

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Egalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Avis de convocation / avis de réunion



EUROVALYS

Société Civile de Placement Immobilier au capital social maximum de 2 000 000 000 €
Siège social : 52 rue de Bassano 75008 Paris
810 135 632 R.C.S. Paris

Avis de convocation

Les associés de la SCPI EUROVALYS sont convoqués en assemblée générale ordinaire et extraordinaire le 4 juin 2024 à 14 heures 30, au siège de la société Advenis Real Estate Investment Management, 52 rue de Bassano – 75008 Paris, et seront appelés à statuer sur l'ordre du jour suivant :

Résolutions à titre ordinaire :

1. Approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023
2. Quitus donné à la Société de Gestion
3. Quitus donné au Conseil de surveillance
4. Approbation des conventions visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier
5. Affectation du résultat
6. Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution
7. Pouvoir donné à la société de gestion de fixer les montants de distributions de plus-value
8. Distribution de plus-value
9. Renouvellement des membres du Conseil de surveillance
10. Pouvoirs à donner pour l'accomplissement des formalités

Résolutions à titre extraordinaire :

11. Délégation du versement de la plus-value de cession à la société de gestion
12. Possibilité de décimalisation et de catégorisation des parts dès modification de la législation
13. Adoption des statuts à la suite des résolutions précédentes
14. Pouvoirs à donner pour l'accomplissement des formalités

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En €	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable	894 963 494	904,10
Valeur de réalisation	751 324 121	759,00
Valeur de reconstitution	960 615 008	970,43

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

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

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

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

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

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

Neuvième résolution – Le mandat des membres du conseil de surveillance arrive à expiration le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2023. L'assemblée générale approuve la nomination de dix membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2026 parmi la liste des candidats qui est adressée dans la convocation à cette assemblée générale. Seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi la liste ci-dessous.

Membres sortants se représentant :

Nom/Prénom	Âge	Profession/Activité	Nombre de parts d'Eurovalys détenues	Nombre de mandats au sein d'autres conseils de surveillance, toutes SCPI confondues
MUTUELLE DE POITIERS ASSURANCES, représentée par Romain JAHAN	37	Responsable de la gestion des actifs financiers à la Direction Financière et des Risques	4100	0
RIBES Julien	40	Dirigeant d'une plateforme de conseil en investissement SCPI ; Consultant et formateur sur les sujets liés à l'immobilier commercial et à la dette immobilière ; Conseiller en investissement financier ; fondateur de l'une des plus anciennes plateformes internet d'investissement en part de SCPI	15	1
SCI ILOT MANGENIE, représentée par Bertrand HAUMESSER	40	Chef d'entreprise, Conseil auprès d'investisseurs institutionnels	300	0
SELENCIA, représentée par Bertrand HAU	57	Directeur général de Selencia, anciennement Ageas	22 836	2
VICTOR PASCAL Michelle	72	Retraitée, ancien avocat en droit des affaires et droit immobilier, et membre de la chambre des Experts immobiliers de France.	407	1

Associés faisant acte de candidature :

Nom/Prénom	Âge	Profession/Activité	Nombre de parts d'Eurovalys détenues	Nombre de mandats au sein d'autres conseils de surveillance, toutes SCPI confondues
3JCA, représentée par VIGOUROUX Jean-Jacques	66	Retraité, anciennement dans le commerce à l'international	100	3
ATTIG Yasmina	59	Senior vice Président Customer Management Africa Region & Key Account Manager chez Aker Solutions	99	0
AUFFRAY Jean	44	RAF externalisé	20	1
BARBAGIOVANNI Salvatore	64	Retraité, Investisseur en immobilier ; ancien Directeur Commercial auprès d'éditeurs de logiciels spécifiques à la gestion de la chaîne d'approvisionnement des grandes industries agroalimentaires notamment	13	0
BOTTARO André	45	Investisseur immobilier, Loueur meublé non professionnel	154	
BRIAND Maxime	52	Conseil indépendant en informatique d'entreprise	11	0
BRIDOUX Stéphane	56	Conseiller en gestion de patrimoine	1	0
CERVERA Patrick	50	Responsable de Contrôle (Pôle Maîtrise des Risques Santé & Prévoyance) au sein de MMA IARD ; ancien Responsable financier d'une PME de 50 salariés	52	0
CHELLE Jean-Baptiste	36	Directeur Associé du pôle fiscal et patrimonial chez Arthaud & Associés	50	0
CLEMENT Fabrice	48	Gérant de sociétés	32	0
COPASE, représentée par Pascal MADERT	62	Gérant de la SC COPASE ; Président d'une société de gestion de patrimoine et de conseil en investissement financier	59	0
CULERIER Jean-Philippe	64	Cadre bancaire au Crédit agricole Anjou Maine ; Directeur d'agence ; Responsable crédit concessionnaire ; Chargé de marketing opérationnel	12	0
DJOUHRI RIFFARD Maxime	30	Expert-comptable mémorialiste ; Auditeur financier	30	0

ESTREGUIL Philippe	61	DRH chez Sodexo durant 30 ans, Président de Yinbao Conseil depuis 2013 (activités de conseil en RH) ; membre du Conseil de surveillance de la société Harmonia	62	0
FABBRO Marc-Olivier	47	Responsable financier BtoC France chez Engie	29	0
FAYOL Thierry	73	Retraité, ancien gérant de société	20	0
FGP LE FEUVRIER, représentée par Jacques LE FEUVRIER	69	Retraité depuis 2019	2500	0
FONTAINE Christelle	53	Directrice actuariat et juridique chez Alptis assurances depuis 2007	74	0
FROT Dominique	66	Administratrice, élue au conseil d'administration de l'Adami depuis 2014 ; Éluë à la commission des Finances, et à la commission internationale ; A enseigné au Conservatoire Supérieur d'Art Dramatique de Paris ; Actrice dans plusieurs séries TV et films	114	0
FRYBOURG Alain	70	Retraité, carrière de 36 ans au Crédit National (devenu Natixis) ; Responsable mondial dans le financement de grands projets internationaux, puis Senior credit officer, conseil de la Direction de la banque sur les grands risques de crédit (y compris les financements immobiliers)	26	5
GINGUENE Jean-Yves	60	Inspecteur des Finances Publiques depuis 1988	20	0
GUENFICI Alexandre	49	Avocat ; Enseignant ; Inspecteur des Finances Publiques	2	0
J3L, représentée par Jean- Luc POURRAT	54	Informaticien Chef de projet ; Gérant d'une SC avec des parts de SCPI et de l'immobilier en direct pour investissements	10	0
JACHIET Nicolas	65	Directeur général de 2005 à 2020 du groupe Egis, premier groupe français d'ingénierie du bâtiment et des travaux publics ; Président depuis 2004 de la SA Massillon Fieubet, société immobilière de l'établissement scolaire Massillon (Paris)	180	0
JGN, représentée par Grégory NOUCHI	40	Directeur des risques, IT, Data, Reporting de la SGP Amiral Gestion, gérant 3,5 Mds € d'actifs	202	0
JUVIGNARD Claire-Lise	57	DAF au sein du Groupe R&D	237	0
LAFFITTE INVESTISSEMENT, représentée par David LENFANT	52	Directeur général de Laffitte Capital Management (Société de Gestion de Portefeuille et CIF) ; Président de la Holding de tête Laffitte Investissement	100	1
LE BOULERE Pierre	68	Retraité, ancien Directeur général délégué d'une société de gestion de portefeuille ; gérant d'une SCI familiale	110	7
LEONARD de JUVIGNY Jacques	59	Secrétaire Général et Directeur Administratif et Financier d'une structure de Santé au Travail de 230 salariés depuis 29 ans ; Investisseur en SCPI et SC patrimoniale	60	3
LEROUGE Gauderic	39	Directeur financier d'une holding d'investissement (chiffre d'affaires consolidé de 200 M€)	100	0
LEVY David	37	Avocat à la cour spécialisé en fiscalité immobilière	40	0
LIBERSA Jean-Marc	70	Retraité, ancien Directeur Qualité Monde dans l'industrie pharmaceutique ; consultant qualité	33	0
M2P, représentée par Christophe PERGE	59	Ingénieur ; Certificat Administrateur indépendant de Sciences Po ; Dirigeant d'entreprise ; Investisseur immobilier depuis plus de 30 ans	148	0
MAILLARD Caroline	52	Docteur en Pharmacie	50	0
MARCHAND Franck	69	Retraité, ancien avocat au barreau de Papeete	195	1
MIRANDA DA COSTA Carlos	69	Retraité, ancien ingénieur consultant	50	0
PATE Jacques	63	Cadre dirigeant France TV ; Directeur antennes contenus régionaux, définition stratégique, coordination éditoriale et productions	100	0
PESSY Stéphane	50	Contrôleur de gestion	138	0

PIQUERAS Antoine	71	Avocat honoraire	25	0
RODRIGUEZ Miguel	71	Cadre commercial	5	0
ROEDERER Xavier	68	Retraité, ancien Ingénieur des Ponts, précédemment au Contrôle interne du Ministère de l'Environnement, et à la Mission Contrôle Audit-Inspection de l'Anah	140	0
ROTIER Axel	35	Gestionnaire de patrimoine	7	1
SAINT-MICHEL Serge-Henri	60	Consultant en marketing et communication ; Enseignant chercheur en communication ; Auteur d'ouvrages en marketing ; communication et art	90	0
SAMIN Dominique Hubert	73	Retraité, ancien médecin	35	0
SCHREIBER Sylvie	62	Présidente d'E+A Consultants, spécialisée depuis 1984 en études marketing, en formation à la pro activité commerciale et en conseils en développement commercial pour augmenter le CA et la marge des entreprises.	50	0
SCI APM KERISOUE, représentée par Emmanuel KERISOUE	56	Cadre supérieur et Manager d'équipes depuis 20 ans au sein d'un groupe d'assurance leader en France	95	0
SCI PILLNEUIL, représentée par Thibault DELAHAYE	51	Président sortant du CS à titre personnel ; Associé fondateur de Delahaye Capital depuis 2018 ; Directeur général d'Advenis Investment Managers de 2005 à 2017	200	1
SENNE Joseph	74	Retraité, ancien conciliateur de justice ; Juge aux Prud'hommes	25	4
STEGER Anthony	33	Conseiller en gestion de patrimoine ; ancien comptable ; membre du Rotary Club d'Ottmarsheim ; membre du BNI Connect de Mulhouse	110	0
STEIN Philippe	57	Area Manager CEE & Turkey chez TEREOS	40	0
TAFFET Xavier		Advisor free-lance ; ancien Chief Operating Officer KSA/Oman/Qatar/Bahrain/Kuwait MAF retail	553	0
TCHEUWA Julien	33	Associé fondateur du Cabinet SOMET ; Commissaire aux comptes et expert-comptable ; ancien Manager Audit au sein d'un cabinet d'audit et d'expertise comptable	50	0
TENOUX Nicolas	40	Pilote de ligne Airbus A320 et Boeing 787 ; Executive Master en innovation et entrepreneuriat HEC Paris ; Directeur du développement d'une PME et consultant ; Membre du CCA d'Air Liquide	18	0
TOLLET Gildas	56	Expert-comptable, Commissaire aux comptes	103	0
VALLERIE Sebastien	47	Directeur financier dans le secteur des transports et infrastructure, département des transports de l'état de Nouvelle-Galles du sud - Sydney	54	0
VERET Antoine	43	Obtention du certificat d'Administrateur de société de Sciences Po et de l'Institut Français des Administrateurs en 2023 ; Supervision IT des banques du groupe BNP Paribas, pôle Europe Méditerranée depuis 2021 ; Directeur général et administrateur de BDSI, centre de service filiale du groupe BNP Paribas au Maroc de 2018 à 2021	100	0
VILLERONCE Jeffrey	30	Ingénieur électronique au sein de la SS21 Expleo Regions	19	0
VINCENDON Thibaud	40	Directeur Financier (CFO) et commercial chez ENGIE E&P puis Neptune Energy ; International Business Developer chez Hydrogen Refueling Solutions ; membre du conseil de surveillance de PFO2/Perial depuis 4 ans	61	1
VOUETTE Christophe	52	Administrateur systèmes et réseaux ; ancien contrôleur des Finances Publiques	5	0

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

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

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

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 16 – Attributions et pouvoirs de la société de gestion</p> <p>La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.</p> <p>Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>[...]</p>	<p>Article 16 – Attributions et pouvoirs de la société de gestion</p> <p>La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.</p> <p>Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ; • Elle peut fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et du solde du compte de plus ou moins-values dont les distributions seront approuvées par l'assemblée générale ordinaire. <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

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

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

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

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

Treizième résolution (*Adoption des statuts à la suite des résolutions précédentes*) - L'assemblée générale, en conséquence de l'adoption de la résolution précédente et connaissance prise du projet des statuts de la société intégrant les modifications présentées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI Eurovalys.

Quatorzième résolution (*Pouvoir pour réalisation des formalités*) - L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous sein g privé constatant les décisions de l'assemblée générale extraordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.