b>	<b>748 097 434</b>	<b>796 726 149</b>	<b>709 194 549</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	159 972	159 972	108 824	108 824
Autres créances	4 534 101	4 534 101	13 407 537	13 407 537
Provisions pour dépréciation des créances	-30 945	-30 945		
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	16 282 864	16 282 864	43 730 947	43 730 947
Provisions pour risques et charges				
<b>Dettes</b>				
Emprunts				
Autres dettes financières	-175	-175	-88 780	-88 780
Dettes d'exploitation	-683 408	-683 408	-2 648 523	-2 648 523
Dettes diverses	-17 035 722	-17 035 722	-14 886 439	-14 886 439
<b>TOTAL II</b>	<b>3 226 687</b>	<b>3 226 687</b>	<b>39 623 566</b>	<b>39 623 566</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance			1 761	1 761
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>			<b>1 761</b>	<b>1 761</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>894 963 494</b>		<b>836 351 476</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>751 324 121</b>		<b>748 819 876</b>

## ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en €)	Situation d'ouverture 2023	Affectation 2023	Autres mouvements 2023	Situation de clôture 2023
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	742 232 000		49 680 800	791 912 800
Capital en cours de souscription				
<b>Prime d'émission</b>				
Prime d'émission	199 915 466		17 969 748	217 885 214
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur prime d'émission - RAN nouvelles souscriptions	-696 600		-480 993	-1 177 593
Prélèvements sur prime d'émission	-109 872 384		-10 978 418	-120 850 802
<b>Écart d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Écart de dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>		<b>-2 908 054</b>	<b>2 946 000</b>	<b>37 946</b>
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	3 903 961	869 033	480 993	5 253 987
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>37 227 937</b>	<b>-37 227 937</b>	<b>46 578 817</b>	<b>46 578 817</b>
Acomptes sur distribution	-36 358 905	36 358 905	-44 676 874	-44 676 874
<b>Total</b>	<b>869 033</b>	<b>-869 033</b>	<b>1 901 943</b>	<b>1 901 943</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>836 351 476</b>	<b>-2 908 054</b>	<b>61 520 073</b>	<b>894 963 494</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT**

PRODUITS (en €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 891 739	1 704 897
Charges facturées	414 858	250 595
Produits annexes		
Revenus des titres immobilisés	43 875 081	36 950 848
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>46 181 678</b>	<b>38 906 340</b>
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		20 923
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations		
Provisions pour risques et charges		
Transferts de charges d'exploitation	11 008 575	19 542 798
Autres produits	1 008 000	3 678 161
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>12 016 575</b>	<b>23 241 882</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>58 198 253</b>	<b>62 148 222</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	1 377 844	
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>1 377 844</b>	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	567 500	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>567 500</b>	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>60 143 597</b>	<b>62 148 222</b>

CHARGES (en €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	710 379	602 815
Travaux de gros entretiens		20 923
Dotations aux provisions pour gros entretien	30 945	270 123
Autres charges immobilières	110 534	3 065
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>851 859</b>	<b>896 926</b>
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	211 029	201 309
Commission de souscription	10 978 418	19 542 798
Frais d'acquisitions	1 008 000	3 678 107
Diverses charges d'exploitation	515 474	569 431
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges		895
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>12 712 921</b>	<b>23 992 540</b>
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>13 564 780</b>	<b>24 889 466</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges financières diverses		30 819
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>30 819</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>13 564 780</b>	<b>24 920 285</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET</b>	<b>46 578 817</b>	<b>37 227 937</b>

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2023****Principes et méthodes comptables****Évènements principaux de l'exercice**

Le montant total de la souscription 2023 est de 96 301 910€.  
Le capital est de 791 912 800€, la prime d'émission de 217 885 214€.  
Le nombre de parts au 31/12/2023 est de 989 891.

La SCPI Eurovalys a réalisé des apports en capitaux au profit de :

- SCI Eurovalys New Invest1, pour un montant de : 2 232 000 €
- SCI Eurovalys New Invest 3, pour un montant de 1 009 347 €
- SCI Eurovalys New Invest 4, pour un montant de 5 189 648 €
- SCI Eurovalys New Invest 5, pour un montant de 9 512 415 €
- SCI Eurovalys New Invest 6, pour un montant de 10 400 000 €
- SCI Eurovalys New Invest 7, pour un montant de 5 750 000 €
- SCI Cologne Rumpfer, pour un montant de 1 839 255 €

**Évènements post clôture**

La SCPI Eurovalys proposera une valeur de souscription de 960 € par part à compter du 1er janvier 2024 au lieu de 1 030 € précédemment (soit - 6,8 %).

**Informations sur les règles générales d'évaluation**

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.

La valeur de marché est calculée selon les normes d'évaluation internationales (IVS 103) et selon les standards RICS.

Les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputées sur la prime d'émission.

Les titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière sont valorisés à partir de l'actif net réévalué calculé de la manière suivante :

- de la valeur vénale des immeubles locatifs détenus par la société, retraitée de l'impact de la fiscalité latente correspondant à une cession des parts de la société,
- de la valeur nette des autres actifs et passifs de la société,
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

### Terrains et constructions locatives

En €	TOTAL
Valeurs bilantielles	68 960 495
Valeurs estimées	61 200 000

### Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours correspondent à des travaux en cours, sur les immeubles de :

- Ratingen : pour 7 907 €
- Hanovre : pour 17 163 €
- Essen : pour 309€

### Titres de participation et comptes rattachés

En €	Valeur Bilantielle	Valeur estimée
Titres de participation	164 361 414	28 073 995
Compte courant	658 823 439	658 823 439

### Informations sur les participations

Société	Valeur bilantielle des titres (en €)	% de participation	Description
SCI CanCorp Cologne	11 750	94,00 %	La SCI CanCorp Cologne a été créée pour l'acquisition de l'immeuble AachnerStrasse à Cologne (Allemagne).
SCI Eurovalys New Invest 1	5 419 724	99,99 %	La SCI New Invest 1 a été créée pour l'acquisition de quatre immeubles situés à Neu-Isenburg, Wolfsburg, Brême et Francfort. Recapitalisation des titres en 2023 de 2 232 000€.
SCI Eurovalys New Invest 2	34 061 728	99,99 %	La SCI New Invest 2 a été créée pour l'acquisition de trois immeubles situés à Poing, Neubiberg et à Sossenheim.
SCI Eurovalys New Invest 3	3 827 551	99,99 %	La SCI New Invest 3 a été créée pour l'acquisition d'un immeuble situé à Dusseldorf. Augmentation de capital en 2022 de 808 205€ et une recapitalisation des titres en 2023 de 1 009 347€.
SCI Eurovalys New Invest 4	28 496 078	99,99 %	La SCI New Invest 4 a été créée en 2019 pour l'acquisition de 6 immeubles situés à Feldkirchen, Reutlingen, Gaimersheim, Plattling, Haar et Herne. Augmentation du capital en 2020 de 2 674 467€, en 2021 de 1 707 119€ et en 2022 de 15 914 845€. Recapitalisation des titres en 2023 de 5 189 648€.
SCI Eurovalys New Invest 5	37 629 634	99,99 %	La SCI New Invest 5 a été créée en 2019 pour l'acquisition de 8 immeubles situés à Mulheim, Gelsenkirchen, Cologne rue Widdersdorfer, Cologne rue Stolberger, Norderstedt, Wolfsburg, Bremerhaven, Stuttgart. Augmentation du capital en 2020 de 17 141 637 € et en 2022 de 10 965 538 €. Recapitalisation des titres en 2023 de 9 512 415€.
SCI Eurovalys New Invest 6	29 080 035	99,99 %	La SCI New Invest 6 a été créée en 2020 pour l'acquisition de 4 immeubles situés à Bad Vilbel, Karlsruhe, Wurzburg et Alphahaas. Augmentation du capital en 2022 de 16 412 928 €. Recapitalisation des titres en 2023 de 10 400 000 €.
SCI Cologne Rumpler	5 449 365	94,90 %	Les titres de la SCI Cologne Rumpler ont été acquis en 2020. Recapitalisation des titres en 2023 de 1 893 255 €.
SCI Eurovalys New Invest 7	20 375 550	99,99 %	La SCI New Invest 7 a été créée en 2021 pour l'acquisition d'un immeuble situé à Dusseldorf. Augmentation du capital en 2022 de 14 615 551 €. Recapitalisation des titres en 2023 de 5 750 000 €.
SCI Eurovalys New Invest 8	9 999	99,99 %	La SCI New Invest 8 a été créée en 2021.

## Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

### Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

- Valeurs bilantielles : il s'agit du coût historique des actifs ;
- Valeurs estimées : il s'agit de la valeur vénale des actifs.

### Informations sur les créances rattachées aux titres de participations

Société	Valeur bilantielle des comptes courants en 2023 (en €)
SCI Cologne	9 253 453
SCI Eurovalys New Invest 1	57 200 214
SCI Eurovalys New Invest 2	50 929 502
SCI Eurovalys New Invest 3	12 743 352
SCI Eurovalys New Invest 4	165 901 450
SCI Eurovalys New Invest 5	142 204 243
SCI Eurovalys New Invest 6	88 235 155
SCI Eurovalys New Invest 7	68 296 191
SCI Eurovalys New Invest 8	50 472 127
SCI Cologne Rumpler	13 587 752

### État des créances

	en €	Montant Brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
<b>De l'actif</b>	Créances rattachées à des titres de participation	658 823 439	658 823 439	
	Autres immobilisations financières			
<b>De l'actif circulant</b>	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	2 571 897	2 571 897	
	Taxe sur la valeur ajoutée	530 219	530 219	
	Débiteurs divers	1 414 291	1 414 291	
	Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL</b>		<b>663 339 846</b>	<b>663 339 846</b>	

### Autres créances

Elles sont constituées par :

<b>Autres Créances</b>	<b>1 945 k€</b>
Dont créances fiscales	530 k€
Dont autres créances	1 414 k€

### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 16 283 k€ de disponibilités en banque.

## Capitaux propres

### Souscription des parts

Le capital social est composé de 989 891 parts de 800 € de valeur nominale

	Nombre de parts	Valeur nominale d'une part (en €)	Total (en €)
Fondateurs	1 250	800	1 000 000
Hors fondateurs	988 641	800	790 912 800
<b>TOTAL</b>	<b>989 891</b>	<b>800</b>	<b>791 912 800</b>

### Tableau des capitaux propres

En €	N-1	+	-	N
Capital	742 232 000	49 680 800		791 912 800
Primes d'émission	199 915 466	17 969 748		217 885 214
Prélèvements sur primes d'émission	-109 872 384	-10 978 418		-120 850 802
Prélèvements sur primes d'émission - RAN nouvelles souscriptions	-696 600	-480 993		-1 177 593
Réserves sur plus ou moins-value réalisées sur cession d'immeubles		37 946		37 946
Report à nouveau <sup>(1)</sup>	3 903 961	1 350 026		5 253 987
Résultat	37 227 937	46 578 817	37 227 937	46 578 817
Acomptes sur distribution	-36 358 905	-44 676 874	-36 358 905	-44 676 874
<b>TOTAL</b>	<b>836 351 476</b>	<b>59 481 052</b>	<b>869 032</b>	<b>894 963 494</b>

### État des dettes

Elles sont constituées par :

Etat des dettes	Montant Brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Emprunts et dettes financières diverses	1 849 454	1 849 454	
Fournisseurs et comptes rattachés	637 564	637 564	
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	69 338	69 338	
Autre impôts, taxes et assimilés	3 421 778	3 421 778	
Autres dettes	11 795 636	11 795 636	
<b>TOTAL</b>	<b>17 773 770</b>	<b>17 773 770</b>	

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières (en €)	175
Dont intérêts courus non échus	175

Dettes d'exploitation (en k€)	706
Dont dettes fournisseurs et comptes rattachés	637
Dont dette fiscale	69
Dont acomptes locataires	0

## Tableaux des délais de paiement

	Exercice	Total (en €)	Dettes non échues (en €)	Dettes échues (en €)		
				< 90 jours	> 90 jours	délais conventionnels
Dettes courantes	2022	2 609 227	324 920	2 284 307	-	-
	2023	637 564	583 724	53 840	-	-
Dettes litigieuses	2022	-	-	-	-	-
	2023	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2022</b>	<b>2 609 227</b>	<b>324 920</b>	<b>2 284 307</b>	-	-
	<b>2023</b>	<b>637 564</b>	<b>583 724</b>	<b>53 840</b>	-	-

## Prélèvements sur primes d'émission

La totalité des commissions de souscriptions de la société de gestion a été imputée sur la prime d'émission.  
La décomposition de la prime d'émission est la suivante :

En k€	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Solde de la prime d'émission à la fin 2022	89 346	
Commission de souscription 2023		10 978
Reconstitution report à nouveau - Nouvelles parts créées		481
Prime d'émission 2023	17 970	
Solde de la prime d'émission à la fin 2023	95 857	

## Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à : 46 578 817 €

## État de l'actif immobilisé

En €	31/12/2022	Entrées	Sorties	31/12/2023
Immobilisations incorporelles				
Terrains et constructions locatives	49 796 819	25 960 373	6 796 697	68 960 494
Immobilisation en cours	30 842	25 460	30 842	25 460
Titres de participation	128 374 749	35 986 665		164 361 414
Créances rattachées	618 975 737	39 847 702		658 823 439
Immobilisation corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>	<b>797 178 147</b>	<b>101 820 200</b>	<b>6 827 539</b>	<b>892 170 808</b>

## Informations relatives au compte de résultat

### Produits

Les produits d'exploitation, d'un total de 58 198 k€, sont composés des revenus des immeubles pour 2 306 k€, des revenus de titres immobilisés pour 43 875 k€, de transfert de charges pour 11 009 k€, ainsi que de refacturations de commissions aux filiales pour 1 008 k€.

### Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion perçoit 12 % TTC du montant des produits locatifs et des produits financiers nets. La charge constatée en 2023 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 211 k€.

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

Les commissions de souscription s'élèvent à 10 978 k€.

Les commissions d'acquisition sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont refacturés aux filiales et inscrits en produits sous la rubrique « autres produits ».

Les commissions d'acquisition, comptabilisées en charges d'exploitation, s'élèvent à 1 339 k€.

Les diverses charges d'exploitation, soit 515 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité, de commissariat aux comptes et avocats (282 k€), de services bancaires (34 k€), de frais de dépositaire (131 k€), de frais divers (21 k€) et de frais postaux (42 k€) et de jetons de présence (5k€)

### Résultat financier de la Société

Au 31/12/2023, le résultat financier s'élève à 1 378 k€ et est composé exclusivement des revenus de valeurs mobilières (1 141 k€) et des intérêts de CAT (Comptes à terme) (145 k€) et des produits financiers sur comptes bancaires (91 k€)

### Résultat exceptionnel de la Société

Au 31/12/2023, le résultat exceptionnel est de 568 k€.

Dans le cadre de la transposition des comptes de la SCPI, et selon une recommandation de l'ASPIM, voici ci-dessous les financements mis en place et les composants du résultat, à la fois au niveau de la SCPI qu'au niveau des filiales.

en €	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
<b>Financements mis en place</b>			
Emprunts affectés à l'immobilier	-	407 279 586	407 279 586
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-
<b>Composants du résultat immobilier <sup>(*)</sup></b>			
Loyers	2 300 916	72 147 252	74 448 169
Charges non récupérables	-110 534	- 847 361	-957 895
Travaux non récupérables et gros entretien	-30 945		-30 945
Impact des douteux	-	-	-
<b>Composants du résultat d'exploitation</b>			
Commission de gestion de la SGP	-211 029	-6 527 270	-6 738 299
Autres charges d'exploitation	-644 842	-3 201 357	-3 846 198
<b>Composants du résultat financier</b>			
Intérêts des emprunts		-6 233 455	-6 233 455
Autres charges financières	-	-41 848 113	-41 848 113
Produits financiers	45 252 925	838 072	46 090 997
<b>Composant du résultat exceptionnel</b>			
Résultat exceptionnel	567 500	3 447 310	4 014 810

<sup>(\*)</sup>A l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI

PARTIE



# Rapports du Commissaire aux comptes

*Bad-vilbel*

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale

**EUROVALYS**

C/O Advenis REIM

52 Rue De Bassano

75008 PARIS

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EUROVALYS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1 janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note 2.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 12 avril 2024

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023  
Eurovalys  
C/O Advenis REIM  
52, rue de Bassano  
75008 Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

En application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice.

#### Avec la SCI COLOGNE

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée du 31 mai 2023 signée entre la SCPI et la SCI Cologne.

L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 9 122 942,36 euros au 31 décembre 2023

#### Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 8

- Convention d'avance en compte-courant non rémunérée signée le 15 mai 2023 entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 8.

L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 49 508 000 euros au 31 décembre 2023.

### CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE

En application de l'article 17 des statuts, nous avons été avisés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Avec la Société Advenis Real Estate Investment Management

Conformément à l'article 16 des statuts de votre Société, la SCPI verse à la société de gestion Advenis Investment Managers les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription de 11,4% TTI du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise, au titre de la collecte des capitaux, ainsi que l'exécution des programmes d'investissement. La commission de souscription supporte :
  - les frais de collecte, 9% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du Code Général des Impôts),
  - 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).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, votre SCPI a versé à la société de gestion 10 978 417,74 euros TTI au titre de la commission de souscription.

- Une commission de gestion de 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit :
  - 7,8% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaire à l'administration de la société
  - 3,5% HT (4,2% TTC au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, votre SCPI a versé à la société de gestion 224 102,50 euros TTI au titre de la commission de gestion.

- Une 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,
  - 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.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, votre SCPI a versé à la société de gestion 1 339 200 euros TTI de commissions d'acquisition et 150 624 € TTI de commissions de cession.

- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués égale à 2% HT maximum (soit 2,4% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Pour l'exercice clos le 31/12/2023, la SCPI a perçu à la société de gestion 3 174,47 € TTC de commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier à la société de gestion

- En cas de transmission de parts, la société de gestion perçoit à titre de frais de dossier une somme forfaitaire de 77,5 euros (TTI) quel que soit le nombre de parts cédées.

Pour l'exercice clos le 31/12/2023, la SCPI a versé à la société de gestion 4 262,50 € TTI au titre de frais de dossiers de transmission parts.

#### Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 1

- Avenant numéro 2 du 10 avril 2017 à la convention d'avance en compte courant non rémunérée signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 1.

L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 56 083 402,50 euros au 31 décembre 2023.

#### Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 2

- Avenant numéro 1 du 29 juillet 2019 à la convention d'avance en compte courant non rémunérée signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 2.

L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 46 969 886,22 € au 31/12/2023.

#### Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 3

- Avenant numéro 1 du 28 octobre 2019 à la convention d'avance en compte courant non rémunérée signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 3.

L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 12 605 142,19 € au 31 décembre 2023.

Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 4

- Avenant numéro 4 signé le 23 juin 2022 à la convention d'avance en compte-courant non rémunérée du 16 juillet 2019 entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 4.

L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 163 674 514,16 € au 31 décembre 2023.

Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 5

- Avenant numéro 2 du 13 octobre 2020 à la convention d'avance en compte courant non rémunérée signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 5.

L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 140 401 553,76 € au 31 décembre 2023.

Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 6

- Avenant numéro 2 du 23 novembre 2021 à la convention d'avance en compte courant non rémunérée signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 6.

L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 85 833 043,90 € au 31 décembre 2023.

Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 7

- Convention d'avance en compte-courant non rémunérée signée le 23 novembre 2021 entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 7.

L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 66 236 250 euros au 31 décembre 2023.

Avec la SCI COLOGNE RUMPER

- Convention d'avance en compte-courant non rémunérée du 23 novembre 2020 signée entre la SCPI et la SCI Cologne Rumper.

L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 13 373 176,99 euros au 31 décembre 2023.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 12 avril 2024

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

PARTIE



# Projet de résolutions

*Ratingen*

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Les associés de la SCPI Eurovalys seront appelés à voter sur le projet de résolutions à titre ordinaire suivant :

**Première résolution** - L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

**Deuxième résolution** - L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

**Troisième résolution** - L'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa mission au conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

**Quatrième résolution** - L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

**Cinquième résolution** - L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2023 de la manière suivante :

31/12/2023	Total (en €)	Par part en jouissance (en €)
Résultat net	46 578 817	50,94
Report à nouveau N-1	4 772 994	5,22
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau <sup>(*)</sup> par part	480 993	0,53
Total à affecter	51 832 804	56,69
<b>Dividende brut <sup>(*)</sup></b>	<b>44 676 874</b>	<b>48,86</b>
Dividende net de fiscalité étrangère <sup>(*)</sup>	41 729 842	45,64
<b>Report à nouveau <sup>(*)</sup> après affectation</b>	<b>7 155 928</b>	<b>7,83</b>

Conformément aux statuts de la SCPI, l'assemblée générale ordinaire prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant, tel que mis en évidence dans le tableau précédent, permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

**Sixième résolution** — L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

En €	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable <sup>(*)</sup>	894 963 494	904,10
Valeur de réalisation <sup>(*)</sup>	751 324 121	759,00
Valeur de reconstitution <sup>(*)</sup>	960 615 008	970,43

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

**Septième résolution** - L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-value. L'assemblée générale délègue à la société de gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et du solde du compte de plus ou moins-values.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

**Huitième résolution** - L'assemblée générale ordinaire autorise la société de gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui réalisées par la SCPI lors de l'exercice précédent et de l'exercice en cours, et autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice précédent et de l'exercice en cours.

Elle autorise également la société de gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- Recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- Procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
  - Aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales), et
  - Aux associés partiellement assujettis (non-résidents), et
- Imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

**Neuvième résolution** - Le mandat des membres du conseil de surveillance arrive à expiration le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2023.

L'assemblée générale approuve la nomination de dix membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2026 parmi la liste des candidats qui est adressée dans la convocation à cette assemblée générale. Seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Vous trouverez la présentation des associés candidats en pièce-jointe de votre convocation.

**Dixième résolution** - L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale ordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

Les associés de la SCPI Eurovalys seront appelés à voter sur le projet de résolutions à titre extraordinaire suivant :

**Onzième résolution - (délégation du versement de la plus-value de cession à la société de gestion)**

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier, à effet de ce jour, l'article 16 des statuts de la société, afin de permettre de déléguer à la société de gestion le pouvoir de fixer le moment du versement et le montant des plus-values de cessions réalisées au cours de l'exercice et du solde du compte de plus ou moins-values par un texte modifié ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 16 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion</p> <p>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.</p> <p>Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elle peut céder des éléments de patrimoine dès lors qu'ils n'ont pas été achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;</li> <li>• Elle peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel ou toutes autres sûretés portant sur le patrimoine immobilier de la société et les participations détenues dans des filiales.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p>Article 16 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion</p> <p>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.</p> <p>Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elle peut céder des éléments de patrimoine dès lors qu'ils n'ont pas été achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;</li> <li>• Elle peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel ou toutes autres sûretés portant sur le patrimoine immobilier de la société et les participations détenues dans des filiales ;</li> <li>• <b>Elle peut fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et du solde du compte de plus ou moins-values dont les distributions seront approuvées par l'assemblée générale ordinaire.</b></li> </ul> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Compte tenu de ce qui précède, la société de gestion procèdera à la modification corrélative de la note d'information.

**Douzième résolution** - (possibilité de décimalisation et de catégorisation des parts dès modification de la législation)

L'assemblée générale extraordinaire décide d'introduire deux alinéas, dès lors que la réglementation le permettra, concernant la décimalisation des parts de la Société en dixièmes, centièmes, millièmes et dix millièmes et la catégorisation de parts en modifiant l'article 11 des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 11 – Parts sociales - Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations - Responsabilité des associés</p> <p>Représentation des parts sociales</p> <p>Les parts sociales sont nominatives.</p> <p>Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de leur inscription sur les registres de la société.</p> <p>Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 11 – Parts sociales - Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations - Responsabilité des associés</p> <p>Représentation des parts sociales</p> <p>Les parts sociales sont nominatives.</p> <p>Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de leur inscription sur les registres de la société.</p> <p>Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.</p> <p><b>Dès lors que la réglementation applicable le permet et sur décision de la société de gestion, les parts sociales de la SCPI pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont également applicables aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux parts décimalisées. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux parts décimalisées, sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.</b></p> <p><b>Dès lors que la réglementation applicable le permet et sur décision de la société de gestion, des catégories de parts de la SCPI pourront être créées. Les caractéristiques des différentes catégories de parts et leurs conditions d'accès seront précisées dans la note d'information de la SCPI.</b></p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Compte tenu de ce qui précède, la société de gestion procèdera à la modification corrélative de la note d'information.

**Treizième résolution** - (adoption des statuts à la suite des résolutions précédentes)

L'assemblée générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la société intégrant les modifications présentées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI Eurovalys.

**Quatorzième résolution** - (pouvoir pour réalisation des formalités)

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale extraordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

PARTIE



# Glossaire

## GLOSSAIRE

### Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)

Elle promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif en immobilier.

### Autorité des Marchés Financiers (AMF)

L'AMF régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation. La SCPI Eurovalys et sa société de gestion Advenis Real Estate Investment Management sont agréées par l'AMF.

### Alternative Investment Managers Fund (AIFM)

La directive AIFM est un régime réglementaire pan-européen commun pour l'ensemble des gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (« FIA ») dont font partie les SCPI. Cette directive vise à accroître la transparence des FIA et de leurs gestionnaires et à mieux encadrer les différentes sources de risques associés à ces véhicules et à leur gestion.

### CAPEX

Abréviation issue du terme anglais Capital Expenditure, les CAPEX désignent les dépenses d'investissement d'une entreprise capitalisées au bilan.

### Capitalisation

Montant obtenu en multipliant le prix de souscription par le nombre de parts.

### Code Monétaire et Financier (CMF)

Dividende avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payés par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N, divisé par le nombre moyen de parts en jouissance de l'année.

### Code Monétaire et Financier (CMF)

Le CMF regroupe les dispositions de nature législatives et réglementaires concernant les activités des professionnels de la banque, de la finance et de l'assurance.

### Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG)

Ils recouvrent principalement et synthétiquement dans notre secteur les enjeux environnementaux dont les priorités sont la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation des ressources et de l'écosystème vivant, les enjeux sociaux c'est-à-dire tous les enjeux ayant une dimension sociétale, dont les impacts touchent les utilisateurs finaux, de manière plus ou moins directe et enfin les enjeux de gouvernance liés à l'engagement des locataires et des parties prenantes de l'immeuble et à la gestion de l'immeuble pour améliorer ses performances ESG.

### Effet de levier

L'effet de levier est une technique qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés ou utilisation de facilités de caisse.

### Investissement Socialement Responsable (ISR)

Cela désigne l'inclusion des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et dans la gestion des actifs. Cela nécessite de définir des indicateurs sur les trois piliers d'analyse (E, S et G) pour inclure les critères extra-financiers au même titre que les critères financiers classiques dans les choix d'investissement ainsi que de définir des indicateurs de suivi pour faire progresser les performances des actifs immobiliers.

## Moyenne CREFO ou CREFO moyen

Note de solvabilité moyenne des locataires.

## Méthode dite « brute » de calcul de l'effet de levier AIFM

L'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.

## Méthode dite de « l'engagement » de calcul de l'effet de levier AIFM

L'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

## Personnel identifié

Pour l'application des dispositions de la directive AIFM relatives à la rémunération, il convient de définir les catégories de personnel pour lesquelles une politique de rémunération adaptée doit être mise en place au regard de l'incidence substantielle de leurs activités professionnelles sur les profils de risque de la société de gestion et des FIA gérés.

## Ratio dettes et autres engagements selon la méthode de l'ASPIM

Ce ratio est le rapport des dettes et autres engagements sur l'actif net (valeur de réalisation de la SCPI) augmenté des emprunts et des engagements payables à termes

## Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » pour Sustainable Finance Disclosure Regulation

Il établit des règles harmonisées sur la transparence à appliquer par les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité et les incidences négatives en matière de durabilité dans leurs processus de décision (investissement ou conseil), et la fourniture d'informations en matière de durabilité sur les produits financiers (article 1 dudit Règlement).

## Report à nouveau

Report à nouveau de l'année, c'est-à-dire solde entre le résultat distribuable et le résultat distribué cumulé à celui des années précédentes divisé par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année.

## Risque en matière de durabilité ou « Sustainability Risks » (SR)

Le risque de durabilité est un risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits).

## Taux de distribution

Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité en France ou à l'étranger payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription 1er janvier de l'année N.

Le taux de distribution est calculé pour une part en pleine jouissance du 1er janvier au 31 décembre de l'année N.

## Taux de distribution net de fiscalité étrangère

Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division entre le dividende net, après fiscalité étrangère payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers en France, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

### Taux d'occupation physique (TOP)

Le TOP constaté au 31 décembre de l'exercice précédent se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI (inclus les locaux accessoires mais non pas les surfaces extérieures, ni les parkings.).

### Taux d'occupation financier (TOF)

Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, 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 six mois constituant le semestre civil échu). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du semestre civil écoulé. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Taux de Rendement Interne (TRI)

Taux indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (5 ans ici) en tenant compte à la fois du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Il est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

### Valeur comptable

Valeur du patrimoine figurant dans le bilan. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction).

### Valeur de réalisation

C'est la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant et de la valeur des autres actifs de la société diminuée des dettes.

### Valeur de reconstitution

C'est 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).

### Valeur vénale des immeubles détenus par transparence

La valeur vénale des immeubles détenus par transparence correspond à la valeur estimée du patrimoine au prorata du taux de détention des filiales par la SCPI.

### Weighted Average Lease Break (WALB) ou durée moyenne ferme des baux

Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

### Weighted Average Lease Term (WALT) ou durée moyenne restante des baux

Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail



Rapport annuel

2023

**SCPI**  
**Eurovalys**



**SCPI Eurovalys**

52 rue de Bassano – 75008 Paris  
RCS Paris n° 810 135 632  
Visa AMF SCPI Eurovalys n°18-24 du 24/07/2018  
Notice publiée au BALO le 03/08/2018  
Dépositaire : CACEIS Bank

**Advenis REIM**

52 rue de Bassano – 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34  
[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)  
n° TVA Intracommunautaire FR01833409899  
Agrément AMF n° GP 18000011  
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €  
RCS Paris n° 833 409 899

 **ADVENIS**  
Real Estate  
Investment Management

# 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>13</b>
DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX CESSIONS	13
<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
<b>ANNEXE 2 SFDR - CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES</b>	<b>37</b>



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

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

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

L'assemblée générale extraordinaire a décidé, le 14 juin 2022, de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital 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 statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la société de gestion à l'occasion de la clôture, le 31 décembre, de chaque exercice.

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

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

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

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

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

## Augmentation du capital

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

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

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

## Responsabilité des associés

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

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

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

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

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

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



remboursement des associés, a été délivrée par la Caisse d'Épargne Rhône Alpes en date du 1<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> janvier 2024, les conditions de souscription sont les suivantes :

- Valeur nominale des parts : 800 €
- Prime d'émission : 160 €
- Prix de souscription : 960 €
- dont une commission de souscription par part de 11,4 % TTI, du montant de la souscription prime d'émission incluse est prélevée :
  - Pour couvrir les frais de collecte, 9 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<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.

<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 transfert permanent de fonds vers un compte maintenu aux USA, donne procuration ou délégation de signature à une personne résidant aux USA.



## MODALITÉS DE SORTIE

### Dispositions générales relatives aux cessions

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

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

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

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

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

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

### Retrait des associés

#### • Principe du retrait

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

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

#### • Modalité de retrait

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

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

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

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

#### • Prix du retrait

Demande de retrait compensée par des demandes de souscription.

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



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

Le prix de retrait depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 s'élève à : 850,56 €.

<b>prix de souscription</b>	960 €
<b>commission de souscription (TTI)</b>	109,44 €
<b>prix de retrait</b>	850,56 €

- **Effet du retrait**

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1<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-propiétaire qui est seul à prendre part aux votes. En tout état de cause la société de gestion invitera l'usufruitier non votant ou le nu-propiétaire



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

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

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

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

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

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

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

## Organisation

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

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

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

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

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

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

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

### ● Assemblée générale ordinaire

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

## Répartition des résultats

### ● Décision d'affectation

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

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

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

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

### ● Provisions pour gros travaux

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

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

## Dispositions légales

### ● Conventions particulières

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



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

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

#### • Démarchage et publicité

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

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

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

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

#### Régime fiscal des associés

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



## ANNEXE 2 SFDR - CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

### L'investissement durable

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

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

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



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

Nom du produit : SCPI EUROVALYS

Identifiant de l'entité juridique : SCPI00004069

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

Oui

Non

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

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

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

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

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

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

avec un objectif social

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

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

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

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

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



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

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

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

- Indicateurs environnementaux :

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

- Indicateurs sociaux :

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



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

Oui  Non

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



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

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

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

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

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

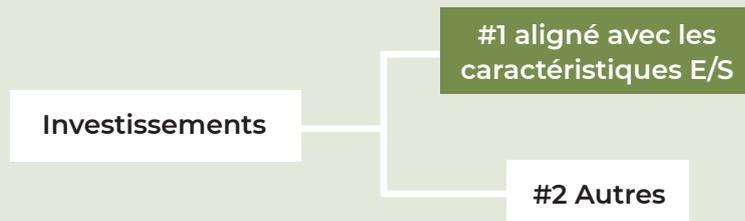
Non applicable.

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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



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

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



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

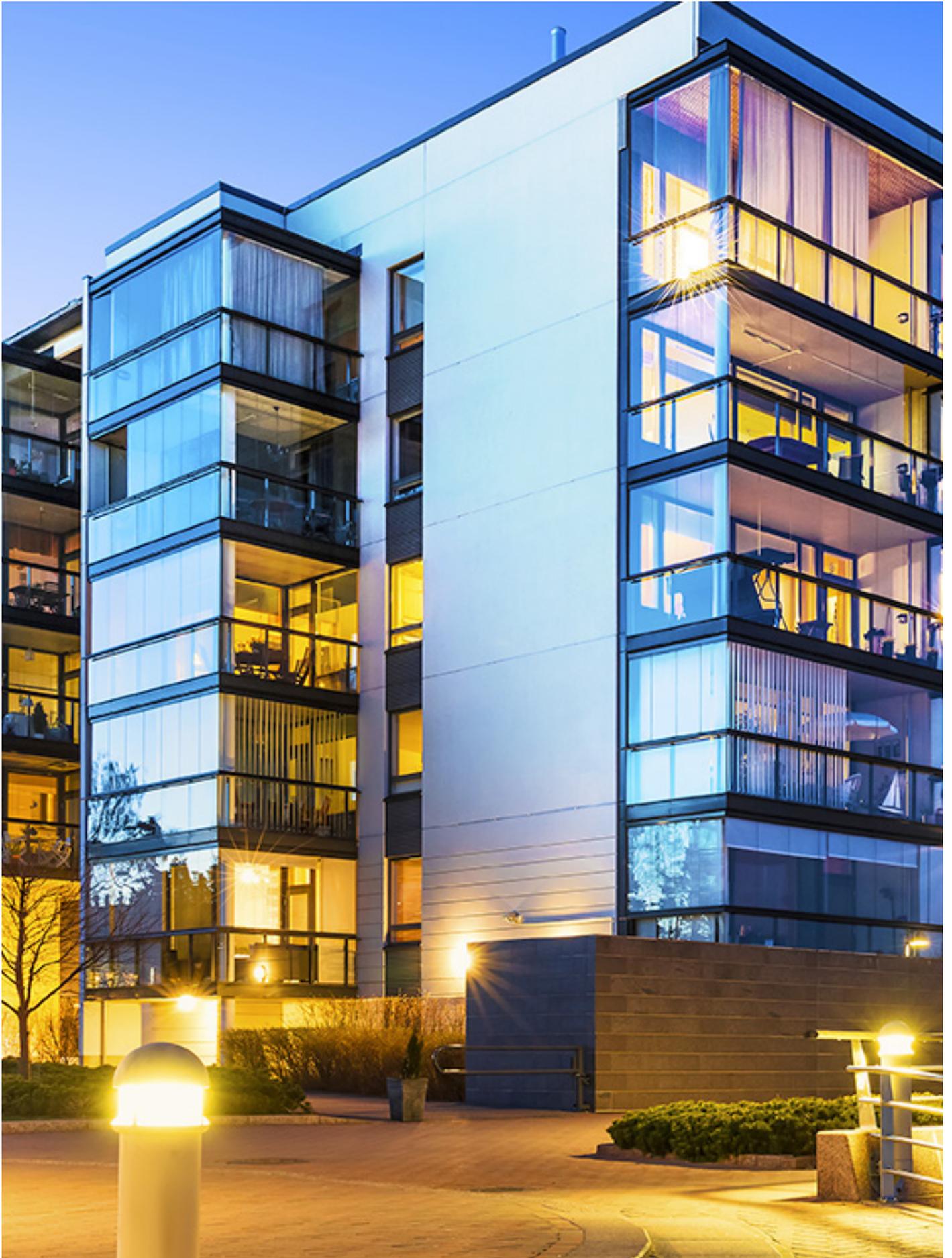
Des informations plus spécifiques sur le produit sont disponibles sur le site internet de la société de gestion : [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com).

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

Date d'édition : 31 décembre 2022

---

# SCPI Eurovalys



## LES SOUSSIGNÉS :

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

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

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

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

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

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



# EUROVALYS

## STATUTS

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

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

#### Article 1 – Forme

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

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

#### Article 2 – Objet

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### **Article 3 – Dénomination**

La société a pour dénomination Eurovalys.

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

### **Article 4 – Siège Social**

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

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

### **Article 5 – Durée**

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

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

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

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

Il est divisé en 1 250 parts nominatives.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

### **Capital social statutaire**

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

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

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

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

Tout nouvel associé peut souscrire pour une part.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

### **Modalités de retrait**

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

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

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

Les parts remboursées seront annulées.

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

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

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

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

### **Valeur de retrait**

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



souscription toutes taxes incluses.

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

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

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

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

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

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

La prise de cette décision entraîne :

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

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

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

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'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 substitueront 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 agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'Article 12 ci-dessus ;
- Elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la société ;
- Elle autorise le nantissement des parts sociales ;
- Elle peut, après accord préalable de l'assemblée générale des associés, contracter au nom de la société des emprunts dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale, cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier ;
- Elle peut, après accord préalable de l'assemblée générale des associés, assumer des dettes ou procéder



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

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

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

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



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

### **Article 17 – Délégation de pouvoirs - Signature sociale**

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

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

La signature sociale appartient à la société de gestion.

Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.

### **Article 18 – Rémunération de la société de gestion**

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

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

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

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

### **Article 35 – Nomination des premiers commissaires aux comptes**

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

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

### **Article 36 – Nomination du premier expert externe en évaluation**

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

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

### **Article 37 – Nomination du Dépositaire**

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

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

### **Article 38 – Pouvoir**

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





**Advenis Real Estate Investment Management**

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

[www.advenis-reim.com](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