



KIT DE SOUSCRIPTION SCPI EUROVALYS (ADVENIS REIM)

PLEINE PROPRIETE

-

PERSONNE MORALE

Formulaire Conseiller - Personnes morales

A l'usage du conseiller uniquement
A compléter et signer par le conseiller dès le 1er €
A renvoyer avec le dossier

Raison sociale :

Mandataire(s) ou donneur(s) d'ordres habilité(s) : Pièces d'identité fournies

Nom et prénom	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> CNI	<input type="checkbox"/> Passeport	<input type="checkbox"/> Carte de séjour
Nom et prénom	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> CNI	<input type="checkbox"/> Passeport	<input type="checkbox"/> Carte de séjour
Nom et prénom	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> CNI	<input type="checkbox"/> Passeport	<input type="checkbox"/> Carte de séjour
Nom et prénom	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> CNI	<input type="checkbox"/> Passeport	<input type="checkbox"/> Carte de séjour
Nom et prénom	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> CNI	<input type="checkbox"/> Passeport	<input type="checkbox"/> Carte de séjour

Informations complémentaires

Date d'entrée en relation : / /

Pays de résidence fiscale : France
 Etranger :

Origine économique des fonds investis

Trésorerie excédentaire
 Vente de participation
 Vente immobilière
 Autre :

Cohérence

Cohérence entre la situation patrimoniale et financière de l'opération
 Oui Non (Compléter les observations)

Observations (Indiquer tout élément d'information atypique sur la situation du client) :

Impossibilité d'obtenir les informations (préciser les raisons) :

Souscription

Nature de la souscription : Club Deal Immobilier
 SCPI Comptes titres
 Contrat de capitalisation

Mode de versement : Chèque Virement
 Transfert de titres

Montant de l'invest. : €

Vente à distance ?

Non, et j'atteste :
- que le(s) client(s) sont bien le(s) signataire(s) des documents de souscription
- que les justificatifs fournis sont conformes aux originaux présentés par le client

Oui

Cas où des justificatifs sont exigés :

- Dans tous les cas : dès 100 000 euros ;
 - Lorsque ce seuil est atteint sur une année glissante.
- Dès le premier euros dans les cas suivants :**
- Personne Politiquement Exposée (PPE)
 - Financement à crédit : fournir une offre de prêt signée par les clients ;
 - Paiement par un tiers (chèque émis par un tiers, chèque de banque, chèque de compagnie d'assurance,...) ;
 - Versement en provenance d'un compte domicilié à l'étranger ;
 - Opération de rapatriement de fonds de l'étranger avec régularisation fiscale réalisée par le client ;
 - Lorsque l'origine des fonds est de la cryptomonnaie.
 - Toute opération que vous souhaitez porter à notre connaissance et n'entrant pas dans les cas susmentionnés.
- Ces règles sont un cadre de travail et ne sont pas exhaustives. Certains cas particuliers demanderont un examen approfondi de la part du Service conformité, et des pièces complémentaires pourront vous être demandées. Les fournisseurs (sociétés de gestion, teneurs de comptes...) peuvent également être amenés à nous demander des pièces et informations complémentaires.**

Fait à :

Le :

Conseiller :

Société/Cabinet :

SIGNATURE DU CONSEILLER ET CACHET DU CABINET :

Formulaire Conseiller - Personnes morales

DOCUMENTS À FOURNIR SI LES FONDS PROVIENNENT :

De l'épargne : compte titres, compte à terme (1 + 2 + 3)

- Fournir le relevé du compte avant clôture.
- Fournir l'Avis d'opération (cession, clôture).
- Fournir le relevé bancaire sur lequel figure le versement des fonds (permet de faire le lien entre le compte d'Epargne et le compte qui émet le chèque).

De distribution de dividendes (1) :

- Le relevé bancaire sur lequel figure le versement des fonds (permet de faire le lien avec le compte chèque du client).

D'une vente d'un bien immobilier (1 + 4 ou 2 + 4) + 3 si une SCI :

- Acte de vente
- Attestation de notaire précisant le prix.
- Si le vendeur est une SCI fournir en plus les statuts de la SCI et le PV de l'AG permettant l'affectation du prix.
- Le relevé bancaire sur lequel figure le versement des fonds (permet de faire le lien entre l'opération de cession et le compte chèque du client).

D'une vente de Société (cession de parts et/ou de commerce) (1 + 3 ou 2 + 3) :

- Acte de vente ou protocole de cession.
- Attestation d'un notaire ou d'un avocat certifiant la vente et son prix.
- Le relevé bancaire sur lequel figure le versement des fonds (permet de faire le lien entre l'opération de cession et le compte chèque du client).

Du rachat d'un contrat de capitalisation (1 + 2) :

- Avis de rachat
- Le relevé bancaire sur lequel figure le versement des fonds (permet de faire le lien entre l'opération de rachat et le compte chèque du client).

D'un crédit :

- Offre de prêt signée par le(s) client(s)

D'une opération de rapatriement de fonds de l'étranger avec régularisation fiscale réalisée par le client :

- Copie de la demande de régularisation fiscale signée par le client
- Formulaire cerfa n°15222*01 dûment rempli
- Preuve par tout moyen de la réception de la demande de régularisation par l'administration fiscale
- Courrier de l'administration fiscale signifiant l'accord de régularisation (proposition de transaction contresignée ou accord de transaction finale)

Autres : justificatifs appropriés

Certains cas particuliers demandent un examen approfondi de la part du Service conformité, et des pièces complémentaires pourront vous être demandées. En cas de doute, notamment dans des cas non prévus par la présente, n'hésitez pas à contacter le Service clients.

Les engagements de Selencia Patrimoine

Selencia Patrimoine

Selencia Patrimoine est une Société par Actions Simplifiée au capital de 899.160 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 775 659 238, dont le siège social est sis 7 allée de l'Arche 92400 Courbevoie. Société de courtage en assurance et Agent lié de PSI inscrite à l'ORIAS sous le numéro 07028562,

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

Sicavonline est une société anonyme au capital de 4 000 596 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 423 973 494, dont le siège social est sis 7 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie.

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

Les services proposés

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

Détenue par Selencia, filiale de la mutuelle d'épargne, de retraite et de prévoyance Carac (www.carac.fr), Selencia Patrimoine est une plateforme dédiée aux cabinets de gestion de patrimoine qui permet à votre conseiller de vous faire bénéficier d'une large gamme de solutions d'investissements chez de nombreux partenaires à des conditions négociées.

La plateforme met à disposition des :

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

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

Toujours privilégier vos intérêts

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

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

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

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

Respecter la réglementation

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

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

Défendre la confidentialité de vos informations

En tant qu'agent lié du prestataire de services d'investissement Sicavonline, Selencia Patrimoine se doit de connaître parfaitement la situation personnelle et financière des clients, ainsi que leur connaissance et leur expérience en matière de produits financiers. Ces informations relèvent de la sphère privée et doivent demeurer confidentielles. Les équipes de Selencia Patrimoine, soumises au secret professionnel, s'engagent à tout mettre en œuvre pour vous garantir cette confidentialité. Nous disposons de procédures pour traiter toute violation de données personnelles réelle ou suspectée, qui comprennent la notification à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL), l'autorité locale chargée du contrôle de la protection des données personnelles si nécessaire

Ces informations doivent en outre être mises à jour régulièrement. Aussi, Selencia Patrimoine peut être amené à vous demander périodiquement une actualisation de ces informations. En règle générale, nous ne conservons les données à caractère personnel que pendant la durée raisonnablement requise aux fins décrites dans la présente Politique de protection des données. Conformément à la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel, vous pouvez demander l'accès, la rectification, l'effacement de vos données personnelles ainsi que limiter ou vous opposer au traitement en écrivant à dpo@selencia.fr ou Selencia Patrimoine – Délégué à la protection des données – 7 allée de l'Arche - CS 60322 - 92033 La Défense Cedex.

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

Traiter vos éventuelles réclamations

En cas de réclamation, nous vous invitons à vous adresser à l'adresse suivante : Selencia Patrimoine – 7 allée de l'Arche - CS 60322 - 92033 La Défense Cedex ou par email : gestion.produitsfinanciers@selencia.fr en indiquant simplement « Réclamation » dans l'intitulé du message. Dès réception, nous mettrons tout en œuvre pour vous apporter une réponse. Nos services s'engagent, à compter de la réception de votre réclamation, à en accuser réception dans un délai de dix jours et à y apporter une réponse dans un délai de deux mois sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées. Si ces voies de recours internes n'aboutissent pas, vous avez la possibilité de faire appel au Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) 17 place de la Bourse 75082 Paris cedex 02.

Votre droit d'accès aux informations détaillées

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

Proposer une tarification transparente – informations sur les rétrocessions perçues et versées par Selencia Patrimoine (Selon l'article 314-16 du règlement général AMF) - En vigueur au 01 novembre 2023

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

SOUSCRIPTION À DES SCPI

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

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

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

Produit	Type de frais	Si vous sortez après 1 an (%)	Si vous sortez après 1 an (Montant des frais €)	Sur la période de détention recommandée (%)	Sur la période de détention recommandée (Montant des frais €)	dont Rétrocessions Distributeur (%)	Rétrocessions Distributeur (€)
LF Opportunité Immo	Coûts totaux	11,41%	1 141 €	9 ans		7,29%	729 €
				45,99%	4 599 €		
LF Grand Paris Patrimoine	Coûts totaux	10,27%	1 027 €	9 ans		6,48%	648 €
				39,71%	3 971 €		
Eliayls	Coûts totaux	14,50%	1 446 €	9 ans		9%	900 €
				80,49%	8 049 €		
Eurovalys	Coûts totaux	14,40%	1 438 €	9 ans		9%	900 €
				76,92%	7 692 €		
Altixia Commerces	Coûts totaux	6,93%	693 €	9 ans		1,25% +4,5%/an*	125 € + 450€/an*
				83,97%	8 397 €		
Epargne Pierre	Coûts totaux	12,22%	1 222 €	10 ans		5,50%	550 €
				79,47%	7 947 €		
Pierre Expansion Santé	Coûts totaux	14,68%	1 468 €	8 ans		9%	900 €
				40,67%	4 067 €		
Pierval Sante	Coûts totaux	13,53%	1 353 €	10 ans		6,50%	650 €
				76,47%	7 647 €		
Primopierre	Coûts totaux	13,62%	1 362 €	10 ans		7%	700 €
				32,69%	3 269 €		

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

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

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



Fiche de connaissance client Personne Morale

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

Personne morale :

Dénomination sociale ou Raison sociale :			
Forme juridique (SA,SARL,Association...):			
N° de SIRET :		Activité :	Code NAF (ou APE) :
A-t-elle une activité en dehors de l'Union Européenne	<input type="checkbox"/> NON	<input type="checkbox"/> OUI, dans quel pays ?	
Résidence fiscale :	<input type="checkbox"/> France	<input type="checkbox"/> Autre :	
Critère d'américanité (1) :	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	
Imposition :	<input type="checkbox"/> Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques	<input type="checkbox"/> Impôt sur les Sociétés	<input type="checkbox"/> Non imposable

Siège social :

Adresse :			
Code postal :	Ville :	Pays :	

Représentant Légal :

Civilité :			
Nom :			
Prénom :			
Fonction :			
Personne Politiquement exposée (2) :	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	

Personne habilitée à transmettre des ordres pour le compte du client, si différente du représentant légal :

Civilité :			
Nom :			
Prénom :			
Fonction :			

Connaissance et expérience des marchés financiers de la personne habilitée à transmettre les ordres :

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

Informations financières avant la souscription :

Montant total des investissements mobiliers :	<input type="checkbox"/> Moins de 1 M€	<input type="checkbox"/> 1 M€ à 10 M€	<input type="checkbox"/> 11 M€ à 20 M€	<input type="checkbox"/> 21 M€ à 50 M€	<input type="checkbox"/> Plus de 50 M€
---	--	---------------------------------------	--	--	--

Fiche de connaissance client Personne Morale

Répartition de vos investissements en pourcentage :

Liquidités :		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %
Placement trésorerie court terme (compte à terme, monétaires, compte rémunéré) :		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %
Placement à moyen long terme	Titres en direct : Actions, Obligations, etc... :	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %
	Produits structurés :	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %
	OPC : SICAV, FCP, SCPI :	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %
	Instrument de couverture (Taux de change) :	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %
		100%

Catégorisation de client (3) :

Par défaut, vous êtes classé comme étant un client **non professionnel** bénéficiant, à ce titre, du régime de protection le plus favorable. Vous pouvez cependant demander à être classé client professionnel. Ce faisant, vous renoncez à une partie de la protection. Pour tout changement de catégorie, vous êtes invité à contacter SELENCIA Patrimoine qui vous informera de la procédure et des conditions applicables.

Néanmoins, **vous pouvez être classé comme client professionnel 'par nature', soit compte tenu de votre statut**, soit parce que l'entité remplit **deux des trois critères de taille ci-dessous** :

Critère statutaire :

La société possède-t-elle l'un des statuts suivants : Etablissement de crédit, établissement financier, entreprise d'investissement, société d'assurance ou de prévoyance ?

Non Oui

Critères de taille, au regard des derniers comptes sociaux :

-Total bilan du dernier exercice comptable (rubrique EE ou CO) supérieur ou égal à 20 M€ :

Non Oui

-Chiffre d'affaires net ou (recettes) du dernier exercice comptable supérieur ou égal à 40 M€ :

Non Oui

-Capitaux propres égaux ou supérieurs à 2M€ :

Non Oui

Bénéficiaires effectifs de l'opération :

Liste des associés avec la répartition du capital : préciser les noms et prénoms de chacun, ou la raison sociale s'il s'agit de personnes morales. Joindre **une copie de la pièce d'identité des personnes physiques détenant**, seules ou au sein d'un groupe familial, directement ou indirectement, **plus de 25% du capital ou des droits de vote** ou exerçant un pouvoir de contrôle.

Nom ou raison sociale	Prénom	Part du capital social	Pers. polit. exposée	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non

SELENCIA Patrimoine se réserve la possibilité de demander plus de précisions le cas échéant.

Fiche de connaissance client Personne Morale

----- Produit souscrit -----

Nom du produit :

Montant de l'investissement prévu : €

Horizon de cet investissement :

Moins de 1 an
 1 à 3 ans
 3 à 5 ans
 5 à 8 ans
 Plus de 8 ans

Objectif pour cet investissement - Si plusieurs objectifs, merci de les prioriser (1 = le plus important) :

Rémunérer votre trésorerie
 Optimiser la fiscalité de votre entité
 Recevoir des revenus réguliers
 Apporter une garantie financière
 Autres, précisez :

Part approximative de cet investissement par rapport au montant global de votre trésorerie :

Moins de 25 %
 Entre 25% et 50%
 Plus de 50%

Origine économique des fonds investis :

Trésorerie excédentaire : € Nature : Année :
 Etablissement :

Vente de participation : € Nature : Année :

Vente immobilière : € Nature : Année :

Autre : € Nature : Année :

Fiche de connaissance client Personne Morale

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

Les données personnelles recueillies au sein de ce document ou des documents de la société de gestion sont nécessaires au traitement de votre dossier par SELENCIA Patrimoine, responsable de traitements. Ses coordonnées sont les suivantes : SELENCIA Patrimoine – 7 allée de l'Arche – CS 60322 – 92033 LA DEFENSE CEDEX. SELENCIA Patrimoine a désigné un délégué à la protection des données que vous pouvez contacter à l'adresse suivante : dpo@selencia.fr. SELENCIA Patrimoine met en œuvre des traitements de données à caractère personnel :

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

Ces données seront analysées, traitées et transmises par tout moyen informatique aux services concernés de SELENCIA Patrimoine, aux entités du Groupe, sous distributeurs, aux fournisseurs, prestataires, sous-traitants de SELENCIA Patrimoine, autorités de tutelle ou professionnelles. Ces données seront conservées pendant la durée de votre investissement et après le terme de celui-ci pendant la durée de prescription. En l'absence de réalisation de l'investissement, les données seront conservées pendant une durée de 3 ans à compter de leur collecte. Vous pouvez demander l'accès, la rectification, et l'effacement de vos données personnelles ainsi que limiter ou vous opposer au traitement en écrivant à dpo@selencia.fr ou SELENCIA Patrimoine – Délégué à la protection des données – 7 allée de l'Arche – CS 60322 – 92033 LA DEFENSE CEDEX. Vous pouvez également demander la portabilité des données que vous avez fournies lorsqu'elles sont dans un format structuré et nécessaires à l'investissement . Vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL) à l'adresse suivante : 3 place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 Paris Cedex 07. Téléphone : 01 53 73 22 22 - Fax : 01 53 73 22 00 - site internet : www.cnil.fr.

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

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

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

Concernant les traitements ayant pour finalité l'application des mesures de gel des avoirs et des sanctions financières dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme, conformément à l'article 8 de la délibération N°2011-180 du 16 juin 2011 de la CNIL et de l'article 49 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposerez d'un droit d'accès à vos données nominatives, sans frais, sur demande écrite en joignant la copie d'une pièce d'identité, auprès de notre délégué à la protection des données : SELENCIA Patrimoine – Délégué à la protection des données – 7 allée de l'Arche – CS 60322 – 92033 LA DEFENSE CEDEX ou par courriel à l'adresse dpo@selencia.fr, sous réserve de justifier de votre identité.

Signature *

Fait à le

SIGNATURE DU REPRESENTANT LEGAL

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

Fiche de connaissance client Personne Morale

- (1) **Critère d'américanité pour une personne morale**: statuts de la société enregistré aux USA ou équivalent K-bis aux USA. Actionnaire US à plus de 25% du capital (bénéficiaire effectif ayant au moins un critère d'américanité) : passeport US/ carte verte/lieu de naissance /adresse légale ou postale aux USA / adresse « in care of » ou « old mail » comma seule adresse/numéro de téléphone américain commençant par +1/procuration à une personne ayant une adresse aux USA : Virement réguliers vers un compte domicilié aux USA.
- (2) **Personnes Politiquement Exposées (PPE)** sont considérés comme Personnes Politiquement Exposées, les clients qui exercent ou ont cessé d'exercer, l'une des fonctions suivantes, en France ou pour le compte d'un autre État : Chef d'État, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission Européenne ; Membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen ; Membre de l'organe dirigeant d'un parti ou d'un groupement politique national ou étranger ; Directeur, Directeur adjoint, Membre du Conseil d'une organisation internationale créée par un traité, ou une personne qui occupe un poste équivalent en son sein ; Membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction dont les décisions ne sont pas, sauf circonstances exceptionnelles, susceptibles de recours ; Membre d'une cour des comptes ; Dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale ; Ambassadeur, chargé d'affaires ; Officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée ; Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique ; Y compris les membres directs de leur famille : Le conjoint ou le concubin notoire ; le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ; En ligne directe, les ascendants, descendants et alliés, au premier degré, ainsi que leur conjoint, leur partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère. Ou les personnes connues pour leur être étroitement associées : Toute personne physique identifiée comme étant le bénéficiaire effectif d'une personne morale conjointement avec ce client; Toute personne physique connue entretenant des liens d'affaires étroits avec ce client.
- (3) **Définition catégorisation client non professionnel/ client professionnel** : Conformément à l'article 314-4 du règlement général de l'AMF tous les clients sont classés dans l'une des trois catégories, auxquelles correspondent des niveaux de protection spécifiques : "Contrepartie éligible", "Client professionnel", "Client non professionnel". La catégorie Client non professionnel bénéficiant du niveau de protection le plus élevé, tout client est, lors de l'entrée en relation, classé par défaut dans la catégorie Client non professionnel. Le Client peut cependant demander à être classé Client professionnel. Ce faisant il renonce à une partie de la protection. Pour tout changement de catégorie le Client est invité à contacter SELENCIA Patrimoine qui l'informeront de la procédure et des conditions applicables. Néanmoins, vous pouvez être considérés comme clients professionnels par nature si vous faites partie de la liste établie par l'article D 533-11 du code monétaire et financier (les établissements de crédit, les entreprises d'investissement, les autres établissements financiers agréés ou réglementés, les entreprises d'assurance et de réassurance, les mutuelles et unions de mutuelles, les institutions de prévoyance, les OPC, les sociétés de gestion d'OPC, le fonds de réserve pour les retraites, les institutions de retraites professionnelles, les personnes morales administrant une institution de retraite professionnelle, les personnes dont l'activité principale consiste à négocier pour compte propre des marchandises ou des instruments financiers à terme sur marchandises, la Caisse des dépôts et consignations et les autres investisseurs institutionnels agréés ou réglementés, l'Etat, la Caisse de la dette publique, la Caisse d'amortissement de la dette sociale, la Banque de France, l'Institut d'émission des départements d'outre-mer, l'Institut d'émission d'outre-mer, les autres investisseurs institutionnels dont l'activité principale consiste à investir dans des instruments financiers, les sociétés de capital-risque et les sociétés financières d'innovation mentionnées, les entités de droit étranger qui sont équivalentes à celles mentionnées aux 1 à 4 ou qui ont un statut de client professionnel dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, les organismes financiers internationaux à caractère public auxquels la France ou tout autre Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économiques adhère) ou si vous remplissez au moins deux des trois critères suivants, sur la base des états comptables individuels : - total du bilan égal ou supérieur à 20 millions d'euros ; - chiffre d'affaires net ou recettes nettes égaux ou supérieurs à 40 millions d'euros ; - capitaux propres égaux ou supérieurs à 2 millions d'euros.



Fiche de connaissance client Personne Morale

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

Personne morale :

Dénomination sociale ou Raison sociale :			
Forme juridique (SA,SARL,Association...):			
N° de SIRET :		Activité :	Code NAF (ou APE) :
A-t-elle une activité en dehors de l'Union Européenne	<input type="checkbox"/> NON	<input type="checkbox"/> OUI, dans quel pays ?	
Résidence fiscale :	<input type="checkbox"/> France	<input type="checkbox"/> Autre :	
Critère d'américanité (1) :	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	
Imposition :	<input type="checkbox"/> Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques	<input type="checkbox"/> Impôt sur les Sociétés	<input type="checkbox"/> Non imposable

Siège social :

Adresse :			
Code postal :	Ville :	Pays :	

Représentant Légal :

Civilité :			
Nom :			
Prénom :			
Fonction :			
Personne Politiquement exposée (2) :	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	

Personne habilitée à transmettre des ordres pour le compte du client, si différente du représentant légal :

Civilité :			
Nom :			
Prénom :			
Fonction :			

Connaissance et expérience des marchés financiers de la personne habilitée à transmettre les ordres :

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

Informations financières avant la souscription :

Montant total des investissements mobiliers :	<input type="checkbox"/> Moins de 1 M€	<input type="checkbox"/> 1 M€ à 10 M€	<input type="checkbox"/> 11 M€ à 20 M€	<input type="checkbox"/> 21 M€ à 50 M€	<input type="checkbox"/> Plus de 50 M€
---	--	---------------------------------------	--	--	--

Fiche de connaissance client Personne Morale

Répartition de vos investissements en pourcentage :

Liquidités :		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %
Placement trésorerie court terme (compte à terme, monétaires, compte rémunéré) :		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %
Placement à moyen long terme	Titres en direct : Actions, Obligations, etc... :	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %
	Produits structurés :	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %
	OPC : SICAV, FCP, SCPI :	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %
	Instrument de couverture (Taux de change) :	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %
		100%

Catégorisation de client (3) :

Par défaut, vous êtes classé comme étant un client **non professionnel** bénéficiant, à ce titre, du régime de protection le plus favorable. Vous pouvez cependant demander à être classé client professionnel. Ce faisant, vous renoncez à une partie de la protection. Pour tout changement de catégorie, vous êtes invité à contacter SELENCIA Patrimoine qui vous informera de la procédure et des conditions applicables.

Néanmoins, **vous pouvez être classé comme client professionnel 'par nature', soit compte tenu de votre statut**, soit parce que l'entité remplit **deux des trois critères de taille ci-dessous** :

Critère statutaire :

La société possède-t-elle l'un des statuts suivants : Etablissement de crédit, établissement financier, entreprise d'investissement, société d'assurance ou de prévoyance ?

Non Oui

Critères de taille, au regard des derniers comptes sociaux :

-Total bilan du dernier exercice comptable (rubrique EE ou CO) supérieur ou égal à 20 M€ :

Non Oui

-Chiffre d'affaires net ou (recettes) du dernier exercice comptable supérieur ou égal à 40 M€ :

Non Oui

-Capitaux propres égaux ou supérieurs à 2M€ :

Non Oui

Bénéficiaires effectifs de l'opération :

Liste des associés avec la répartition du capital : préciser les noms et prénoms de chacun, ou la raison sociale s'il s'agit de personnes morales. Joindre **une copie de la pièce d'identité des personnes physiques détenant**, seules ou au sein d'un groupe familial, directement ou indirectement, **plus de 25% du capital ou des droits de vote** ou exerçant un pouvoir de contrôle.

Nom ou raison sociale	Prénom	Part du capital social	Pers. polit. exposée	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non

SELENCIA Patrimoine se réserve la possibilité de demander plus de précisions le cas échéant.

Fiche de connaissance client Personne Morale

----- Produit souscrit -----

Nom du produit :

Montant de l'investissement prévu : €

Horizon de cet investissement :

Moins de 1 an
 1 à 3 ans
 3 à 5 ans
 5 à 8 ans
 Plus de 8 ans

Objectif pour cet investissement - Si plusieurs objectifs, merci de les prioriser (1 = le plus important) :

Rémunérer votre trésorerie
 Optimiser la fiscalité de votre entité
 Recevoir des revenus réguliers
 Apporter une garantie financière
 Autres, précisez :

Part approximative de cet investissement par rapport au montant global de votre trésorerie :

Moins de 25 %
 Entre 25% et 50%
 Plus de 50%

Origine économique des fonds investis :

Trésorerie excédentaire : € Nature : Année :
 Etablissement :

Vente de participation : € Nature : Année :

Vente immobilière : € Nature : Année :

Autre : € Nature : Année :

Fiche de connaissance client Personne Morale

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

Les données personnelles recueillies au sein de ce document ou des documents de la société de gestion sont nécessaires au traitement de votre dossier par SELENCIA Patrimoine, responsable de traitements. Ses coordonnées sont les suivantes : SELENCIA Patrimoine – 7 allée de l'Arche – CS 60322 – 92033 LA DEFENSE CEDEX. SELENCIA Patrimoine a désigné un délégué à la protection des données que vous pouvez contacter à l'adresse suivante : dpo@selencia.fr. SELENCIA Patrimoine met en œuvre des traitements de données à caractère personnel :

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

Ces données seront analysées, traitées et transmises par tout moyen informatique aux services concernés de SELENCIA Patrimoine, aux entités du Groupe, sous distributeurs, aux fournisseurs, prestataires, sous-traitants de SELENCIA Patrimoine, autorités de tutelle ou professionnelles. Ces données seront conservées pendant la durée de votre investissement et après le terme de celui-ci pendant la durée de prescription. En l'absence de réalisation de l'investissement, les données seront conservées pendant une durée de 3 ans à compter de leur collecte. Vous pouvez demander l'accès, la rectification, et l'effacement de vos données personnelles ainsi que limiter ou vous opposer au traitement en écrivant à dpo@selencia.fr ou SELENCIA Patrimoine – Délégué à la protection des données – 7 allée de l'Arche – CS 60322 – 92033 LA DEFENSE CEDEX. Vous pouvez également demander la portabilité des données que vous avez fournies lorsqu'elles sont dans un format structuré et nécessaires à l'investissement . Vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL) à l'adresse suivante : 3 place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 Paris Cedex 07. Téléphone : 01 53 73 22 22 - Fax : 01 53 73 22 00 - site internet : www.cnil.fr.

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

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

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

Concernant les traitements ayant pour finalité l'application des mesures de gel des avoirs et des sanctions financières dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme, conformément à l'article 8 de la délibération N°2011-180 du 16 juin 2011 de la CNIL et de l'article 49 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposerez d'un droit d'accès à vos données nominatives, sans frais, sur demande écrite en joignant la copie d'une pièce d'identité, auprès de notre délégué à la protection des données : SELENCIA Patrimoine – Délégué à la protection des données – 7 allée de l'Arche – CS 60322 – 92033 LA DEFENSE CEDEX ou par courriel à l'adresse dpo@selencia.fr, sous réserve de justifier de votre identité.

Signature *

Fait à le

SIGNATURE DU REPRESENTANT LEGAL

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

Fiche de connaissance client Personne Morale

- (1) **Critère d'américanité pour une personne morale:** statuts de la société enregistré aux USA ou équivalent K-bis aux USA. Actionnaire US à plus de 25% du capital (bénéficiaire effectif ayant au moins un critère d'américanité) : passeport US/ carte verte/lieu de naissance /adresse légale ou postale aux USA / adresse « in care of » ou « old mail » comma seule adresse/numéro de téléphone américain commençant par +1/procuration à une personne ayant une adresse aux USA : Virement réguliers vers un compte domicilié aux USA.
- (2) **Personnes Politiquement Exposées (PPE)** sont considérés comme Personnes Politiquement Exposées, les clients qui exercent ou ont cessé d'exercer, l'une des fonctions suivantes, en France ou pour le compte d'un autre État : Chef d'État, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission Européenne ; Membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen ; Membre de l'organe dirigeant d'un parti ou d'un groupement politique national ou étranger ; Directeur, Directeur adjoint, Membre du Conseil d'une organisation internationale créée par un traité, ou une personne qui occupe un poste équivalent en son sein ; Membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction dont les décisions ne sont pas, sauf circonstances exceptionnelles, susceptibles de recours ; Membre d'une cour des comptes ; Dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale ; Ambassadeur, chargé d'affaires ; Officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée ; Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique ; Y compris les membres directs de leur famille : Le conjoint ou le concubin notoire ; le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ; En ligne directe, les ascendants, descendants et alliés, au premier degré, ainsi que leur conjoint, leur partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère. Ou les personnes connues pour leur être étroitement associées : Toute personne physique identifiée comme étant le bénéficiaire effectif d'une personne morale conjointement avec ce client; Toute personne physique connue entretenant des liens d'affaires étroits avec ce client.
- (3) **Définition catégorisation client non professionnel/ client professionnel :** Conformément à l'article 314-4 du règlement général de l'AMF tous les clients sont classés dans l'une des trois catégories, auxquelles correspondent des niveaux de protection spécifiques : "Contrepartie éligible", "Client professionnel", "Client non professionnel". La catégorie Client non professionnel bénéficiant du niveau de protection le plus élevé, tout client est, lors de l'entrée en relation, classé par défaut dans la catégorie Client non professionnel. Le Client peut cependant demander à être classé Client professionnel. Ce faisant il renonce à une partie de la protection. Pour tout changement de catégorie le Client est invité à contacter SELENCIA Patrimoine qui l'informeront de la procédure et des conditions applicables. Néanmoins, vous pouvez être considérés comme clients professionnels par nature si vous faites partie de la liste établie par l'article D 533-11 du code monétaire et financier (les établissements de crédit, les entreprises d'investissement, les autres établissements financiers agréés ou réglementés, les entreprises d'assurance et de réassurance, les mutuelles et unions de mutuelles, les institutions de prévoyance, les OPC, les sociétés de gestion d'OPC, le fonds de réserve pour les retraites, les institutions de retraites professionnelles, les personnes morales administrant une institution de retraite professionnelle, les personnes dont l'activité principale consiste à négocier pour compte propre des marchandises ou des instruments financiers à terme sur marchandises, la Caisse des dépôts et consignations et les autres investisseurs institutionnels agréés ou réglementés, l'Etat, la Caisse de la dette publique, la Caisse d'amortissement de la dette sociale, la Banque de France, l'Institut d'émission des départements d'outre-mer, l'Institut d'émission d'outre-mer, les autres investisseurs institutionnels dont l'activité principale consiste à investir dans des instruments financiers, les sociétés de capital-risque et les sociétés financières d'innovation mentionnées, les entités de droit étranger qui sont équivalentes à celles mentionnées aux 1 à 4 ou qui ont un statut de client professionnel dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, les organismes financiers internationaux à caractère public auxquels la France ou tout autre Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économiques adhère) ou si vous remplissez au moins deux des trois critères suivants, sur la base des états comptables individuels : - total du bilan égal ou supérieur à 20 millions d'euros ; - chiffre d'affaires net ou recettes nettes égaux ou supérieurs à 40 millions d'euros ; - capitaux propres égaux ou supérieurs à 2 millions d'euros.

CONVENTION DE RECEPTION ET TRANSMISSION D'ORDRES - Personne Morale -

ENTRE

Titulaire	
Raison sociale :	
Forme jurid. :	
SIRET :	APE :
Siège social	
Adresse :	
Code postal :	
Ville :	
Pays :	
Représentée par	
Civilité :	
Patronyme :	
Nom d'usage :	
Prénom :	

Ci-après dénommé « **le Client** »,

D'UNE PART,

ET

SELENCIA Patrimoine, Société par actions simplifiée au capital de 899 160 euros, dont le siège social est 7 allée de l'Arche – CS 60322 – 92033 LA DEFENSE CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 775 659 238, société de courtage en assurance et Agent lié de PSI immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 07028562, également habilitée à réaliser des transactions sur immeubles et fonds de commerce, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2015 000 002 165 délivrée par la CCI de Paris Île de France, *Garantie financière délivrée par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC) – 16, rue Hoche – TSA 39999 – 92919 Paris La Défense Cedex*,

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

D'AUTRE PART,

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

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

SELENCIA Patrimoine est l'agent lié conformément aux dispositions des articles L.545-1 et suivants du Code monétaire et financier du Prestataire de Services d'Investissement (« **PSI** ») Sicavonline, société anonyme au capital de 4 000 596 euros, dont le siège social est situé 7 allée de l'Arche – CS 60322 – 92033 LA DEFENSE CEDEX, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 423 973 494, agréée en tant que PSI par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (« **ACPR** ») sous le numéro 19253.

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

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

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

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet de la convention

- 1.1. La présente convention (ci-après la « **Convention** ») a pour objet de définir les conditions selon lesquelles SELENCIA Patrimoine fournira au Client le service d'investissement de réception et de transmission d'ordres.
- 1.2. Le Client est informé que SELENCIA Patrimoine procède à l'évaluation du caractère approprié lorsqu'elle fournit le service de réception et transmission d'ordres portant sur un ou plusieurs Produits Financiers au(x)quel(s) le Client souhaite souscrire. Pour ce faire, le Client a fourni à SELENCIA Patrimoine un certain nombre d'informations et notamment des informations relatives à sa connaissance et expérience en matière d'investissement.
- 1.3. En cas d'informations incomplètes ou inexactes, SELENCIA Patrimoine avertit le Client qu'elle n'est pas en mesure de déterminer si le service de réception et transmission d'ordres ou le Produit Financier qu'il souhaite souscrire lui convient. L'attention du Client est donc attirée sur le fait qu'il lui appartient de fournir à SELENCIA Patrimoine des informations complètes et exactes.
- 1.4. Si SELENCIA Patrimoine considère que le service de réception et transmission d'ordres et/ou le Produit Financier n'est pas approprié pour le Client, SELENCIA Patrimoine ne pourra, selon le type de Produit Financier dont la souscription est envisagée, fournir le service de réception et transmission d'ordres qu'après une mise en garde du Client.

Article 2 – Mandat de transmission d'ordres

- 2.1. Le Client mandate expressément et directement SELENCIA Patrimoine, aux fins de transmettre pour exécution un ordre de souscription ou de rachat portant sur les Produits Financiers de la sélection de SELENCIA Patrimoine :
 - A la société de Gestion (précisée dans le bulletin de souscription), ou au producteur (ci-après le « **Producteur** ») du produit financier par l'intermédiaire de Sicavonline ;
 - Concernant les ordres portant sur des Produits Financiers dans le cadre d'un compte titres, par l'intermédiaire de Sicavonline, qui réceptionnera l'ordre et le transmettra pour exécution au teneur de compte-conservateur (Banque CIC, SA au capital de 608 439 888 €, siège social 6 avenue de Provence, 75009 Paris, RCS Paris 542 016 381).
- 2.2. Les ordres sont reçus du Client selon les modalités prévues à l'article 3 « **Mode de transmission des ordres** » de la Convention.
- 2.3. Le Client reconnaît et accepte que la liste des Produits Financiers sur lesquels les ordres peuvent porter puisse être modifiée périodiquement et sans préavis.
- 2.4. Le Client reconnaît qu'il lui a été remis ce jour la totalité des documents et informations réglementaires obligatoires (notamment la présente Convention) dont il déclare avoir pris connaissance.

À titre d'exemple :

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

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

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

- Un exemplaire de la convention de compte avec le teneur de compte-conservateur ;
 - L'ensemble des pièces à joindre au dossier d'ouverture de compte ;
 - Un exemplaire de la présente Convention ; et
 - Le questionnaire de connaissance client,
- étant précisé que ces documents doivent être dûment complétés, datés et signés.

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

Article 3 – Mode de transmission des ordres par le Client

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

- Téléphone au 01 73 60 08 10, (dans cette hypothèse, l'identité du Client sera vérifiée par plusieurs questions précises) ou
- Courrier électronique à l'adresse suivante : ordre@selencia.fr avec l'instruction du Client signée et jointe au courrier électronique.

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

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

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

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

Article 4 – Contenu des ordres et couverture

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

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

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

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

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

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

4.5. Lorsque le Client envisage d'effectuer une opération qui porte sur des instruments financiers complexes tels que définis au 3.2, SELENCIA Patrimoine doit s'enquérir des raisons et/ou des objectifs de l'opération en cause afin de vérifier le caractère approprié des ordres transmis. En toute hypothèse, SELENCIA Patrimoine pourra, sans contestation possible, refuser la transmission des ordres qui lui semblent incompatibles avec la connaissance et l'expérience du Client, le marché cible du(es) Produit(s) Financier(s), les conditions du marché, la législation ou la réglementation applicables, ou avec les dispositions de la présente convention. Cependant, si la connaissance et l'expérience du Client ne sont pas jugées satisfaisantes, SELENCIA Patrimoine pourra transmettre les ordres dès lors qu'une sensibilisation et une formation sur les produits financiers concernés aura été fournie au Client.

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

Article 5 – Conditions de transmission des ordres par SELENCIA Patrimoine

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

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

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

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

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

Une fois que l'ordre a été exécuté, un avis d'opéré est adressé au Client par le teneur de compte-conservateur. Le Client dispose d'un délai de deux (2) jours de bourse après la date de réception de l'avis d'opéré pour contester les conditions d'exécution de l'ordre auprès du teneur de compte-conservateur, conformément aux dispositions de la convention de compte conclue avec le teneur de compte-conservateur. Sur demande écrite du Client, toute information sur l'ordre exécuté lui sera communiquée par SELENCIA Patrimoine ou par le CGP.

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

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

5.6.2. L'ordre transmis par le Client est horodaté au moment de sa réception par SELENCIA Patrimoine. SELENCIA Patrimoine transmet l'ordre à Sicavonline qui le réceptionnera et le transmettra pour exécution à la Société de Gestion ou au Producteur du Produit Financier avec l'ensemble des pièces et le règlement nécessaires à la souscription.

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

5.6.4. Le Producteur ou la Société de Gestion du Produit Financier adresse au client les attestations de détention ou de vente de parts du Produit Financier concerné.

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

Article 6 – Information du Client

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

Article 7 – Conflits d'intérêt

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

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

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

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

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

Article 8 – Principe de meilleure sélection des négociateurs et intermédiaires

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

Article 9 – Rémunération - Coûts et frais

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

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

Article 10 – Responsabilités

10.1. Le Client reconnaît expressément que :

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

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

Article 11 – Obligations de confidentialité

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

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

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

Article 12 – Clause de non ducroire

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

Article 13 – Propriété intellectuelle

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

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

Article 14 – Protection des données à caractère personnel

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

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

A cet effet, SELENCIA Patrimoine a désigné un délégué à la protection des données qui peut être contacté à l'adresse suivante : SELENCIA Patrimoine – Délégué à la protection des données – 7 allée de l'Arche – CS 60322 – 92033 LA DEFENSE CEDEX, dpo@selencia.fr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à [] , le []

SIGNATURE DU REPRESENTANT LEGAL

[]

POUR SELENCIA PATRIMOINE

Bertrand HAU, Président

[]

Exemplaire 1 : SELENCIA Patrimoine, Exemplaire 2 : souscripteur

CONVENTION DE RECEPTION ET TRANSMISSION D'ORDRES - Personne Morale -

ENTRE

Titulaire	
Raison sociale :	
Forme jurid. :	
SIRET :	APE :
Siège social	
Adresse :	
Code postal :	
Ville :	
Pays :	
Représentée par	
Civilité :	
Patronyme :	
Nom d'usage :	
Prénom :	

Ci-après dénommé « **le Client** »,

D'UNE PART,

ET

SELENCIA Patrimoine, Société par actions simplifiée au capital de 899 160 euros, dont le siège social est 7 allée de l'Arche – CS 60322 – 92033 LA DEFENSE CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 775 659 238, société de courtage en assurance et Agent lié de PSI immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 07028562, également habilitée à réaliser des transactions sur immeubles et fonds de commerce, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2015 000 002 165 délivrée par la CCI de Paris Île de France, *Garantie financière délivrée par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC) – 16, rue Hoche – TSA 39999 – 92919 Paris La Défense Cedex*,

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

D'AUTRE PART,

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

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

SELENCIA Patrimoine est l'agent lié conformément aux dispositions des articles L.545-1 et suivants du Code monétaire et financier du Prestataire de Services d'Investissement (« **PSI** ») Sicavonline, société anonyme au capital de 4 000 596 euros, dont le siège social est situé 7 allée de l'Arche – CS 60322 – 92033 LA DEFENSE CEDEX, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 423 973 494, agréée en tant que PSI par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (« **ACPR** ») sous le numéro 19253.

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

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

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

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet de la convention

- 1.1. La présente convention (ci-après la « **Convention** ») a pour objet de définir les conditions selon lesquelles SELENCIA Patrimoine fournira au Client le service d'investissement de réception et de transmission d'ordres.
- 1.2. Le Client est informé que SELENCIA Patrimoine procède à l'évaluation du caractère approprié lorsqu'elle fournit le service de réception et transmission d'ordres portant sur un ou plusieurs Produits Financiers au(x)quel(s) le Client souhaite souscrire. Pour ce faire, le Client a fourni à SELENCIA Patrimoine un certain nombre d'informations et notamment des informations relatives à sa connaissance et expérience en matière d'investissement.
- 1.3. En cas d'informations incomplètes ou inexactes, SELENCIA Patrimoine avertit le Client qu'elle n'est pas en mesure de déterminer si le service de réception et transmission d'ordres ou le Produit Financier qu'il souhaite souscrire lui convient. L'attention du Client est donc attirée sur le fait qu'il lui appartient de fournir à SELENCIA Patrimoine des informations complètes et exactes.
- 1.4. Si SELENCIA Patrimoine considère que le service de réception et transmission d'ordres et/ou le Produit Financier n'est pas approprié pour le Client, SELENCIA Patrimoine ne pourra, selon le type de Produit Financier dont la souscription est envisagée, fournir le service de réception et transmission d'ordres qu'après une mise en garde du Client.

Article 2 – Mandat de transmission d'ordres

- 2.1. Le Client mandate expressément et directement SELENCIA Patrimoine, aux fins de transmettre pour exécution un ordre de souscription ou de rachat portant sur les Produits Financiers de la sélection de SELENCIA Patrimoine :
 - A la société de Gestion (précisée dans le bulletin de souscription), ou au producteur (ci-après le « **Producteur** ») du produit financier par l'intermédiaire de Sicavonline ;
 - Concernant les ordres portant sur des Produits Financiers dans le cadre d'un compte titres, par l'intermédiaire de Sicavonline, qui réceptionnera l'ordre et le transmettra pour exécution au teneur de compte-conservateur (Banque CIC, SA au capital de 608 439 888 €, siège social 6 avenue de Provence, 75009 Paris, RCS Paris 542 016 381).
- 2.2. Les ordres sont reçus du Client selon les modalités prévues à l'article 3 « **Mode de transmission des ordres** » de la Convention.
- 2.3. Le Client reconnaît et accepte que la liste des Produits Financiers sur lesquels les ordres peuvent porter puisse être modifiée périodiquement et sans préavis.
- 2.4. Le Client reconnaît qu'il lui a été remis ce jour la totalité des documents et informations réglementaires obligatoires (notamment la présente Convention) dont il déclare avoir pris connaissance.

À titre d'exemple :

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

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

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

- Un exemplaire de la convention de compte avec le teneur de compte-conservateur ;
 - L'ensemble des pièces à joindre au dossier d'ouverture de compte ;
 - Un exemplaire de la présente Convention ; et
 - Le questionnaire de connaissance client,
- étant précisé que ces documents doivent être dûment complétés, datés et signés.

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

Article 3 – Mode de transmission des ordres par le Client

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

- Téléphone au 01 73 60 08 10, (dans cette hypothèse, l'identité du Client sera vérifiée par plusieurs questions précises) ou
- Courrier électronique à l'adresse suivante : ordre@selencia.fr avec l'instruction du Client signée et jointe au courrier électronique.

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

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

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

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

Article 4 – Contenu des ordres et couverture

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

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

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

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

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

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

4.5. Lorsque le Client envisage d'effectuer une opération qui porte sur des instruments financiers complexes tels que définis au 3.2, SELENCIA Patrimoine doit s'enquérir des raisons et/ou des objectifs de l'opération en cause afin de vérifier le caractère approprié des ordres transmis. En toute hypothèse, SELENCIA Patrimoine pourra, sans contestation possible, refuser la transmission des ordres qui lui semblent incompatibles avec la connaissance et l'expérience du Client, le marché cible du(es) Produit(s) Financier(s), les conditions du marché, la législation ou la réglementation applicables, ou avec les dispositions de la présente convention. Cependant, si la connaissance et l'expérience du Client ne sont pas jugées satisfaisantes, SELENCIA Patrimoine pourra transmettre les ordres dès lors qu'une sensibilisation et une formation sur les produits financiers concernés aura été fournie au Client.

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

Article 5 – Conditions de transmission des ordres par SELENCIA Patrimoine

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

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

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

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

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

Une fois que l'ordre a été exécuté, un avis d'opéré est adressé au Client par le teneur de compte-conservateur. Le Client dispose d'un délai de deux (2) jours de bourse après la date de réception de l'avis d'opéré pour contester les conditions d'exécution de l'ordre auprès du teneur de compte-conservateur, conformément aux dispositions de la convention de compte conclue avec le teneur de compte-conservateur. Sur demande écrite du Client, toute information sur l'ordre exécuté lui sera communiquée par SELENCIA Patrimoine ou par le CGP.

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

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

5.6.2. L'ordre transmis par le Client est horodaté au moment de sa réception par SELENCIA Patrimoine. SELENCIA Patrimoine transmet l'ordre à Sicavonline qui le réceptionnera et le transmettra pour exécution à la Société de Gestion ou au Producteur du Produit Financier avec l'ensemble des pièces et le règlement nécessaires à la souscription.

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

5.6.4. Le Producteur ou la Société de Gestion du Produit Financier adresse au client les attestations de détention ou de vente de parts du Produit Financier concerné.

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

Article 6 – Information du Client

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

Article 7 – Conflits d'intérêt

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

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

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

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

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

Article 8 – Principe de meilleure sélection des négociateurs et intermédiaires

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

Article 9 – Rémunération - Coûts et frais

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

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

Article 10 – Responsabilités

10.1. Le Client reconnaît expressément que :

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

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

Article 11 – Obligations de confidentialité

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

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

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

Article 12 – Clause de non ducroire

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

Article 13 – Propriété intellectuelle

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

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

Article 14 – Protection des données à caractère personnel

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

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

A cet effet, SELENCIA Patrimoine a désigné un délégué à la protection des données qui peut être contacté à l'adresse suivante : SELENCIA Patrimoine – Délégué à la protection des données – 7 allée de l'Arche – CS 60322 – 92033 LA DEFENSE CEDEX, dpo@selencia.fr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à [] , le []

SIGNATURE DU REPRESENTANT LEGAL

[]

POUR SELENCIA PATRIMOINE

Bertrand HAU, Président

[]

Exemplaire 1 : SELENCIA Patrimoine, Exemplaire 2 : souscripteur

PERSONNE PHYSIQUE

SOUSCRIPTEUR : M. Mme Indivision

Nom de famille :

Nom de naissance :

Prénoms :

Né(e) le |_|_| |_|_| |_|_|_|_| à

Dept. |_|_| Nationalité :

Adresse :

Code postal : |_|_|_|_|_| Ville :

Pays :

Résidence fiscale uniquement française Oui Non

Adresse fiscale (si différente) :

Code postal : |_|_|_|_|_| Ville :

Pays :

État civil : Célibataire Marié(e) Divorcé(e)
 Pacsé(e) en indivision Pacsé(e) en séparation
 Veuf(ve)

Régime matrimonial :
 Com. réd. aux acquets (sans contrat) Séparation de biens
 Com. universelle Communauté de meubles & acquets
 Participation aux acquets Autre :

Personne Politiquement Exposée ⁽¹⁾ Oui Non

Profession (si retraité, profession antérieure) :

N° de téléphone fixe :

N° de téléphone mobile :

E-mail :

Plein propriétaire Usufruitier Nu-proprétaire

CO-SOUSCRIPTEUR : M. Mme Indivision

Nom de famille :

Nom de naissance :

Prénoms :

Né(e) le |_|_| |_|_| |_|_|_|_| à

Dept. |_|_| Nationalité :

Adresse :

Code postal : |_|_|_|_|_| Ville :

Pays :

Résidence fiscale uniquement française Oui Non

Adresse fiscale (si différente) :

Code postal : |_|_|_|_|_| Ville :

Pays :

État civil : Célibataire Marié(e) Divorcé(e)
 Pacsé(e) en indivision Pacsé(e) en séparation
 Veuf(ve)

Régime matrimonial :
 Com. réd. aux acquets (sans contrat) Séparation de biens
 Com. universelle Communauté de meubles & acquets
 Participation aux acquets Autre :

Personne Politiquement Exposée ⁽¹⁾ Oui Non

Profession (si retraité, profession antérieure) :

N° de téléphone fixe :

N° de téléphone mobile :

E-mail :

PERSONNE MORALE

Dénomination sociale : Forme juridique : SA SARL SCI Autre :

Adresse : Code postal : |_|_|_|_|_| Ville :

N° de SIRET : N° de téléphone :

Représentant légal (Nom, Prénom, Fonction) :

Né(e) le |_|_| |_|_| |_|_|_|_| à Dept. |_|_| Nationalité :

E-mail : Régime fiscal : IS IR Autre :

CADRE RÉSERVÉ AU CONSEILLER / INTERMÉDIAIRE

À compléter par l'intermédiaire :
 Nom/prénom du conseiller :
 Téléphone :
 E-mail :
 Établissement :
 N° ORIAS :
 si intermédiaire bancaire
 N° (ou nom) de l'agence :
 N° de client bancaire :
 N° de personne :

CADRE RÉSERVÉ À ADVENIS REIM

MODALITÉS RELATIVES À LA SOUSCRIPTION

- **Date d'ouverture** : 22 juillet 2015
- **SCPI à capital variable**
- **SCPI Eurovalys**
52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris n° 810 135 632
Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018
Notice publiée au BALO le 03 août 2018
Objet social : acquisition, directe et/ou indirecte, et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
Code ISIN : SCPI00004069
- **Montant du capital social maximum statutaire** : 2 000 000 000 €
- **Prix de souscription net de tous autres frais (en euros)** :

Valeur nominale	800
Prime d'émission	160
Prix de souscription	960
dont commission de souscription	109,44
(11,4 % TTI)	

La commission de souscription rémunère les frais de collecte et les frais de recherche des investissements.
- **Prix de retrait** : si les demandes sont compensées, le prix de retrait applicable est égal au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription.
- **Minimum de souscription** : 1 part
- **Dépositaire** : CACEIS BANK France

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

IBAN

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

BIC

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

- **Advenis Real Estate Investment Management**
Société par actions simplifiée – Capital social 3 561 000 € – Siège social : 52 rue de Bassano 75008 Paris France – RCS PARIS 833 409 899 - N° TVA Intracommunautaire FR01833409899 – Société de gestion de FIA immobiliers agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) pour la gestion immobilière (agrément GP 18000011) depuis le 29 juin 2018.

► Tél : 01 78 09 88 34 - Site Internet www.advenis-reim.com

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

⁽¹⁾ Conformément aux dispositions issues de la transposition de la quatrième directive LCB-FT et de l'article R561-18 du Code monétaire et financier : Exercice ou cessation d'exercice depuis moins d'un an de la fonction de Chef d'Etat : Chef d'Etat, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission européenne; membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen ; membre de l'organe dirigeant d'un parti ou groupement politique; membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction dont les décisions ne sont pas, sauf circonstances exceptionnelles, susceptibles de recours ; membre d'une cour des comptes ; dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale ; ambassadeur ou chargé d'affaires ; officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée; membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique; directeur, directeur adjoint, membres du conseil d'une organisation internationale créée par un traité, ou une personne qui occupe une position équivalente en son sein ; Fonction politique publique sur le territoire national. Membre direct de la famille ou personne étroitement associée à une personne politiquement exposée telle que définie précédemment.

AVERTISSEMENTS

- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme (avec un horizon de placement à 9 ans minimum) à acquérir dans une optique de diversification de votre patrimoine. Elles présentent un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
- La décision d'investir tient compte de tous les risques (de perte en capital, de marché, de crédit, de liquidité, lié à la fiscalité applicable ...), de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs des fonds tels que décrits dans les documents réglementaires visés par l'AMF disponibles sur www.advenis-reim.com.
- Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. La distribution de revenus est soumise à l'approbation des associés en assemblée générale. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SOUSCRIPTION

- Le ou les souscripteur(s) déclare(nt) avoir reçu une copie du présent bulletin de souscription et avoir pris connaissance de la note d'information, des statuts, du rapport annuel du dernier exercice, du document d'information clé, du bulletin d'information en vigueur, des conditions d'émission des parts rappelées au présent bulletin.
- Le ou les souscripteur(s) a(ont) bien noté que sa(leur) souscription ne sera prise en compte qu'à réception du règlement total, soit par chèque, soit par prélèvement, soit par virement sur le compte bancaire de la SCPI, virement attesté par relevé de compte, sous réserve de la réception du dossier complet et conforme par la société de gestion. Advenis REIM se réserve le droit de refuser toute souscription, cette décision n'ayant pas à être motivée.
- Le ou les souscripteur(s) a(ont) également bien accepté de fournir dans le cadre de la lutte anti-blanchiment et contre le financement du terrorisme, toutes pièces justificatives complémentaires, et ce dès le 1^{er} euro notamment en cas de doute sur la provenance des fonds, ou si l'un des souscripteurs est non-résident ou politiquement exposé, ou si les fonds proviennent d'un compte domicilié à l'étranger.
- Le ou les souscripteur(s) certifie(nt) exactes et sincères les informations communiquées dans les pièces de son/leur dossier et que les fonds utilisés pour cette souscription ne résultent pas de l'exercice d'une activité illicite et ne concourent pas au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme.
- Le ou les souscripteur(s) est(sont) informé(s) qu'Advenis Real Estate Investment Management classe tous ses clients, par défaut, dans la catégorie « client non professionnel » leur permettant ainsi de bénéficier du régime de protection le plus favorable. Vous pouvez cependant formuler une demande écrite à la société de gestion afin d'être classé en « client professionnel » et renoncer à une partie de la protection.
- Le ou les souscripteur(s) comprend(comprennent) que les parts de la SCPI ne peuvent pas être souscrites directement ou indirectement par une « US Person » telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC ») et reprise dans la note d'information de la SCPI.
- En cas de recours à l'emprunt, la demande de prêt doit être adressée directement à l'organisme de crédit en même temps que le bulletin de souscription est transmis à Advenis Real Estate Investment Management qui ne pourra l'enregistrer qu'après accord du prêt et du versement des sommes correspondantes. Le ou les souscripteur(s) ne doit(doivent) pas tenir compte exclusivement des revenus de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses(leurs) obligations de remboursement. En cas de défaillance au remboursement du prêt, les parts de SCPI pourraient devoir être vendues pouvant entraîner une perte de capital. De surcroît, en cas de vente des parts à un prix décoté, le ou les associé(s) devra(devront) payer la différence.

Fait à le/...../..... (jj/mm/aaaa)

SIGNATURE DU SOUSCRIPTEUR

SIGNATURE DU CO-SOUSCRIPTEUR

PERSONNE PHYSIQUE

SOUSCRIPTEUR : M. Mme Indivision

Nom de famille :

Nom de naissance :

Prénoms :

Né(e) le |_|_| |_|_| |_|_|_|_| à

Dept. |_|_| Nationalité :

Adresse :

Code postal : |_|_|_|_|_| Ville :

Pays :

Résidence fiscale uniquement française Oui Non

Adresse fiscale (si différente) :

Code postal : |_|_|_|_|_| Ville :

Pays :

État civil : Célibataire Marié(e) Divorcé(e)
 Pacsé(e) en indivision Pacsé(e) en séparation
 Veuf(ve)

Régime matrimonial :

Com. réd. aux acquets (sans contrat) Séparation de biens
 Com. universelle Communauté de meubles & acquets
 Participation aux acquets Autre :

Personne Politiquement Exposée ⁽¹⁾ Oui Non

Profession (si retraité, profession antérieure) :

N° de téléphone fixe :

N° de téléphone mobile :

E-mail :

Plein propriétaire Usufruitier Nu-proprétaire

CO-SOUSCRIPTEUR : M. Mme Indivision

Nom de famille :

Nom de naissance :

Prénoms :

Né(e) le |_|_| |_|_| |_|_|_|_| à

Dept. |_|_| Nationalité :

Adresse :

Code postal : |_|_|_|_|_| Ville :

Pays :

Résidence fiscale uniquement française Oui Non

Adresse fiscale (si différente) :

Code postal : |_|_|_|_|_| Ville :

Pays :

État civil : Célibataire Marié(e) Divorcé(e)
 Pacsé(e) en indivision Pacsé(e) en séparation
 Veuf(ve)

Régime matrimonial :

Com. réd. aux acquets (sans contrat) Séparation de biens
 Com. universelle Communauté de meubles & acquets
 Participation aux acquets Autre :

Personne Politiquement Exposée ⁽¹⁾ Oui Non

Profession (si retraité, profession antérieure) :

N° de téléphone fixe :

N° de téléphone mobile :

E-mail :

PERSONNE MORALE

Dénomination sociale : Forme juridique : SA SARL SCI Autre :

Adresse : Code postal : |_|_|_|_|_| Ville :

N° de SIRET : N° de téléphone :

Représentant légal (Nom, Prénom, Fonction) :

Né(e) le |_|_| |_|_| |_|_|_|_| à Dept. |_|_| Nationalité :

E-mail : Régime fiscal : IS IR Autre :

CADRE RÉSERVÉ AU CONSEILLER / INTERMÉDIAIRE

À compléter par l'intermédiaire :

Nom/prénom du conseiller :

Téléphone :

E-mail :

Établissement :

N° ORIAS :

si intermédiaire bancaire
 N° (ou nom) de l'agence :

N° de client bancaire :

N° de personne :

CADRE RÉSERVÉ À ADVENIS REIM

.....

PRÉFÉRENCES DE COMMUNICATION

Le ou les soucripteur(s) demande(nt) à être convoqué(s) aux assemblées générales par voie électronique.

Le ou les soucripteur(s) demande(nt) à recevoir tous documents d'information par voie électronique.

Vous pouvez à tout moment exercer votre droit de rétractation et votre souhait de recevoir les documents au format papier par courrier adressé à Advenis REIM – Service Conformité – 52 rue de Bassano 75008 Paris ou par mail : contact.associés@advenis.com

TYPE

Souscription en **pleine propriété**

Souscription **démembrement viager** (selon le barème du CGI, art. 669) Clé de répartition : Nue-propriété % Usufuit : %

Souscription **démembrement temporaire** : Durée : ans Clé de répartition : Nue-propriété % Usufuit : %

Souscription de (nombre de parts en toutes lettres) :

..... parts.

Pour une somme de (en toutes lettres) :

..... euros.

(soit nombre de parts (x quote-part) x 960 €).

RÈGLEMENT

Le ou les souscripteur(s) règle(nt) cette souscription au moyen de Fonds Communs Fonds propres

Le règlement se fait Par **chèque** à l'ordre de la SCPI Eurovalys Par **virement** sur le compte de la SCPI Eurovalys (en page 4)

Par **prélèvement** : remplir le mandat de prélèvement SEPA (ci-dessous)

Au comptant, soit | | euros

Recours à l'emprunt Organisme prêteur | | Montant du prêt | | euros

PROVENANCE ET ORIGINE DES FONDS

Provenance des fonds

France Zone SEPA Autres (précisez)

Origine des fonds

Épargne, placements, trésorerie ▶ €

Revenus, pensions ▶ €

Héritage, donation ▶ €

Vente immobilière ▶ €

Vente d'entreprise, fonds de commerce ▶ €

Gains aux jeux ▶ €

Autres (précisez) ▶ €

MODALITÉS DE DISTRIBUTION

Le souscripteur est informé qu'une partie de la commission de souscription de 11,4 % TTI peut être reversée par la société de gestion au distributeur. Le souscripteur peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur ces rémunérations.

RENSEIGNEMENTS BANCAIRES

Merci d'indiquer vos coordonnées bancaires.

IBAN sur lequel vous souhaitez que les revenus soient versés :

IBAN

BIC

MODALITÉS RELATIVES À LA SOUSCRIPTION

- **Date d'ouverture** : 22 juillet 2015
- **SCPI à capital variable**
- **SCPI Eurovalys**
52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris n° 810 135 632
Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018
Notice publiée au BALO le 03 août 2018
Objet social : acquisition, directe et/ou indirecte, et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
Code ISIN : SCPI00004069
- **Montant du capital social maximum statutaire** : 2 000 000 000 €
- **Prix de souscription net de tous autres frais (en euros)** :

Valeur nominale	800
Prime d'émission	160
Prix de souscription	960
dont commission de souscription	109,44
(11,4 % TTI)	

La commission de souscription rémunère les frais de collecte et les frais de recherche des investissements.
- **Prix de retrait** : si les demandes sont compensées, le prix de retrait applicable est égal au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription.
- **Minimum de souscription** : 1 part
- **Dépositaire** : CACEIS BANK France

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

IBAN

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

BIC

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

- **Advenis Real Estate Investment Management**
Société par actions simplifiée – Capital social 3 561 000 € – Siège social : 52 rue de Bassano 75008 Paris France – RCS PARIS 833 409 899 - N° TVA Intracommunautaire FR01833409899 – Société de gestion de FIA immobiliers agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) pour la gestion immobilière (agrément GP 18000011) depuis le 29 juin 2018.

► Tél : 01 78 09 88 34 - Site Internet www.advenis-reim.com

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

⁽¹⁾ Conformément aux dispositions issues de la transposition de la quatrième directive LCB-FT et de l'article R561-18 du Code monétaire et financier : Exercice ou cessation d'exercice depuis moins d'un an de la fonction de Chef d'Etat : Chef d'Etat, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission européenne; membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen; membre de l'organe dirigeant d'un parti ou groupement politique; membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction dont les décisions ne sont pas, sauf circonstances exceptionnelles, susceptibles de recours; membre d'une cour des comptes; dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale; ambassadeur ou chargé d'affaires; officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée; membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique; directeur, directeur adjoint, membres du conseil d'une organisation internationale créée par un traité, ou une personne qui occupe une position équivalente en son sein; Fonction politique publique sur le territoire national. Membre direct de la famille ou personne étroitement associée à une personne politiquement exposée telle que définie précédemment.

AVERTISSEMENTS

- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme (avec un horizon de placement à 9 ans minimum) à acquérir dans une optique de diversification de votre patrimoine. Elles présentent un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
- La décision d'investir tient compte de tous les risques (de perte en capital, de marché, de crédit, de liquidité, lié à la fiscalité applicable ...), de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs des fonds tels que décrits dans les documents réglementaires visés par l'AMF disponibles sur www.advenis-reim.com.
- Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. La distribution de revenus est soumise à l'approbation des associés en assemblée générale. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SOUSCRIPTION

- Le ou les souscripteur(s) déclare(nt) avoir reçu une copie du présent bulletin de souscription et avoir pris connaissance de la note d'information, des statuts, du rapport annuel du dernier exercice, du document d'information clé, du bulletin d'information en vigueur, des conditions d'émission des parts rappelées au présent bulletin.
- Le ou les souscripteur(s) a(ont) bien noté que sa(leur) souscription ne sera prise en compte qu'à réception du règlement total, soit par chèque, soit par prélèvement, soit par virement sur le compte bancaire de la SCPI, virement attesté par relevé de compte, sous réserve de la réception du dossier complet et conforme par la société de gestion. Advenis REIM se réserve le droit de refuser toute souscription, cette décision n'ayant pas à être motivée.
- Le ou les souscripteur(s) a(ont) également bien accepté de fournir dans le cadre de la lutte anti-blanchiment et contre le financement du terrorisme, toutes pièces justificatives complémentaires, et ce dès le 1^{er} euro notamment en cas de doute sur la provenance des fonds, ou si l'un des souscripteurs est non-résident ou politiquement exposé, ou si les fonds proviennent d'un compte domicilié à l'étranger.
- Le ou les souscripteur(s) certifie(nt) exactes et sincères les informations communiquées dans les pièces de son/leur dossier et que les fonds utilisés pour cette souscription ne résultent pas de l'exercice d'une activité illicite et ne concourent pas au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme.
- Le ou les souscripteur(s) est(sont) informé(s) qu'Advenis Real Estate Investment Management classe tous ses clients, par défaut, dans la catégorie « client non professionnel » leur permettant ainsi de bénéficier du régime de protection le plus favorable. Vous pouvez cependant formuler une demande écrite à la société de gestion afin d'être classé en « client professionnel » et renoncer à une partie de la protection.
- Le ou les souscripteur(s) comprend(comprennent) que les parts de la SCPI ne peuvent pas être souscrites directement ou indirectement par une « US Person » telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC ») et reprise dans la note d'information de la SCPI.
- En cas de recours à l'emprunt, la demande de prêt doit être adressée directement à l'organisme de crédit en même temps que le bulletin de souscription est transmis à Advenis Real Estate Investment Management qui ne pourra l'enregistrer qu'après accord du prêt et du versement des sommes correspondantes. Le ou les souscripteur(s) ne doit(doivent) pas tenir compte exclusivement des revenus de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses(leurs) obligations de remboursement. En cas de défaillance au remboursement du prêt, les parts de SCPI pourraient devoir être vendues pouvant entraîner une perte de capital. De surcroît, en cas de vente des parts à un prix décoté, le ou les associé(s) devra(devront) payer la différence.

Fait à le/...../..... (jj/mm/aaaa)

SIGNATURE DU SOUSCRIPTEUR	SIGNATURE DU CO-SOUSCRIPTEUR

Instructions pour compléter ce document

L'échange automatique de renseignements bancaires et financiers ⁽¹⁾ impose aux institutions financières une transmission systématique de données relatives à leurs clients. Ces données, qui concernent notamment, les soldes de comptes, les revenus financiers et la résidence fiscale des clients, sont réunies par les institutions financières pour être transmises à leur administration fiscale de tutelle (en l'espèce, l'administration française), laquelle les retransmet le cas échéant à son tour à l'administration fiscale de chaque État dans lequel l'entité (ou les personnes détenant le contrôle de l'entité) sont résidents à des fins fiscales.

L'inscription de titres d'OPC (SICAV, FCP etc.) dans un registre est considérée comme un compte déclarable.

Lorsque les titres d'OPC font l'objet d'un registre tenu au nominatif pur par la société de gestion de Portefeuille (SGP), les diligences sont à la charge de la SGP.

Nous vous remercions donc de bien vouloir compléter l'auto-certification de résidence fiscale ci-dessous et de fournir toutes les informations complémentaires demandées. Cette auto-certification de résidence fiscale doit être remplie par chaque titulaire(s) entité(s) du compte financier.

Nous vous remercions de bien vouloir noter que :

- **Vous ne devez pas utiliser ce formulaire si le titulaire du compte financier (actionnaire ou porteur de parts d'Organisme de Placement Collectif ou autre véhicule d'investissement) est une personne physique.**

Dans ce cas, veuillez utiliser et compléter le formulaire d'auto-certification pour les personnes physiques.

Si vous avez des questions relatives à votre résidence fiscale et/ou statut, veuillez contacter votre conseiller fiscal ou l'administration fiscale.

SECTION 1 - IDENTIFICATION DU TITULAIRE DU COMPTE FINANCIER (ACTIONNAIRE OU PORTEUR DE PARTS D'ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF OU AUTRE VÉHICULE D'INVESTISSEMENT)

A. Dénomination ou raison sociale	.....
B. Pays de constitution de l'entité	.....
C. Adresse fiscale	.....
Numéro et nom de la rue	.....
Code postal et ville	.....
Pays	.....
D. Adresse postale (si différente de l'adresse indiquée ci-dessus)	.....
Numéro et nom de la rue	.....
Code postal et ville	.....
Pays	.....
E. US person	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non

⁽¹⁾ Ces obligations résultent de (i) la loi n° 2014-1098 du 29 septembre 2014 ratifiant l'Accord Intergouvernemental entre la France et les États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en oeuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (« FATCA »), (ii) la directive 2014/107/UE du Conseil du 9 décembre 2014 modifiant la directive 2011/16/UE en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal (« DAC »), et (iii) l'accord multilatéral entre autorités compétentes concernant l'échange automatique de renseignements relatif aux comptes financiers signé par la France le 29 octobre 2014 (« Common Reporting Standard » ou « CRS »).

SECTION 2 - PAYS DE RÉSIDENCE FISCALE DU TITULAIRE DU COMPTE FINANCIER (ACTIONNAIRE OU PORTEUR DE PARTS D'ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF OU AUTRE VÉHICULE D'INVESTISSEMENT)

Veillez indiquer ci-dessous, le ou les pays de résidence fiscale du titulaire du compte financier, en toutes lettres ainsi que le(s) Numéro(s) d'Identification Fiscale (NIF) et le « Legal Entity Identifier » (LEI).

Pays de résidence fiscale (y compris US)	Numéro d'Identification Fiscale (NIF) (Pour les résidents fiscaux en France, il s'agit du n° SIREN) ⁽¹⁾	En l'absence de NIF, veuillez indiquer le motif (e.g le pays n'émet pas de NIF ou la raison pour laquelle l'entité n'en dispose pas)	Identifiant LEI (Legal Entity Identifier) si applicable
1.
2.
3.

Si le titulaire du compte financier n'a pas de résidence fiscale (e.g. entité fiscalement transparente), veuillez indiquer le pays de situation de l'établissement principal ou le siège de direction effective du titulaire du compte, à des fins fiscales.

SECTION 3 - STATUT DU DÉCLARANT

Veillez compléter cette section avec le statut FATCA, DAC et CRS de l'entité (sauf si vous avez indiqué en section 2 que l'entité est résidente fiscale américaine). Les définitions des statuts sont indiquées en annexe.

STATUT DAC ET CRS

Institution Financière (IF) Oui Non

Si oui, veuillez cocher la catégorie correspondante :

- Institution financière – entité d'investissement gérée professionnellement située dans un pays non signataire de la DAC et du CRS
- Institution financière - autre

Entité Non-Financière (ENF)

À compléter uniquement si vous avez coché NON à la question précédente

Veillez cocher la catégorie correspondante :

- ENF Active - société cotée en bourse ou filiale d'une société cotée en bourse
- ENF Active - entité gouvernementale ou publique
- ENF Active - organisation internationale
- ENF Active - autre que celles listées ci-avant
- ENF Passive (autre qu'une entité d'investissement gérée professionnellement située dans un pays non signataire de la DAC et du CRS)

⁽¹⁾ Pour plus d'information, consulter le site de l'OCDE : <http://www.oecd.org/tax/automatic-exchange/crs-implementation-and-assistance/tax-identification-numbers/>.

Institution Financière (IF) Oui Non

Veillez cocher la catégorie correspondante :

- Participating Foreign Financial Institution (FFI) (pays non-signataire d'un IGA) ou Reporting Model 1 FFI (pays signataire d'un IGA Modèle 1) ou Reporting Model 2 FFI (pays signataire d'un Intergovernmental Agreement (IGA) Modèle 2)

Veillez indiquer le Global Intermediary Identification Number (« GIIN ») :

.....

En cas de parrainage de l'entité (« Sponsored »), veuillez :

- Indiquer ci-dessus le GIIN de la sponsoring si l'entité est elle-même dépourvue de GIIN
- Préciser le nom de l'entité sponsoring :

.....

- Cocher votre statut :

- Sponsored Investment Entity
- Sponsored Closely Held Investment Vehicle

- FFI qui s'est enregistrée mais qui pas encore obtenu de code GIIN (dans ce cas, veuillez le fournir dans les 90 jours)
- Exempt Beneficial Owner (e.g. Government entity, International Organization, Central Bank)
- Deemed compliant FFI qui ne doivent pas s'enregistrer
- Non-Participating FFI (NPFFI)
- Owner-documented FFI (dans ce cas veuillez fournir un formulaire W8 BEN E et un « owner documented statement »)
- Autre, veuillez préciser :

Entité Non-Financière (ENF)

À compléter uniquement si vous avez coché NON à la question précédente

Veillez cocher la catégorie correspondante :

- ENF Active - société cotée en bourse ou filiale d'une société cotée en bourse
- ENF Active – autre que celle listée ci-avant
- ENF Passive
- Autre, veuillez préciser :

Si vous êtes une (i) une **ENF Passive** dans le cadre de FATCA ou d'un pays signataire de la DAC **ou** du CRS ; ou (ii) une **entité d'investissement gérée professionnellement située dans un pays NON signataire de la DAC et du CRS**, vous êtes tenus de compléter la section 4.

SECTION 4 – IDENTIFICATION DES PERSONNES DÉTENANT LE CONTRÔLE (OU BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS AU SENS DES DISPOSITIONS LOCALES EN MATIÈRE DE LUTTE ANTI-BLANCHIMENT)

Nous vous remercions de bien vouloir noter ce qui suit :

Vous devez compléter cette section UNIQUEMENT si vous avez déclaré un statut de **(i) ENF Passive dans le cadre de FATCA ou d'un pays signataire de la DAC ou du CRS ; ou (ii) entité d'investissement gérée professionnellement située dans un pays NON signataire de la DAC et du CRS.**

N°	Nom + Prénom(s)	Date de naissance (jj/mm/aaaa)	Lieu de naissance	Adresse fiscale	Pays de résidence fiscale	Numéro d'Identification Fiscale (NIF) ou en l'absence de NIF, veuillez indiquer le motif
.....	_ _ /	1. ....	.....
.....	_ _ /	2. ....	.....
.....	_ _ _	3. ....	.....
.....	_ _ /	1. ....	.....
.....	_ _ /	2. ....	.....
.....	_ _ _	3. ....	.....
.....	_ _ /	1. ....	.....
.....	_ _ /	2. ....	.....
.....	_ _ _	3. ....	.....

N°	US person	Critère d'identification ⁽¹⁾	Part du capital social / droits de vote
.....	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	.....	..... %
.....	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	.....	..... %
.....	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	.....	..... %

⁽¹⁾ + 25 % du capital / droits de vote, pouvoir de contrôle ou par défaut, représentant légal de la société.

- Je reconnais et accepte que les informations personnelles recueillies à partir de ce formulaire pourront, de même que celles qui seront recueillies ultérieurement, être utilisées par Advenis REIM pour des besoins de gestion de la relation client, et notamment de prévention du blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme. *

Ces informations pourront, de convention expresse, et en tant que de besoin au regard des finalités mentionnées ci-dessus, être communiquées aux autorités compétentes de type autorités fiscales.

Je déclare que toutes les affirmations faites dans ce formulaire sont exactes et complètes.

Je prends l'engagement de vous informer dans les 30 jours de tout changement de circonstances et de vous fournir une nouvelle auto-certification mise à jour si un ou plusieurs des élément(s) de la présente autocertification deviendrait(en)t incorrect(s).

J'atteste que je suis titulaire du ou des compte(s) financier(s) ou que je suis autorisé à signer pour le titulaire du compte financier pour lesquels ce formulaire est complété.

Dans le cas où vous seriez autorisé à signer pour le titulaire du compte, merci d'indiquer en quelle qualité vous signez ce formulaire. Ainsi, si vous signez le présent formulaire de déclaration en vertu d'une procuration, merci de joindre une copie de la procuration.


Signature de la ou les personne(s) autorisée(s) à signer pour le compte financier de l'entité :

Personne habilitée n°1 :

Nom et prénom(s) :

Date :

Qualité :


Signature : 

Personne habilitée n°2 :

Nom et prénom(s) :

Date :

Qualité :

Signature : 

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à respecter les obligations relatives à l'échange automatique d'informations. Les destinataires des données sont les autorités fiscales compétentes. Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer en vous adressant à l'institution financière. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant. En revanche, l'institution financière est tenue d'accomplir les obligations fiscales déclaratives mentionnées ci-dessus à l'égard de son administration fiscale.

Les définitions indiquées ci-dessous sont issues de FATCA et de la DAC (s'agissant de CRS, veuillez-vous référer à l'accord du 29 octobre 2014).

1. S'agissant de FATCA

US person : « US Person » telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers (citoyen américain, résident américain, personne avec la nationalité américaine (1^{ère} ou 2^{ème}), née aux USA, dont les parents sont nés aux USA, disposant d'une adresse de domicile, postale, professionnelle ou fiscale aux USA ou possédant un passeport américain, cette liste n'étant pas exhaustive).

Entité : Le terme « Entité » désigne une personne morale ou une construction juridique, tel qu'un trust.

Compte financier : L'expression « Compte financier » désigne un compte auprès d'une institution financière et comprend :

a) Dans le cas d'une entité qui constitue une institution financière du seul fait qu'elle est une entité d'investissement, tout titre de participation ou de créance (autre que les titres qui font l'objet de transactions régulières sur un marché boursier réglementé) déposé auprès de l'institution financière;

b) Dans le cas d'une Institution financière non visée au point a) ci-avant, tout titre de participation ou de créance (autre que les titres qui font l'objet de transactions régulières sur un marché boursier réglementé) déposé auprès de l'Institution financière si (i) la valeur du titre de participation ou de créance est calculée, directement ou indirectement, principalement par rapport à des actifs qui donnent lieu à des paiements de source américaine susceptibles de faire l'objet d'une retenue à la source et si (ii) la catégorie des titres en question a été créée afin de se soustraire aux déclarations prévues par le présent accord ; et

c) Tout contrat d'assurance à forte valeur de rachat et tout contrat de rente établi ou géré par une Institution financière autre qu'une rente viagère dont l'exécution est immédiate, qui est incessible et non liée à un placement, qui est versée à une personne physique et qui correspond à une pension de retraite ou d'invalidité perçue dans le cadre d'un compte, d'un produit ou d'un dispositif exclu de la définition du compte financier à l'annexe II.

Nonobstant ce qui précède, l'expression « Compte financier » ne comprend aucun compte, produit ou dispositif qui est exclu de la définition du compte financier à l'annexe II. Aux fins du présent accord, des titres font l'objet de transactions régulières s'il y a, de façon continue, un volume significatif de transactions concernant ces titres ; et un marché boursier réglementé désigne un marché officiellement reconnu et contrôlé par une autorité gouvernementale de l'Etat dans lequel il est situé et sur lequel est négociée annuellement une valeur significative de titres. Aux fins de l'alinéa s du paragraphe a) du présent article, une participation dans une Institution financière ne fait pas l'objet de transactions régulières, et doit être considérée comme un compte financier, si le titulaire de cette participation (autre qu'une institution financière agissant en tant qu'intermédiaire) est inscrit dans le registre des actionnaires de cette institution financière. La phrase précédente ne s'applique pas aux participations préalablement inscrites sur le registre des actionnaires de l'Institution financière avant le 1^{er} juillet 2014, et eu égard aux participations préalablement inscrites sur ce même registre à partir du 1^{er} juillet 2014, une Institution financière n'est pas tenue d'appliquer la phrase précédente avant le 1^{er} janvier 2016.

Titulaire du compte : L'expression « Titulaire du compte » désigne la personne enregistrée ou identifiée comme titulaire d'un compte financier par l'institution financière qui tient le compte. Une personne, autre qu'une institution financière, détenant un compte financier pour le compte ou le bénéfice d'une autre personne en tant que mandataire, dépositaire, prête-nom, signataire, conseiller en placement ou intermédiaire, n'est pas considérée comme détenant le compte aux fins du présent accord, et cette autre personne est considérée comme détenant le compte. Aux fins de la phrase précédente, l'expression « Institution financière » ne comprend pas une Institution financière créée ou constituée dans un territoire

américain. Dans le cas d'un contrat d'assurance à forte valeur de rachat ou d'un contrat de rente, le titulaire du compte est toute personne autorisée à tirer parti de la valeur de rachat ou à changer le nom du bénéficiaire du contrat. Si nul ne peut tirer parti de la valeur de rachat ou changer le nom du bénéficiaire, les titulaires du compte sont les personnes désignées comme bénéficiaires dans le contrat et celles qui jouissent d'un droit absolu à des paiements en vertu du contrat. À l'échéance d'un contrat d'assurance à forte valeur de rachat ou d'un contrat de rente, chaque personne qui est en droit de percevoir une somme d'argent en vertu du contrat est considérée comme un titulaire du compte.

Institution Financière : L'expression « Institution financière » désigne un établissement gérant des dépôts de titres, un établissement de dépôt, une entité d'investissement ou un organisme d'assurance particulier.

Entité d'investissement : L'expression « Entité d'investissement » désigne toute entité qui exerce comme activité (ou est administrée par une entité qui exerce comme activité) une ou plusieurs des prestations ou opérations suivantes au nom ou pour le compte d'un client :

- a) Transactions sur les instruments du marché monétaire (chèques, billets, certificats de dépôt, instruments dérivés, etc.), le marché des changes, les instruments sur devises, les produits de taux d'intérêt, les indices, les valeurs mobilières ou les marchés à terme de marchandises ;
- b) Gestion individuelle ou collective de portefeuille ; ou
- c) Autres opérations d'investissement, d'administration ou de gestion de fonds ou d'argent pour le compte de tiers.

Le présent alinéa j est interprété conformément à la définition de l'expression « Institution financière » qui figure dans les recommandations du Groupe d'Action Financière (GAFI).

Entité Non Financière (ENF) : Le terme « ENF » désigne toute entité non américaine qui n'est pas une IFE au sens donné à cette expression dans la réglementation pertinente du trésor des États-Unis ou est une entité décrite à l'alinéa j du point 4 du paragraphe B de l'accord, ainsi que toute entité non américaine qui est établie sur le territoire français ou d'une autre juridiction partenaire et qui n'est pas une Institution financière.

ENF passive : L'expression « ENF passive » désigne toute ENF qui n'est pas (i) une ENF active ou (ii) une société de personnes étrangère susceptible de faire l'objet d'une retenue à la source ou un trust étranger susceptible de faire l'objet d'une retenue à la source conformément à la réglementation pertinente du trésor des États-Unis.

ENF active : L'expression « ENF active » désigne toute ENF qui satisfait à l'un des critères suivants :

- a) Moins de 50 % des revenus bruts de l'ENF au titre de l'année civile précédente ou d'une autre période de référence comptable pertinente sont des revenus passifs et moins de 50 % des actifs détenus par l'ENF au cours de l'année civile précédente ou d'une autre période de référence comptable pertinente sont des actifs qui produisent ou qui sont détenus pour obtenir des revenus passifs ;
- b) Les actions de l'ENF font l'objet de transactions régulières sur un marché boursier réglementé ou l'ENF est une entité liée à une entité dont les actions font l'objet de transactions régulières sur un marché boursier réglementé ;
- c) L'ENF est constituée sur un Territoire américain et tous les propriétaires du bénéficiaire sont des résidents de ce Territoire américain ;
- d) L'ENF est un gouvernement (autre que le gouvernement des États-Unis), une subdivision politique d'un tel gouvernement (terme qui, pour éviter toute ambiguïté, comprend un État, une province, un comté ou une municipalité), ou un organisme public exerçant une fonction d'un gouvernement ou d'une subdivision politique, le gouvernement d'un Territoire américain, une organisation internationale, une banque centrale non américaine ou une entité détenue à 100 % par une ou plusieurs des structures précitées ;

e) Les activités de l'ENF consistent pour l'essentiel à détenir (en tout ou en partie) les actions émises par une ou plusieurs filiales dont les activités ne sont pas celles d'une Institution financière ou à proposer des financements ou des services à ces filiales. Une ENF ne peut prétendre à ce statut si elle opère (ou se présente) comme un fonds de placement, tel qu'un fonds de capital-investissement, un fonds de capital-risque, un fonds de rachat d'entreprise par endettement ou tout autre organisme de placement dont l'objet est d'acquérir ou de financer des sociétés puis d'y détenir des participations à des fins de placement ;

f) L'ENF n'exerce pas encore d'activité et n'en a jamais exercé précédemment mais investit des capitaux dans des actifs en vue d'exercer une activité autre que celle d'une Institution financière, étant entendu que cette exception ne saurait s'appliquer à l'ENF après l'expiration d'un délai de 24 mois après la date de sa constitution initiale ;

g) L'ENF n'était pas une Institution financière durant les cinq années précédentes et procède à la liquidation de ses actifs ou est en cours de restructuration afin de poursuivre ou de reprendre des transactions ou des activités qui ne sont pas celles d'une Institution financière ;

h) L'ENF se livre principalement au financement d'entités liées qui ne sont pas des institutions financières et à des transactions de couverture avec ou pour le compte de celles-ci et ne fournit pas de services de financement ou de couverture à des entités qui ne sont pas des entités liées, à condition que le groupe auquel appartiennent ces entités liées se consacre principalement à une activité qui n'est pas celle d'une Institution financière ;

i) L'ENF est une « ENF exclue » telle que décrite dans la réglementation du Trésor des États-Unis correspondante ; ou

j) L'ENF remplit toutes les conditions suivantes :

- Elle est établie et exploitée dans sa juridiction de résidence exclusivement à des fins religieuses, caritatives, scientifiques, artistiques, culturelles, sportives ou éducatives ; ou est établie et exploitée dans sa juridiction de résidence et elle est une fédération professionnelle, une organisation patronale, une chambre de commerce, une organisation syndicale, agricole ou horticole, civique ou un organisme dont l'objet exclusif est de promouvoir le bien-être social ;

- Elle est exonérée d'impôt sur les sociétés dans sa juridiction de résidence ;

- Elle n'a aucun actionnaire ni aucun membre disposant d'un droit de propriété ou de jouissance sur ses recettes ou ses actifs ;

- Le droit applicable dans la juridiction de résidence de l'ENF ou les documents constitutifs de celle-ci excluent que les recettes ou les actifs de l'ENF soient distribués à des personnes physiques ou des organismes à but lucratif ou utilisés à leur bénéfice, à moins que cette utilisation ne soit en relation avec les activités caritatives de l'ENF ou à titre de rémunération raisonnable, au prix du marché, pour les biens et services rendus, acquis ou souscrits par l'entité ; et

- Le droit applicable dans la juridiction de résidence de l'ENF ou les documents constitutifs de celle-ci imposent que, lors de la liquidation ou de la dissolution de l'entité, tous ses actifs soient distribués à une entité publique ou à une autre organisation à but non lucratif ou soient dévolus au gouvernement de l'État de résidence de l'ENF ou à l'une de ses subdivisions politiques.

Personnes détenant le contrôle : L'expression « Personnes détenant le contrôle » désigne les personnes physiques qui exercent un contrôle sur une entité. Dans le cas d'un trust, cette expression désigne le constituant, les administrateurs, la personne chargée de surveiller l'administrateur le cas échéant, les bénéficiaires ou la catégorie de bénéficiaires et toute autre personne physique exerçant en dernier lieu un contrôle effectif sur le trust et, dans le cas d'une construction juridique qui n'est pas un trust, l'expression désigne les personnes dont la situation est équivalente ou analogue. L'expression « Personnes détenant le contrôle » est interprétée conformément aux Recommandations du GAFI.

2. S'agissant de la DAC

Entité : Le terme « Entité » désigne une personne morale ou une construction juridique, telle qu'une société de capitaux, une société de personnes, un trust ou une fondation.

Compte financier : L'expression « Compte financier » désigne un compte ouvert auprès d'une institution financière et comprend un compte de dépôt, un compte conservateur et :

- a) Dans le cas d'une entité d'investissement, tout titre de participation ou de créance déposé auprès de l'institution financière. Nonobstant ce qui précède, l'expression « Compte financier » ne renvoie pas à un titre de participation ou de créance déposé auprès d'une entité qui est une entité d'investissement du seul fait qu'elle : i) donne des conseils en investissement à un client et agit pour le compte de ce dernier ; ou ii) gère des portefeuilles pour un client et agit pour le compte de ce dernier, aux fins d'investir, de gérer ou d'administrer des actifs financiers déposés au nom du client auprès d'une institution financière autre que cette entité ;
- b) Dans le cas d'une Institution financière non visée au point a) ci-avant, tout titre de participation ou de créance dans cette Institution financière, si la catégorie des titres en question a été créée afin de se soustraire aux déclarations prévues à la section I de la DAC ; et
- c) Tout contrat d'assurance avec valeur de rachat et tout contrat de rente établi ou géré par une institution financière autre qu'une rente viagère dont l'exécution est immédiate, qui est incessible et non liée à un placement, qui est versée à une personne physique et qui correspond à une pension de retraite ou d'invalidité perçue dans le cadre d'un compte qui est un compte exclu. L'expression « Compte financier » ne comprend aucun compte qui est un compte exclu.

Titulaire du compte : L'expression « Titulaire du compte » désigne la personne enregistrée ou identifiée comme titulaire d'un compte financier par l'institution financière qui gère le compte. Une personne, autre qu'une institution financière, détenant un compte financier pour le compte ou le bénéfice d'une autre personne en tant que mandataire, dépositaire, prête-nom, signataire, conseiller en placement ou intermédiaire, n'est pas considérée comme détenant le compte aux fins de la présente directive, et cette autre personne est considérée comme détenant le compte. Dans le cas d'un contrat d'assurance avec valeur de rachat ou d'un contrat de rente, le titulaire du compte est toute personne autorisée à tirer parti de la valeur de rachat ou à changer le nom du bénéficiaire du contrat. Si nul ne peut tirer parti de la valeur de rachat ou changer le nom du bénéficiaire, le titulaire du compte est la personne désignée comme bénéficiaire dans le contrat et celle qui jouit d'un droit absolu à des paiements en vertu du contrat. À l'échéance d'un contrat d'assurance avec valeur de rachat ou d'un contrat de rente, chaque personne qui est en droit de percevoir une somme d'argent en vertu du contrat est considérée comme un titulaire du compte.

Institution Financière : L'expression « Institution financière » désigne un établissement gérant des dépôts de titres, un établissement de dépôt, une entité d'investissement ou un organisme d'assurance particulier.

Entité d'investissement : L'expression « Entité d'investissement » désigne toute entité :

- a) Qui exerce comme activité principale une ou plusieurs des activités ou opérations suivantes au nom ou pour le compte d'un client :
 - Transactions sur les instruments du marché monétaire (chèques, billets, certificats de dépôt, instruments dérivés, etc.), le marché des changes, les instruments sur devises, taux d'intérêt et indices, les valeurs mobilières ou les marchés à terme de marchandises ;
 - Gestion individuelle ou collective de portefeuille ; ou
 - Autres opérations d'investissement, d'administration ou de gestion d'actifs financiers ou d'argent pour le compte de tiers ; ou
- b) Dont les revenus bruts proviennent principalement d'une activité d'investissement, de réinvestissement ou de négociation d'actifs financiers, si l'entité est gérée par une autre entité qui est un établissement de dépôt, un établissement gérant des dépôts de titres, un organisme d'assurance particulier ou une entité d'investissement décrite au point a).

Une entité est considérée comme exerçant comme activité principale une ou plusieurs des activités visées au point a), ou les revenus bruts d'une entité proviennent principalement d'une activité d'investissement, de réinvestissement ou de négociation d'actifs financiers aux fins du point b) de la DAC, si les revenus bruts de l'entité générés par les activités correspondantes sont égaux ou supérieurs à 50 % de ses revenus bruts durant la plus courte des deux périodes suivantes :

i) La période de trois ans se terminant le 31 décembre de l'année précédant l'année au cours de laquelle le calcul est effectué ; ou ii) la période d'existence de l'entité si celle-ci est inférieure à trois ans. L'expression « entité d'investissement » exclut une entité qui est une ENF active, parce que cette entité répond aux critères visés aux points D 8 d) à D 8 g) de la DAC.

Ce paragraphe est interprété conformément à la définition de l'expression « institution financière » qui figure dans les recommandations du groupe d'action financière (GAFI).

Personnes détenant le contrôle : L'expression « personnes détenant le contrôle » désigne les personnes physiques qui exercent un contrôle sur une entité. Dans le cas d'un trust, cette expression désigne le ou les constituants, le ou les trustees, la ou les personnes chargées de surveiller le trustee le cas échéant, le ou les bénéficiaires ou la ou les catégories de bénéficiaires, et toute autre personne physique exerçant en dernier lieu un contrôle effectif sur le trust et, dans le cas d'une construction juridique qui n'est pas un trust, l'expression désigne les personnes dont la situation est équivalente ou analogue. L'expression « personnes détenant le contrôle » doit être interprétée conformément aux recommandations du GAFI.

Entité Non Financière (ENF) : Le terme « ENF » désigne une entité qui n'est pas une institution financière.

ENF Passive : L'expression « ENF passive » désigne :

- une ENF qui n'est pas une ENF active ; ou
- une entité d'investissement décrite au point A 6) b) de la DAC qui n'est pas une institution financière d'une juridiction partenaire.

ENF Active : L'expression « ENF active » désigne toute ENF qui satisfait à l'un des critères suivants :

a) Moins de 50 % des revenus bruts de l'ENF au titre de l'année civile précédente ou d'une autre période de référence comptable pertinente sont des revenus passifs et moins de 50 % des actifs détenus par l'ENF au cours de l'année civile précédente ou d'une autre période de référence comptable pertinente sont des actifs qui produisent ou qui sont détenus pour produire des revenus passifs ;

b) Les actions de l'ENF font l'objet de transactions régulières sur un marché boursier réglementé ou l'ENF est une entité liée à une entité dont les actions font l'objet de transactions régulières sur un marché boursier réglementé ;

c) L'ENF est une entité publique, une organisation internationale, une banque centrale ou une entité détenue à 100 % par une ou plusieurs des structures précitées ;

d) Les activités de l'ENF consistent pour l'essentiel à détenir (en tout ou en partie) les actions émises par une ou plusieurs filiales dont les activités ne sont pas celles d'une institution financière, ou à proposer des financements ou des services à ces filiales. Une entité ne peut prétendre à ce statut si elle opère (ou se présente) comme un fonds de placement, tel qu'un fonds de capital-investissement, un fonds de capital-risque, un fonds de rachat d'entreprise par endettement ou tout autre organisme de placement dont l'objet est d'acquérir ou de financer des sociétés puis d'y détenir des participations à des fins de placement ;

e) L'ENF n'exerce pas encore d'activité et n'en a jamais exercé précédemment, mais investit des capitaux dans des actifs en vue d'exercer une activité autre que celle d'une Institution financière, étant entendu que cette exception ne saurait s'appliquer à l'ENF après expiration d'un délai de 24 mois après la date de sa constitution initiale ;

f) L'ENF n'était pas une institution financière durant les cinq années précédentes et procède à la liquidation de ses actifs ou est en cours de restructuration afin de poursuivre ou de reprendre des transactions ou des activités qui ne sont pas celles d'une institution financière ;

g) L'ENF se consacre principalement au financement d'entités liées qui ne sont pas des institutions financières et à des transactions de couverture avec ou pour le compte de celles-ci et ne fournit pas de services de financement ou de couverture à des entités qui ne sont pas des entités liées, pour autant que le groupe auquel appartiennent ces entités liées se consacre principalement à une activité qui n'est pas celle d'une institution financière ; ou

h) L'ENF remplit toutes les conditions suivantes :

- Elle est établie et exploitée dans son État membre de résidence ou dans une autre juridiction de résidence exclusivement à des fins religieuses, caritatives, scientifiques, artistiques, culturelles, sportives ou éducatives ; ou est établie et exploitée dans son État membre de résidence ou dans une autre juridiction de résidence et elle est une fédération professionnelle, une organisation patronale, une chambre de commerce, une organisation syndicale, agricole ou horticole, civique ou un organisme dont l'objet exclusif est de promouvoir le bien-être-social ;

- Elle est exonérée d'impôt sur les sociétés dans son État membre de résidence ou dans une autre juridiction de résidence ;

- Elle n'a aucun actionnaire ni aucun membre disposant d'un droit de propriété ou de jouissance sur ses recettes ou ses actifs ;

- Le droit applicable dans l'État membre de résidence ou une autre juridiction de résidence de l'ENF ou les documents constitutifs de celle-ci excluent que les recettes ou les actifs de l'ENF soient distribués à des personnes physiques ou à des organismes à but lucratif ou utilisés à leur bénéfice, à moins que cette utilisation ne soit en relation avec les activités caritatives de l'ENF ou n'intervienne à titre de rémunération raisonnable pour services prestés ou à titre de paiement, à leur juste valeur marchande, pour les biens acquis par l'entité ; et

- Le droit applicable dans l'État membre de résidence ou dans une autre juridiction de résidence de l'ENF ou les documents constitutifs de celle-ci imposent que, lors de la liquidation ou de la dissolution de l'ENF, tous ses actifs soient distribués à une entité publique ou à une autre organisation à but non lucratif ou soient dévolus au gouvernement de l'État membre de résidence ou d'une autre juridiction de résidence de l'ENF ou à l'une de ses subdivisions politiques.

Changement de circonstances: L'expression « changement de circonstances » désigne tout changement ayant pour conséquence l'ajout d'informations relatives au statut d'une personne ou ne concordant pas avec le statut de cette personne. Un changement de circonstances renvoie en outre toute modification ou ajout d'informations concernant le compte du titulaire du compte (y compris l'ajout d'un titulaire du compte ou le remplacement d'un titulaire du compte ou tout autre changement concernant un titulaire du compte) ou toute modification ou ajout d'informations sur tout compte associé à ce compte, si cette modification ou cet ajout d'informations a pour effet de modifier le statut du titulaire du compte.



EUROVALYS



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

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

 **ADVENIS**
Real Estate
Investment Management

UNE SOLUTION CLÉ EN MAIN

SCPI d'entreprise
à capital variable
labelisée ISR

Lancée en Juillet 2015

Société de gestion
ADVENIS REIM

Capital statutaire maximum
2 Milliards d'€

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

Investissements ciblés
dans les villes du Big 7

Investissement accessible
à partir de 960 €

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

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

LES ATOUTS DE LA SCPI EUROVALYS

- Bénéficiez de rendements réguliers potentiels ¹.
- Diversifiez votre patrimoine en vous appuyant sur le dynamisme de l'Allemagne et de son marché immobilier.
- Profitez d'une fiscalité avantageuse ² : fiscalité des revenus locatifs favorable en Allemagne.
- Bénéficiez de l'expérience d'une société de gestion de portefeuille intervenant depuis plusieurs années en Allemagne et d'une présence locale.
- Choisissez d'investir responsable et durable.

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

² Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quel que soit le pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

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



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

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

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

ADVENIS REIM

Chiffres clés au 30/09/2023



Près de 1,2 Md€
Capitalisation



19 558
Associés



89
Immeubles gérés

QUI EST ADVENIS REIM ?

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

Un savoir-faire

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

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

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

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

- D'une solution d'épargne ;
- D'un complément de revenus potentiel versé trimestriellement par la SCPI d'entreprise¹ ;
- De la possibilité d'accéder à des SCPI thématiques privilégiant l'immobilier de bureaux en Allemagne ou en Europe du sud ;
- De risques mutualisés grâce à des investissements dans des biens de nature différente, répartis géographiquement, avec une diversité de locataires ;
- D'un asset management pro-actif.

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



Jean-François Chaury,
Directeur Général
Advenis REIM

Avec plus d'un milliard de valeur de patrimoine à fin 2022, la SCPI Eurovalys est devenue la SCPI référente pour les investisseurs privés et institutionnels français qui recherchent à diversifier leur patrimoine immobilier hors de France et notamment en Allemagne. La qualité de son patrimoine immobilier, des emplacements sélectionnés, de ses locataires (plus de 80 % des loyers déjà perçus proviennent de locataires dont le chiffre d'affaires est supérieur à un milliard d'euros) ainsi que la recherche d'une distribution annuelle régulière depuis sa création, en font une SCPI incontournable dans l'allocation proposée aux investisseurs par nos partenaires distributeurs.

SCPI EUROVALYS

Chiffres clés au 30/09/2023



+ d'1 Md€
Capitalisation



15 285
Associés

UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ÉPROUVÉE ET SÉLECTIVE

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



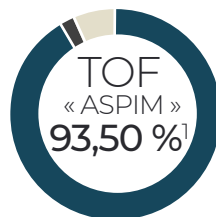
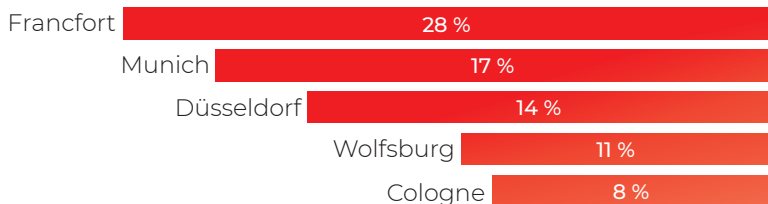
Cécile de Rosa
Directrice du
Fund Management
Advenis REIM
Gérante de la
SCPI Eurovalys

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

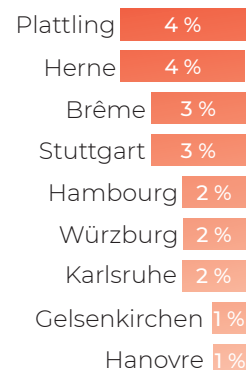
LE PATRIMOINE EUROVALYS EST COMPOSÉ DE 34 ACTIFS EN ALLEMAGNE

Répartition géographique

Plus de 440 000 m² de surface locative totale



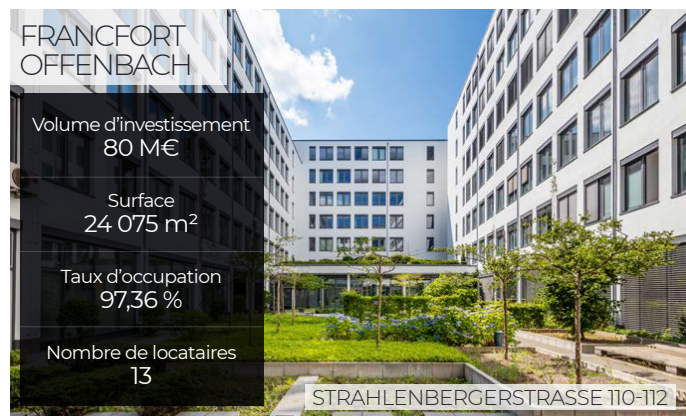
- Locaux occupés : 91,20 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 2,30 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 6,50 %



Chiffres au 30/09/2023

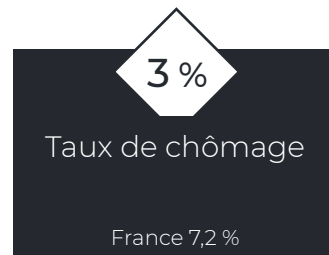
¹ Le TOF « ASPIM » présenté est le TOF annuel 2022. Le calcul du TOF a été modifié et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures : TOF de 93,50 % (2021), 93,28 % (2020), 96,9 % (2019), 97,9 % (2018), 98,4 % (2017), 99,4 % (2016).

FOCUS SUR NOS DERNIÈRES ACQUISITIONS PHARES



POURQUOI L'ALLEMAGNE ?

Un marché incontournable de la zone euro



Source : Eurostat - 2022

Un marché immobilier de bureaux porteur depuis plus de 10 ans

22,25 Mds €

Volume des transactions 2022 d'immobilier de bureau en Allemagne

Un dynamisme économique réparti sur 7 grandes métropoles (Big 7)

16,95 Mds €

Volume de transactions 2022 d'immobilier de bureau dans les Big 7

Des loyers modérés qui laissent place à des opportunités de revalorisation à long terme

+ 13 %

Augmentation moyenne des loyers prime en 2022

Une fiscalité des revenus locatifs favorable grâce à la convention fiscale franco-allemande

44,5 %

Proportion d'investisseurs étrangers en 2022

Source : BNP Paribas Real Estate - 31/12/2022

FOCUS SUR LA FISCALITÉ

Une fiscalité compétitive pour les épargnants français :

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

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

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

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

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



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

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

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

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

AVERTISSEMENTS | FACTEURS DE RISQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Eurovalys peut recourir à l'endettement. L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 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'Etat où les immeubles sont situés (l'Etat de source). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'état de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (i) pour les associés personnes physiques qui bénéficieraient, sous certaines conditions, principalement d'un crédit d'impôt ou d'une exonération, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus de l'associé imposé en France et (ii) pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération (cf. paragraphe 4. A. et B «de la note d'information». «Fiscalité des revenus et des plus-values de source allemande et de source européenne autre qu'allemande»).

- Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quelque soit la législation du pays d'investissement.
- Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.
- Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.
- La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

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

INFORMATIONS SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DU PRODUIT

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

- le remboursement 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.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 01/01/2024 ET FRAIS

Prix de souscription de la part : 960 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 160 €

Minimum de souscription : 1 part

Entrée en jouissance : 1^{er} jour du 6^{ème} mois qui suit la réception intégrale des fonds par la société sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme

Durée de placement minimale recommandée : 9 ans

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

Elle rémunère :

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

Valeur de retrait de la part : 850,56 €

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

Elle rémunère :

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

Frais d'acquisition ou de cession d'actifs : 1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux au prorata de la participation dans lesdites sociétés.

Commissions de cession :

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

• **Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente :** 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).

CONTACTEZ-NOUS

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

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

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

www.advenis-reim.com



SCPI Eurovalys

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



ADVENIS
Real Estate Investment Management

Advenis Real Estate Investment Management

52 rue de Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
www.advenis-reim.com

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

Ceci est une communication publicitaire.

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

Préalablement à toute souscription de parts de SCPI, la documentation contractuelle doit être remise à l'investisseur, elle contient tous les risques afférents au placement dans une SCPI. Ces documents sont disponibles auprès de la société de gestion (www.advenis-reim.com), ou directement auprès de votre conseiller. Plaquette actualisée le 01/01/2024.



OBJECTIF

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

PRODUIT

Dénomination du produit	Eurovalys
Visa SCPI	N°18-24 du 24/07/2018
Initiateur du DIC PRIIP	Advenis Real Estate Investment Management (REIM)
Agrément AMF	n° GP 18000011
Adresse	52 rue de Bassano 75008 Paris
Contact	Appelez le 01 78 09 88 34 pour de plus amples informations www.advenis-reim.com - e-mail : contact.associés@advenis.com
Autorité compétente	Autorité des Marchés Financiers 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02
Date de la dernière révision	Chiffres 31/12/2022
Date de publication	03/04/2023

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

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

- **Type de produit :** Société Civile De Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.
- **Objectifs du produit :** La SCPI Eurovalys a pour objectif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles d'entreprises, de commerces et d'autres types d'actifs. Les actifs sont situés en Allemagne (notamment dans les six plus importantes villes allemandes (Berlin, Francfort, Munich..)) et à titre exceptionnel peuvent être situés dans d'autres pays d'Europe. Le dispositif fiscal de la SCPI est détaillé dans la rubrique « Traitement fiscal » de la note d'information accessible sur le site www.advenis-reim.com. La SCPI peut recourir à l'endettement. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. La durée de vie de la SCPI est de 99 ans.
- **Nom du dépositaire :** CACEIS Bank France qui est basé en France.
- **Informations complémentaires :** La documentation légale (note d'information et statuts qui communiquent les informations plus détaillées du produit, en particulier le dernier prix des parts), le dernier rapport annuel et les derniers bulletins semestriels de la SCPI, (documents en français), sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site internet www.advenis-reim.com / Nos solutions / SCPI Eurovalys / Documentation.
- **Type d'investisseur :** Ce produit, comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi, est destiné aux investisseurs qui souhaitent bénéficier d'un placement à long terme, dans une optique de diversification du patrimoine. Il n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person telles que décrites dans la note d'information du fonds.

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

Indicateur de risque

1 2 3 4 5 6 7

←

1
2
3
4
5
6
7

→

Risque faible
Risque élevé

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

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

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque) :

- **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.
- **Autres risques :** Risque de change, risque de gestion discrétionnaire, risques de durabilité.



SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 9 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable listés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice de référence OFIX Germany au cours des 14 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. L'actualisation de ces scénarios avec le dernier indice mensuel publié est disponible sur le site www.advenis-reim.com / Nos solutions / SCPI Eurovalys / Documentation.

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes. Ce type de scénario s'est produit lors des crises immobilières entre 1990 et 1993 et entre 2007 et 2008.

Investissement de 10 000 €	Calculs réalisés au 30/01/2023	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 9 ans
Scénario Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Scénario de Tension	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	8 710 €	8 440 €
	Rendement annuel moyen	- 12,90 %	- 1,86 %
Scénario Défavorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 200 €	9 320 €
	Rendement annuel moyen	- 8,00 %	- 0,78 %
Scénario Intermédiaire	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 360 €	14 800 €
	Rendement annuel moyen	- 6,40 %	4,45 %
Scénario Favorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 480 €	14 980 €
	Rendement annuel moyen	- 5,20 %	4,59 %

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, y compris les frais d'exploitation immobilière, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

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

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

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

L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %) ;
- Que pour l'autre période de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 euros sont investis.

Coûts au fil du temps

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

Investissement de 10 000 €	si vous sortez après 1 an	si vous sortez après 9 ans
Coûts totaux	1 438 €	7 692 €
Incidence des coûts annuels *	14,4 %	5,0 %

* Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention.

Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 4,5 % avant déduction des coûts et de 9,5 % après cette déduction.



COMPOSITION DES COÛTS

Le tableau ci-dessous indique l'incidence en euros des différents types de coûts pour 10 000 € investis si vous sortez après une année.

Incidence des coûts annuels		si vous sortez après 1 an
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		
Coûts d'entrée	Commission de souscription de 11,4 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez.	1140 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.	/
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation *	1,36 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année précédente.	120 €
Coûts de transaction	2,00 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	177 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats ou commissions d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats ni aucune commission d'intéressement n'existent pour ce produit.	/

* dont 0,79 % de frais d'exploitation immobilière

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

Période de détention recommandée : 9 ans.

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

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

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

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

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Aller plus loin

Si un différend persiste, le souscripteur peut saisir la Médiation de l'AMF - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02. La documentation légale à consulter au moment de la souscription (la note d'information et statuts, le dernier rapport annuel et les derniers bulletins d'information de la SCPI) et les informations relatives aux performances passées du fonds sont accessibles sur le site www.advenis-reim.com / Nos solutions / SCPI Eurovalys / Documentation.

Démarche ISR

La SCPI Eurovalys suit des objectifs ESG spécifiques et met en place une notation ESG dans ses processus d'investissement et de gestion. Dans le cadre de son approche « best-in-progress », elle vise l'amélioration globale de son score ESG (pour aller plus loin, nous vous invitons à consulter sur le site www.advenis-reim.com / la page documentation dédiée aux documents réglementaires et ISR du fonds). La décision d'investir tient compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs du fonds tels que décrits dans sa note d'information. Le label ISR 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 est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure SFDR. 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.

NOTE D'INFORMATION ET STATUTS

MISE À LA DISPOSITION DU PUBLIC

— Eurovalys



ADVENIS

Real Estate
Investment Management

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



EUROVALYS SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER, OFFRE AU PUBLIC

PRÉAMBULE

Facteurs de risques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Informations sur les modalités de sortie du produit

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

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

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



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

INTRODUCTION

Renseignements sur les fondateurs

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

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

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

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

Associé	Nb parts	Capital nominal souscrit	Montant souscrit
Grégory BLAIN	20	16 000	17 720
STELLA REGINA	20	16 000	17 720
APICIUS FINANCE	20	16 000	17 720
INOVALIS	828	662 400	733 608
ICORP	20	16 000	17 720
M2L CAPITAL	20	16 000	17 720
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.

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

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

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

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



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

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

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

La société a été labellisée ISR le 23/02/2022 par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. Elle est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Cliquez ici : <https://www.lolabelisr.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^{er} juin 2015. Cette garantie prendra effet à compter de la date d'ouverture de la souscription au public telle que mentionnée dans la notice au BALO.

Elle ne pourra être mise en jeu :

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

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

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

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

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

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

Parts sociales

Valeur nominale

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

Forme des parts

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



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

Modalités de calcul du prix de souscription

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

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

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

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

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

Modalités de souscription et de versement

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

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

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

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

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

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

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



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

Obligations relatives à la loi FATCA

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

Dossier remis à tout souscripteur

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

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

Modalités de versement

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

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

Minimum de souscription : 1 part sociale.

Lieu de souscription et de versement

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

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

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

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



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

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

Date d'entrée en jouissance

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

Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public

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

Montant de l'augmentation du capital

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

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

Détail des conditions de la souscription ouverte au public

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

- Valeur nominale des parts : 800 €
- Prime d'émission : 160 €
- Prix de souscription : 960 €
- dont une commission de souscription par part de 11,4 % TTI, du montant de la souscription prime d'émission incluse est prélevée :
 - Pour couvrir les frais de collecte, 9 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1^o-e du Code Général des Impôts) ;
 - Et pour couvrir les frais de recherche des investissements, 2,4 % TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).

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

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

Date d'ouverture de la souscription

La souscription est ouverte depuis le 22 juillet 2015.

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



MODALITÉS DE SORTIE

Dispositions générales relatives aux cessions

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

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

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

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

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

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

Retrait des associés

• Principe du retrait

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

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

• Modalité de retrait

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

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

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

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

• Prix du retrait

Demande de retrait compensée par des demandes de souscription.

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



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

Le prix de retrait depuis le 1^{er} janvier 2024 s'élève à : 850,56 €.

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

- **Effet du retrait**

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

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1^{er} février.

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

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

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

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

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

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

La prise en compte de cette décision entraîne :

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

Conditions de rétablissement de la variabilité du capital

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



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

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

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

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se 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 où ces informations seront disponibles en permanence.

Confrontation et prix d'exécution

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Blocage du marché des parts

• **Ordres de vente insatisfaits**

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

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

• **Suspension des inscriptions sur le registre**

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

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

Dispositions générales applicables aux retraits, cessions

Registre des associés et des transferts

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

Délai de jouissance des parts en cas de cession

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

Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'associé intervient :

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

Revente des parts

La société ne garantit pas la revente des parts.

FRAIS

Répartition des frais entre la SCPI et la société de gestion

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

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



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

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

Rémunération de la société de gestion

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

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

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

La commission de souscription supporte :

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

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

2° Une commission de gestion

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Régime des assemblées

Assemblées générales

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

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

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

Convocation

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

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



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

- Par le ou les liquidateurs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ainsi qu'il est prévu à l'Article 11 des statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les assemblées générales extraordinaires, la convocation est faite au nu-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^{er} janvier 2016, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

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

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

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

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

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

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

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

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



Imposition des revenus immobiliers en Allemagne

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

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

Imposition des revenus de source allemande en France

● Personnes physiques

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

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

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

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

● Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

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

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

Imposition des revenus immobiliers en Europe

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

Imposition des revenus de source européenne en France

● Personnes physiques

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



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

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

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

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

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

Revenus locatifs

- **Personnes physiques**

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

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

- **Personnes morales**

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

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

Revenus financiers

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

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

- **Personnes physiques**

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

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



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

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

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

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

• **Personnes morales**

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

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

Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

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

• **Personnes physiques**

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

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

• **Personnes morales**

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

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



Plus-values immobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

● **Personnes morales**

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

Prélèvements sociaux

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

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

Impôts sur la fortune immobilière (« IFI »)

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

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

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

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

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

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



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

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

Modalités d'information

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

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

Rapport annuel

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

Bulletin d'information

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

ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

La société

Dénomination sociale : Eurovalys

Nationalité : française

Siège social : 52 rue de Bassano – 75008 Paris

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

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

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

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



des associés

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

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

Capital initial : 1 000 000 €

Capital statutaire : 2 000 000 000 €

Administration de la société

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

Date d'immatriculation : 21 novembre 2017

Siège social : 52 rue de Bassano – 75008 Paris

Forme juridique : société par actions simplifiée

Capital : 3 561 000 €

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

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

Répartition du capital :

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

Objet social :

La société a pour objet à titre principal :

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

Au titre des services connexes, elle pourra exercer :

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

Conseil d'administration :

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



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

Direction de la société :

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

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

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

Conseil de surveillance

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Commissaires aux comptes

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

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

Expert externe en évaluation

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

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

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

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

Dépositaire

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

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

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

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

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

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

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



Le dépositaire :

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

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

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

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

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

Information

Adresse : ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

52 rue de Bassano – 75008 Paris

Tel : 01 78 09 88 34

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

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

ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Représentée par Jean-François CHAURY.

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

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



ANNEXE 2 SFDR - CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

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 ?

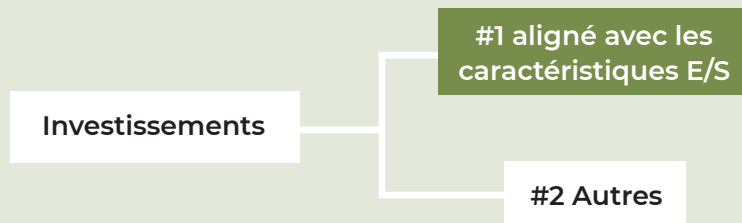
Non applicable.

• 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.

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

Date d'édition : 31 décembre 2022

SCPI Eurovalys



LES SOUSSIGNÉS :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



STATUTS

Mis à jour à la suite de l'assemblée générale du 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 substituerait aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Article 9 – Augmentation et réduction du capital

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

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

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

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

Augmentation du capital

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

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

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

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

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

Réduction du capital

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

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



Article 10 – Libération des parts

Les associés sont débiteurs de leurs apports envers la société.

Lors de chaque augmentation de capital, la société de gestion détermine le montant qui doit être versé par le souscripteur préalablement à la constatation de celle-ci.

Les parts, souscrites en numéraire, doivent être intégralement libérées lors de la souscription.

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

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

Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

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

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

Indivisibilité des parts sociales

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

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

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

Droits et obligations des parts sociales

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

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

Responsabilité des associés

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



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

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

Article 12 – Cession des parts sociales entre vifs

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

Agrément

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

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

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

Refus d'agrément

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

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

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

Nantissement des parts - Vente forcée - Faculté de substitution

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

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



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

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

Registre d'offres et de demandes de parts

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

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

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

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

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

Article 13 – Transmission des parts sociales par décès

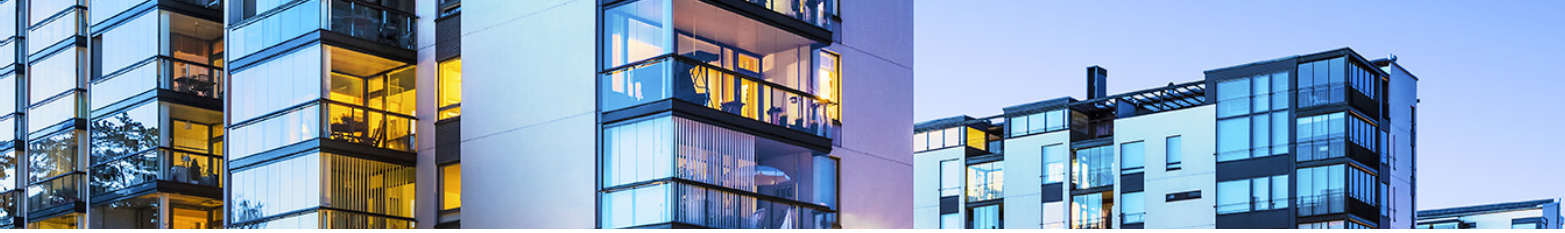
En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant. Ces derniers devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de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

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

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

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

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



TITRE 3 -ADMINISTRATION, DIRECTION

Article 14 – Nomination de la société de gestion

La société est administrée par une société de gestion.

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

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

Elle est représentée par Monsieur Rodolphe MANASATERSKI.

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

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

Article 15 – Engagement de la société de gestion

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

Article 16 – Attributions et pouvoirs de la société de gestion

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

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

- Elle prépare et réalise les augmentations de capital ;
- Elle nomme pour cinq ans un expert externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale ;
- Elle recherche des associés nouveaux, et peut, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, mandater toute entreprise d'investissement pour diffuser dans le public les titres de la SCPI ;
- Elle 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^o-e du Code Général des Impôts),
- Et pour couvrir les frais de recherche des investissements 2,4 % TTI.

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

2° Une commission de gestion

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

- 7,8 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaire à l'administration de la société (notamment la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et personnel et la distribution des 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^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social aura une durée inférieure à 12 mois et se terminera le 31 décembre 2015.

Article 28 – Inventaire et comptes sociaux

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

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

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



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

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

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

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

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

Article 29 – Dispositions comptables

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

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

Article 30 – Répartition des résultats

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.

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

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

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

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

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

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

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

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



TITRE 7 – FUSION, DISSOLUTION, LIQUIDATION

Article 31 – Fusion

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

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

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

Celle-ci est approuvée par l'assemblée générale extraordinaire de chacune des sociétés concernées.

L'assemblée générale extraordinaire de la société absorbante statue sur l'évaluation des apports en nature, conformément aux dispositions légales.

Article 32 – Dissolution - Liquidation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



décision de l'assemblée générale extraordinaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

TITRE 8 - ÉLECTION DE DOMICILE, CONTESTATIONS

Article 33

Élection de domicile

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

Pouvoirs

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

Frais

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

Contestations

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

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

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



TITRE 9 – NOMINATION DES PREMIERS ORGANES DE GESTION - POUVOIR

Article 34 – Nomination des premiers membres du conseil de surveillance

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

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

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

Article 35 – Nomination des premiers commissaires aux comptes

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

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

Article 36 – Nomination du premier expert externe en évaluation

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

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

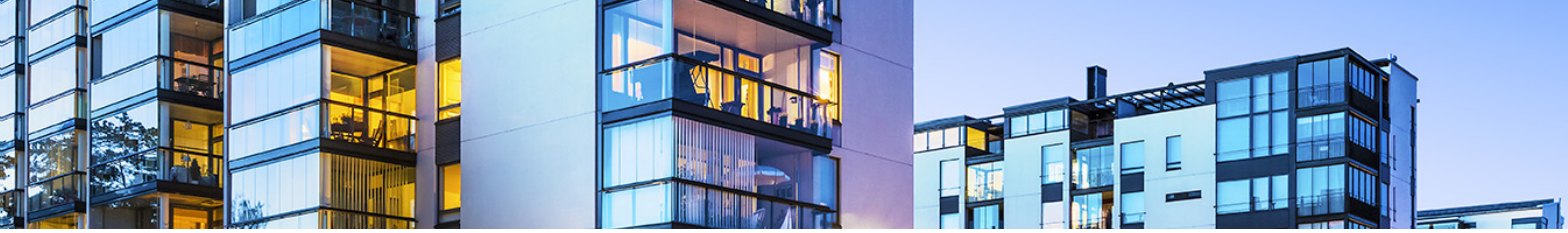
Article 37 – Nomination du Dépositaire

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

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

Article 38 – Pouvoir

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





Advenis Real Estate Investment Management

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

www.advenis-reim.com

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