

SCPI EUROVALYS

RAPPORT ANNUEL 2018



ÉDITO

Chers Associés,

L'année 2018 marque un tournant dans le développement de votre SCPI Eurovalys. Lancée en 2015, la capitalisation dépasse désormais les **240 millions de capitalisation** au terme de l'exercice 2018 portée par une collecte qui a doublé en l'espace d'un an. Dans un contexte national et mondial chahuté, cette montée en puissance de votre SCPI démontre la confiance des investisseurs sur la solidité de l'économie allemande et de son marché immobilier. A ce titre, nous avons procédé à une augmentation de capital à la fin de l'exercice, qui a été approuvée en Assemblée Générale Extraordinaire, portant le capital social statutaire maximum à **500 millions d'euros**.

Votre SCPI Eurovalys ainsi que l'ensemble des SCPI créées par notre groupe, sont depuis l'été 2018 gérées par la société de gestion **Advenis Real Estate Investment Management** en lieu et place de la société Advenis Investment Managers. Cette nouvelle entité, entièrement dédiée à notre cœur de métier nous permet de focaliser l'ensemble de nos ressources sur l'activité d'investissement et de gestion en immobilier.

Le marché de l'immobilier d'entreprise en Allemagne a été particulièrement actif en 2018 avec un volume d'investissement dépassant les **61 milliards d'euros** marqué par un appétit toujours grandissant des investisseurs. Votre SCPI Eurovalys s'est efforcée d'être la plus selective possible dans sa stratégie d'acquisitions en privilégiant les fondamentaux immobiliers. L'acquisition de l'immeuble de Munich, ville majeure d'Europe, loué à Intel en illustre le mieux le propos.

Nous sommes heureux de vous annoncer que votre SCPI Eurovalys a réussi à maintenir et à verser un **dividende net de fiscalité allemande de 4,50%** par part pour une année pleine en jouissance sur l'année 2018. C'est un objectif que nous nous fixons également pour le prochain exercice.

Chers associés, pour l'exercice 2019, nous sommes mobilisés sur de nouvelles acquisitions d'immeubles tertiaires qui permettront à la SCPI Eurovalys d'accroître la diversification de son portefeuille et l'investissement dans des actifs de qualité afin d'atteindre nos objectifs de performance.

Phong HUA
Fund Manager

SOMMAIRE

EUROVALYS EN BREF	3
LES FAITS MARQUANTS	4
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	7
LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2018	8
POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2018	7
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018	9
CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	10
PATRIMOINE	11
GESTION LOCATIVE	12
ENVIRONNEMENT	15
RÉSULTATS FINANCIERS	16
EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI	19
FISCALITÉ DES ASSOCIÉS	21
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	26
ÉTAT DU PATRIMOINE	27
ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	28
COMPTE DE RÉSULTAT	29
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2018	31
INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2018	31
RÉSULTATS FINANCIERS DÉTAILLÉS	32
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	36
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	37
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	39
TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	41



EUROVALYS EN BREF

Immeuble de Munich Neubiberg
Neuvième acquisition de la SCPI EUROVALYS

LES FAITS MARQUANTS

Collecte brute 2018	127 M €
Capital social	194 583 200 €
Associés	3 189
Parts	243 229
Nouvelles acquisitions au cours de l'année 2018	1
Nombre d'immeubles au patrimoine	9
Rendement net de fiscalité allemande 2018	4,50%
Taux d'occupation physique	96,9%
Taux d'occupation financier	97,1%



Siemens – Brême

Focus acquisition 2018 – MUNICH NEUBIBERG

Localisation

Capitale du Land de Bavière, Munich est la troisième ville d'Allemagne par sa population après Berlin et Hambourg avec 1 550 000 habitants intra-muros et près de 2 350 000 habitants dans son aire urbaine.

Munich est l'un des principaux pôles économiques de l'Union européenne après Paris et Londres. La ville se distingue par l'implantation de nombreux sièges sociaux et est considérée comme la 9ème place financière en Europe et la 2ème d'Allemagne derrière Francfort.

L'actif se situe en face de l'Université de Munich et à proximité des sièges sociaux des sociétés **INFINEON** ou de **SIEMENS**. Il bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun avec la ligne S7 du métro qui relie le centre-ville de Munich en 20 minutes et d'un accès rapide par la route (Autoroute A8) qui place le centre en moins de 15 minutes.

L'investissement

Ensemble immobilier détenu en pleine propriété qui se compose de 8 bâtiments dénommés de A à H reliés entre eux et indépendants.

Les biens ont été construits en 2002 et entièrement rénovés entre 2011 et 2015. Ils proposent une **surface locative totale de 26.372 m²** dont 19.847 m² de bureaux et 4.802 m² de laboratoires. L'actif dispose d'un total de 389 places de parkings dont 374 places en sous-sol et 15 places extérieures.

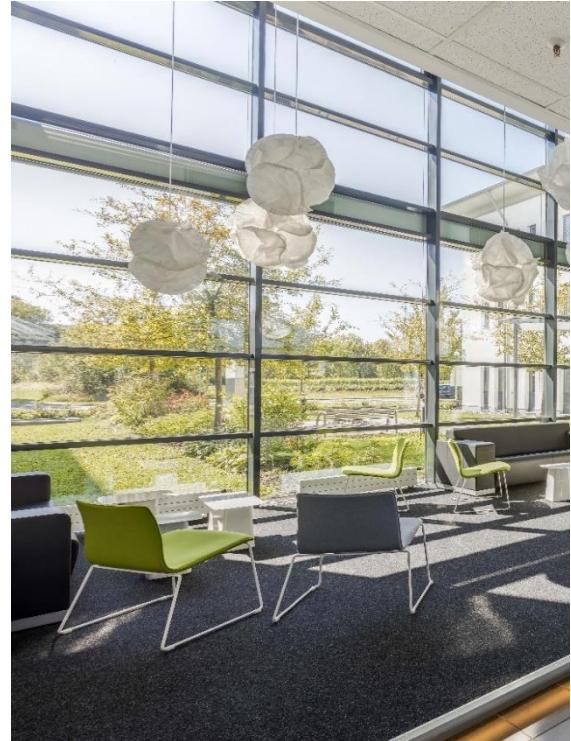
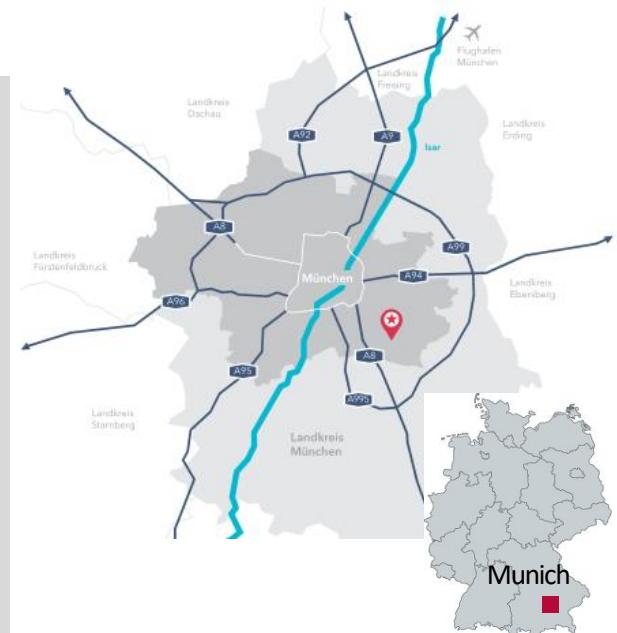
Financier

L'ensemble immobilier est loué à 93% pour un loyer annuel d'environ 2.984.000 € Hors Taxes et Hors Charges (HT HC) à 4 locataires dont 64% des surfaces louées sont prises à bail par la **société INTEL**, leader mondial du secteur informatique. La durée résiduelle moyenne des baux est de 4,2 années.

L'acquisition porte sur un montant d'investissement de près de **54 millions d'euros Hors Droits**, soit pour un loyer de 2.984.000 euros, un taux de capitalisation de **5,52 %**.

Le taux de capitalisation potentiel si l'actif est entièrement loué s'élève à 5,75%.

La valeur donnée par l'expert immobilier au 31/12/2018 ressort à **62 millions d'euros hors droits**.





SCPI EUROVALYS - Rapport annuel 2018

Reportage photos – MUNICH NEUBIBERG





SCPI EUROVALYS - Rapport annuel 2018

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Forme juridique	SCPI à capital variable
Capital social statutaire	500 000 000 €
Date d'ouverture au public	Juillet 2015
Visa AMF	N°18-24 du 24/07/2018
Société de Gestion	Advenis REIM

Transfert de la gestion de la SCPI EUROVALYS courant 2018

La société Advenis Real Estate Investment Management (Advenis REIM) a repris, depuis le 3 août 2018, la gestion des SCPI du groupe Advenis (dont la SCPI EUROVALYS) à la suite de la société de gestion Advenis Investment Managers (Société Anonyme au capital de 2 401 457,60 €, dont le siège social est 12 rue Médéric 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 414 596 791 et dont le visa AMF est le n° GP-97124 du 13 octobre 2009).

Société de Gestion:

Advenis Real Estate Investment Management
Société par Actions Simplifiée au capital de 3.561.000 €
Siège social : 52, rue de Bassano – 75008 Paris
RCS PARIS 833 409 899
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI n°GP-18000011 du 30 juin 2018.

► Conseil d'administration

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président
Monsieur Jean-François CHAURY, administrateur
Monsieur Khalil HANKACH, administrateur

► Direction Générale

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

Conseil de surveillance de la SCPI

► Président

Monsieur Thibault DELAHAYE

► Vice-Président

Monsieur Jean-Luc BRONSART

► Autres membres du conseil (par ordre alphabétique)

AGEAS France, représentée par Monsieur Bertrand HAU
Monsieur Christian BOUTHIE
MUTUELLE DE POITIERS ASSURANCE, représentée par Madame Anne-Sophie FRAISSINET
Monsieur Julien RIBES
Madame Michelle VICTOR

Expert externe en évaluation de la SCPI

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

Commissaires aux comptes de la SCPI

► Titulaire

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

► Suppléant

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

A photograph of several modern skyscrapers with glass facades against a blue sky. The buildings are tall and have a grid-like pattern of windows. One building in the foreground has a curved facade. The overall scene is a professional architectural shot.

LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2018

POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2018

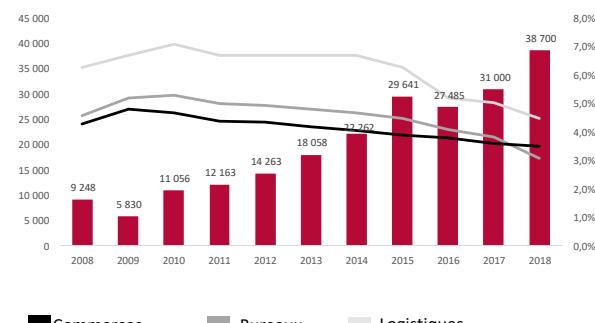
Le marché de l'investissement en Allemagne

2018: Année record

Après 3 bonnes années et un volume d'investissement annuel supérieur à 50 milliards d'euros, la barre des 60 Mds d'€ a été franchie en 2018 avec un **record de 61,5 Mds €**, chiffre porté par les ventes d'actifs unitaires qui ont représenté 46 Mds €. **Les bureaux restent la classe d'actifs la plus recherchée** (près de 29,7 Mds €) et ce, notamment dans les villes de Francfort avec 19 transactions majeures, suivie de Munich (15), Berlin (12) et Hambourg (7). Viennent ensuite les commerces avec 11,2 Mds € soit 18% des montants d'engagements. A noter que les **investisseurs étrangers** représentent pour 41% du total du marché allemand.

Les villes du Big 7 (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Stuttgart) ont attiré 38,7 Mds d'euros ce qui représente 63% du marché. Francfort est la ville leader à 10,23 Mds € en passant pour la première fois la barre des 10 mds € avec une progression de 36% par rapport à 2017. La 2^{ème} place revient à Berlin avec 7,43 Mds € suivie de Munich qui enregistre une hausse de 28% avec 6,67 Mds € d'investissement.

La demande soutenue des investisseurs se reflète **dans la baisse continue des taux de rendement**. Les taux « Prime » ont de nouveau diminué dans les villes du Big 7. Berlin a un taux « Prime » à 2,70% suivie de près par Munich à 2,80%. Vient ensuite Francfort à 2,95% où, pour la première fois, le taux Prime est passé sous le seuil des 3%.



Évolution des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise dans les six premières villes allemandes (en millions d'euros et évolution des taux de rendement prime en Allemagne par typologie d'actif de 2008 à 2018)

Source : BNP Paribas Real Estate Research

Le marché locatif allemand de bureaux

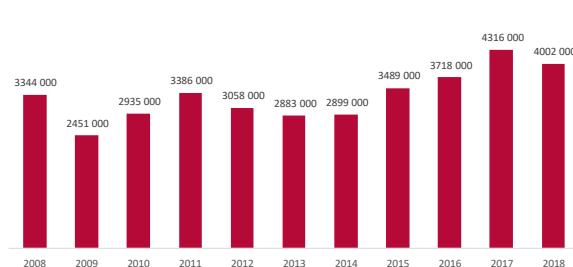
En 2018, le marché à la location de **bureaux en Allemagne** se tient toujours aussi bien avec une demande placée de **4,02 millions de m²** dans les 8 plus grandes villes allemandes (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Essen, Francfort, Hambourg, Leipzig et Munich) ce qui en fait la 2^{ème} meilleure performance de tous les temps et la barre des 4M de m² est atteinte pour la 2^{ème} année consécutive. La baisse continue du chômage et la tertiarisation du marché de l'emploi contribuent à cette tendance positive.

Le taux de vacance se rapproche des 4%.

La réduction du taux de vacance se poursuit. Le stock de bureaux s'est réduit de 17% en 2018 à 4,04 million de m² ce qui correspond à une année de demande placée. Munich (489.000 m²; -28%) et Berlin (327.000 m²; -17%) ont le plus fort recul. **A Munich, le taux est de 2,3%** sur l'agglomération pour atteindre même 1,5% dans le centre-ville ce qui donne une situation encore plus tendue qu'à Berlin. Le contexte est le même à Cologne avec une vacance en recul de 19% et **un taux de vacance de 2,8%**.

Les loyers en hausse

Les loyers moyens ont augmenté de 7% en un an en moyenne. Cologne a été la ville la plus dynamique avec une hausse de 10% pour atteindre 24€/m²/mois, suivie de Hambourg (29€/m²) et Berlin (36€/m²) avec une hausse de 9% chacune. **Les loyers « Prime » ont également augmenté de façon notable:** Francfort (44€/m²; +7%) ou bien encore à Leipzig (14€/m²; +8%)



Évolution de la demande placée (en m²) de bureaux dans les huit premières villes allemandes de 2008 à 2018

Source : BNP Paribas Real Estate Research



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

Immeuble de Francfort Herriotstrasse



SCPI EUROVALYS - Rapport annuel 2018

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Évolution du capital

La collecte brute de l'exercice s'élève à près de 127 M€ portant le montant total de la capitalisation de la SCPI à 243,1 M€.

Au 31 décembre 2018, le capital social est de 194 583 200 € pour 3 189 associés détenant un total de 243 229 parts.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux souscrits par les associés, diminué des retraits	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Prix d'entrée au 31 décembre
2015	19 404 000	24 112 500	24 255	218	1 000
2016	46 166 400	33 453 000	57 708	756	1 000
2017	94 002 400	47 836 000	117 503	1 682	1 000
2018	194 583 200	100 580 800	243 229	3 189	1 000

Évolution du prix de la part et performance

Le prix de souscription de la part n'a pas évolué entre 2017 et 2018, il est resté de 1 000 €.

	2018	2017
Prix de souscription au 1er janvier	1 000 €	1 000 €
Variation du prix moyen de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année n (1)	0,00%	0,00%
Dividende brut versé au titre de l'année n	51,48 €	48,34 €
Taux de distribution sur valeur de marché ou DVM (2)	5,15%	4,83%
Report à nouveau cumulé par part au 31/12	6,72 €	9,10 €

(1) La variation du prix moyen de la part est la division entre l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

(2) Le Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) est la division entre le dividende brut avant prélèvement fiscaux et sociaux versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n.

La performance à long terme de la SCPI est exprimée à l'aide du Taux de Rendement Interne (TRI) sur 5 et 10 ans. Cependant, la SCPI ayant une durée d'existence inférieure à 5 ans, il n'est pas pertinent de le calculer.

SCPI EUROVALYS - Rapport annuel 2018

Évolution du marché des parts

La SCPI a enregistré quinze demandes de retrait en 2018 portant sur un total de 1.241 parts ce qui représente 0,51% du nombre total de parts.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions et les retraits (euros HT)
2016	0	0%	0	0	0
2017	75	0,06%	0	0	0
2018	1 241	0,51%	0	0	0

Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu. Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1er février.

PATRIMOINE

Acquisitions

La SCPI Eurovalys a procédé à l'acquisition d'un nouvel immeuble au cours de l'exercice 2018 en cohérence avec la politique d'investissement pour un montant de près de 54 millions d'euros hors frais. Cette acquisition a été faite par l'intermédiaire de la société civile immobilière (SCI) Eurovalys New Invest 2.

Adresse	Type de surface	Année d'acquisition	Surface en m ²	Prix hors frais, hors taxes et hors droits en €
Munich Neubiberg - Lilienthalstrasse 7	Bureaux	2018	26 372	53 971 719
TOTAL GLOBAL			26 372	53 971 719

Investissements à venir

Pour 2019, la SCPI Eurovalys continuera son programme d'acquisitions en cohérence avec sa politique d'investissement. Plusieurs opportunités sont d'ores et déjà en cours d'étude et font l'objet de diligences approfondies.

Cessions

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2018.

Date	Adresse	Type de surface	Expertise au 31/12/2018 en €	Prix hors frais, hors taxes et hors droits en €
NA				



SCPI EUROVALYS - Rapport annuel 2018

Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2018, 100% du patrimoine est constitué d'immeubles de bureaux localisés en Allemagne.

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
France					
Allemagne	100%				
Autres pays d'Europe					

Les villes allemandes font généralement l'objet d'une classification en catégorie, de A à D, en fonction de la taille de leur marché immobilier et de leur puissance économique et politique. Pour mieux percevoir la diversification géographique, la société de gestion propose une répartition en valeur vénale et en surface du patrimoine immobilier suivant cette classification. A noter que la SCPI Eurovalys a encore augmenté sa présence dans les villes majeures d'Allemagne par rapport à 2017, à la suite de la nouvelle acquisition à Munich.

Diversification géographique	En % de la valeur vénale	En % des surfaces
Ville A (Berlin, Cologne, Dusseldorf, Francfort, Hamburg, Stuttgart, Munich)	83,0%	78,4%
Ville B (Bonn, Bremen, Dortmund, Duisburg, etc.)	11,6%	16,7%
Ville C (Wolfsburg, etc.)	5,5%	4,9%
Ville D	0,0%	0,0%

GESTION LOCATIVE

Situation locative

Le patrimoine est composé de 86.814 m² à usage exclusif de bureaux qui sont loués principalement à de grandes entreprises ou des entreprises allemandes de taille moyenne.

Une surface de 1.742 m² est vacante dans l'immeuble acquis à Munich Neubiberg. Un mandat de commercialisation locative a été confié au cabinet COLLIER INTERNATIONAL.

Une autre surface de 900 m² est vacante dans l'immeuble de Brême. Un mandat de commercialisation locative a été confié au cabinet ROBERT C.SPIES.



SCPI EUROVALYS - Rapport annuel 2018

Taux d'occupation

Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation physique (TOP) ressort à 96,9%. Le taux d'occupation financier (TOF) annuel est de 97,9%.

	2018	2017
Surfaces louées	84 172 m ²	59 360 m ²
Surfaces vacantes	2 642 m ²	900 m ²
Surface totale	86 814 m ²	60 260 m ²
Taux d'occupation physique ou TOP (1)	96,9%	98,5%
Taux d'occupation financier ou TOF 1er trimestre (2)	98,7%	97,8%
TOF 2e trimestre	98,8%	98,6%
TOF 3e trimestre	97,1%	98,6%
TOF 4e trimestre	97,1%	98,7%
Taux d'occupation financier ou TOF annuel	97,9%	98,4%

(1) Le TOP se détermine par la division de la somme des surfaces louées par la somme des surfaces totales du patrimoine de la SCPI.

(2) Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Le TOF annuel est la moyenne arithmétique des TOF trimestriels.

Durée moyenne des baux restant à courir

La durée moyenne des baux restant à courir traduit la capacité du patrimoine à générer des revenus sécurisés dans le temps. Elle est de 6,2 ans.

	2018	2017
Durée moyenne des baux fermes restant à courir	5,9 ans	7,7 ans
Durée moyenne des baux restant à courir	6,2 ans	8,1 ans

Répartition des risques locatifs

Les 9 immeubles de la SCPI EUROVALYS sont loués à 21 locataires au total. Les 6 principaux locataires du patrimoine représentent 73% du revenu annuel global pour une année complète. Ils bénéficient tous d'un très bon rating auprès des principales agences de notation.

Locataires	Surface en m ²	Loyer annuel en € HT HC	Proportion en %	Rating Credit Reform
Lantiq / INTEL	15 337	1 928 321	17%	246
Wisag	13 662	2 241 672	20%	224
EBV Elektronik	12 816	1 319 872	12%	227
Cofely	6 085	1 127 009	10%	214
Siemens AG	7 617	927 888	8%	141
Lexmark	4 565	759 264	7%	209



SCPI EUROVALYS - Rapport annuel 2018

La moyenne des situations des locataires est comprise dans le premier compartiment des différentes sociétés d'analyse.

	AAA-BBB	BBB-BB+	BB+ BB	BB-B+	B+-B-	>=B-
Standard & Poor's						
Commerzbank	1,0 - 2,4	2,4 - 3,0	3,0 - 3,4	3,4 4,0	4,0 - 4,8	>= 4,8
Deutsche Bank	iAAA-iBBB	iBBB-iBB+	iBB+iBB-	iBB-iB+	iB+iB-	>=iB-
Creditreform	100-204	205-235	236-278	279-297	298-350	351-600
Postbank	pAAA-pBBB+	pBBB+pBBB-	pBBB--pBB	pBB-pB+	pB+pB	>=pB-
Moyenne des locataires	200					

Locaux vacants

1.742 m² de locaux sont vacants dans l'immeuble acquis à Munich Neubiberg et 900 m² de locaux sont vacants dans l'immeuble situé à Brême pour un loyer annuel potentiel global de 325.680 euros.

Adresse	Type de surface	Surface en m ²	Loyer potentiel annuel en € HT HC
Lilienthalstrasse 7 - 19 - Munich Neubiberg	Bureaux	1 742	235 680
Universitätsallee 16 - Brême	Bureaux	900	90 000
Total		2 642	325 680

Congés

Aucun congé de locataire n'a été reçu en 2018.

Locations (nouveaux baux, renouvellements et avenants)

Aucune nouvelle location n'a été effectuée en 2018.

Travaux

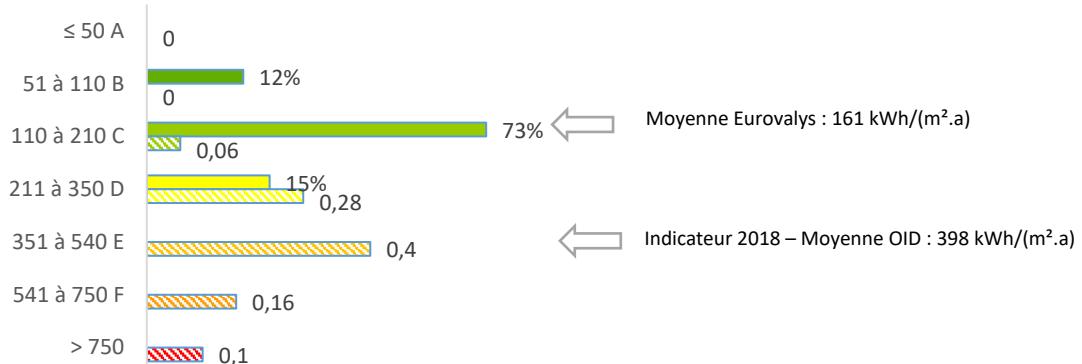
Aucun travaux majeurs n'a été réalisé en 2018.

ENVIRONNEMENT

Profil énergétique du patrimoine

Eurovalys inscrit son développement dans la recherche d'un équilibre entre les enjeux financiers et environnementaux. Convaincue qu'il est nécessaire de prendre en compte les qualités environnementales des immeubles lors des choix d'investissement et de gestion, la société de gestion a établi un tableau détaillant le positionnement du patrimoine d'Eurovalys.

Le patrimoine d'Eurovalys se situe à 100% au-dessus du niveau D sur la base des certificats de performance énergétique obtenus lors de l'acquisition des immeubles. La moyenne des consommations énergétiques en énergie primaire pondérée par les surfaces ressort à 161 kWh/(m².a). À titre informatif, la moyenne des immeubles de bureaux référencés par l'Observatoire Immobilier Durable (OID) en 2018 est de 398 kWh/(m².a). Les indicateurs de l'OID sont pertinents et représentatifs pour une comparaison. En effet, ils sont établis à partir d'un échantillon de 7 000 bâtiments en France totalisant une surface supérieure à 15 millions de m².



Source : Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) baromètre de la performance énergétique 2018

Graphique : comparaison de la répartition en m² du patrimoine de la SCPI Eurovalys avec l'échantillon 2018 de bâtiments pour la famille Bureaux de l'OID.

RÉSULTATS FINANCIERS

Résultat par part

Résultat par part (1)	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	Montant en €	En %	Montant en €	En %
PRODUITS				
Recettes locatives brutes				
Produits financiers	0,08	0,04%	0,17	0,10%
Produits divers	177,46	99,96%	170,77	99,90%
	TOTAL	177,54	100,00%	170,94
CHARGES				
Rémunération de la société de gestion	6,90	5,56%	2,25	1,89%
Autres frais et rémunération	5,74	4,63%	13,96	11,75%
Commission de souscription	106,90	86,22%	98,75	83,10%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				
Charges locatives non récupérées				
Autres charges immobilières	4,45	3,59%	3,87	3,25%
	Sous-total charges externes	123,99	100,00%	118,83
Amortissements nets				
Provisions nettes				
	Sous-total charges internes			
	TOTAL	123,99	69,83%	118,83
	RÉSULTAT	53,55	30,16%	52,11
Report à nouveau annuel	2,07	1,17%	3,78	2,21%
Report à nouveau cumulé	6,72	3,78%	9,10	5,32%
	RÉSULTAT DISTRIBUÉS (avant prélèvement (2))	51,48	28,99%	48,34
	RÉSULTAT DISTRIBUÉS (après prélèvement (2))	45,00	25,34%	45,00
Nombre de parts au 31 décembre	243 229		117 503	
Nombre moyen de parts en jouissance	135 403		69 115	

(1) Par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année n.

(2) Des prélèvements d'impôts en Allemagne

Distribution 2018

Compte tenu des résultats par part de l'année, la société de gestion a versé 4 acomptes sur dividendes correspondant à un rendement de 4,50% net de prélèvements fiscaux et sociaux en France, pour une part en pleine jouissance sur l'année 2018.

	Montant par part en €	Taux de distribution brut par part (1)(2)	Montant par part en €	Taux de distribution net par part (1)(3)
1er acompte (payé le 27 avril 2018)	10,00 €	1,00%	10,00 €	1,00%
2e acompte (payé le 26 juillet 2018)	10,00 €	1,00%	10,00 €	1,00%
3e acompte (payé le 31 octobre 2018)	10,00 €	1,00%	10,00 €	1,00%
4e acompte et solde (payé le 6 février 2019)	21,48 €	2,15%	15,00 €	1,50%
Dividendes 2018	51,48 €	5,15%	45,00 €	4,50%

(1) Par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année n.

(2) Le Taux de distribution brut est la division entre le dividende brut avant prélèvement fiscaux et sociaux versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n.

(3) Le Taux de distribution net est la division entre le dividende net après prélèvement fiscaux et sociaux versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n.

Important : les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution prévisionnelle 2019

En fonction des anticipations et des évolutions du résultat de la SCPI, la société de gestion souhaite distribuer 4 acomptes sur dividende au cours de l'année 2019 et maintenir un taux de distribution net de 4,50%. Cependant, cet objectif ne constitue pas un engagement et il est susceptible d'être ajusté à tout moment par la société de gestion en fonction des anticipations et des évolutions du résultat de la SCPI.

	Montant par part en €	Taux de distribution net par part (1)(2)
1er acompte (fin avril 2019)	10,00 €	1,00%
2e acompte (fin juillet 2019)	10,00 €	1,00%
3e acompte (fin octobre 2019)	10,00 €	1,00%
4e acompte +/- ajustement sur dividende (fin janvier 2020)	15,00 €	1,50%
Objectif prévisionnel de distribution net	45,00 €	4,50%

(1) Par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année n.

(2) Le Taux de distribution net est la division entre le dividende net après prélèvement fiscaux et sociaux versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n.

Important : comme pour tout investissement immobilier, le capital et les revenus futurs de la SCPI ne sont jamais garantis.

SCPI EUROVALYS - Rapport annuel 2018

Affectation du résultat détaillé

	Montant total en € 2018	Montant par part en jouissance en € 2018	Taux de rendement par part en jouissance 2018
Résultat 2018 de la SCPI	7 250 794	53,55 €	5,35%
Revenu immobilier	7 240 025	53,47 €	
Revenu financier	10 769	0,08 €	
Report à nouveau antérieur	628 714	4,64 €	
Résultat distribuable	7 879 508	58,19 €	
Distribution brute	6 970 005	51,48 €	5,15%
Impôt sur les Sociétés allemand	- 872 955	-6,45 €	
Prélèvement fiscaux et sociaux	- 4 437	-0,03 €	
Distribution nette de fiscalité	6 092 613	45,00 €	4,50%
Report à nouveau	909 503	6,72 €	

Tableau d'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2017	Durant l'année N	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	117 360 500	125 726 000	243 086 500
+ cessions d'immeubles			
+ divers	4 312 000		4 312 000
- commissions de souscription	16 138 350	14 474 238	30 612 588
- achat d'immeubles	12 700 000		12 700 000
- frais d'acquisition	964 800	777 193	1 741 993
- divers achat	82 811 904	53 971 719	136 783 623
= somme restant à investir	9 057 446	56 502 850	65 560 296

Effet de levier et endettement

L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 22 novembre 2018, de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statutaire. Celle-ci a fixé à 330 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

	Montant en €	Levier
Valeur vénale des immeubles détenus par transparence	210 596 000	
Disponibilités	56 414 139	
TOTAL	267 010 139	
Dettes au 31 décembre 2018	82 346 236	30,84%
 Autorisation	 106 804 056	 40,00%



SCPI EUROVALYS - Rapport annuel 2018

EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION a été nommée, en qualité d'expert, pour une durée de cinq années à compter de la date de création de la SCPI. Elle a procédé fin 2018 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs des immeubles détenus directement et indirectement par la SCPI.

Valeur du patrimoine

La SCPI n'a pas d'immobilisations locatives.

Adresse	Date acquisition ou apport	Prix d'acquisition Acte En Main	Prix d'acquisition hors droits, taxes et frais d'acquisition	Valeur estimée 2016
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
NA				
TOTAL				

La valeur des titres de participations et des créances rattachées est de 113,6 M€. Les avances en compte courant, juridiquement assimilable à des dettes, ont été valorisées à leur valeur comptable. Elle traduit la capacité bénéficiaire des SCI détenues et la possibilité de pouvoir rembourser dans un délais raisonnable ces avances.

Adresse	Quote-part détenue en %	Date acquisition ou apport	Capital détenu en €	Avance en compte courant en €	Valeur estimée 2018 en €
TITRES DE PARTICIPATIONS ET CRÉANCES					
SCI Cologne	94,00%	2015	11 750	8 272 000	8 272 000
Eurovalys New Invest 1	99,99%	2016	2 187 725	56 106 107	56 106 107
Eurovalys New Invest 2	99,99%	2016	34 061 729	49 195 811	49 195 811
Eurovalys New Invest 3	99,99%	2018	9 999	0	0
TOTAL			36 271 203	113 573 918	113 573 918
TOTAL GÉNÉRAL			36 271 203	113 573 918	113 573 918

SCPI EUROVALYS - Rapport annuel 2018

Valeur représentative de la SCPI

Valeur de reconstitution au 31 décembre 2018	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur vénale des immeubles détenus par transparence (1)	210 596 000	
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	166 621 431	
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	49 788 966	
Valeur comptable (2)	216 410 397	889,74
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant les titres de participation et les avances en compte courant	167 949 631	
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	49 788 966	
Valeur de réalisation (3)	217 738 598	895,20
Commissions de souscription	24 168 000	
Frais d'acquisition	10 831 500	
Valeur de reconstitution (4)	252 738 098	1 039,10

(1) La valeur vénale des immeubles détenus par transparence correspond à la valeur estimée du patrimoine au prorata du taux de participation.

(2) La valeur comptable est la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2018.

(3) La valeur de réalisation exprime, sur la base des expertises des immeubles, la valeur théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.

(4) La valeur de reconstitution exprime, sur la base des expertises des immeubles, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche des immeubles de la société de gestion.

Valeur des immeubles acquis

Adresse	Date acquisition ou apport	Valeur comptable 2018 en €	Prix d'acquisition hors droits, hors taxes et hors frais en €	Valeur estimée 2018 en €	Valeur estimée 2017 en €
DÉTENTION INDIRECTE					
SCI Cologne		94,00%			
Aachnerstrasse 1044 - Cologne	2015				
SCI Eurovalys New Invest 1		99,99%			
Dornhofstrasse 44-46 - Neu-Isenburg	2016				
Hafenstrasse 1 - Wolfsburg	2016				
Universitätsallee 16 - Brême	2016				
Herriotstrasse 3 - Francfort	2017				
SCI Eurovalys New Invest 2		99,99%			
Im Technologiepark 2-8 - Munich Poing	2017				
Lilienthalstrasse 7 - Munich Neubiberg	2018				
DÉTENTION DIRECTE					
SCPI EUROVALYS		100,00%			
Kuhrhessestr. 5 - Francfort Morfelden	2017				
Karolingerstrasse 94 - Essen	2017				
PRORATA DES PARTICIPATIONS		202 429 816	192 447 219	210 596 000	144 262 000

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

Pour rappel, en vertu de l'article 3 de la convention franco-allemande du 21 juillet 1959 et de la législation fiscale française en vigueur, les revenus locatifs perçus par la SCPI sont imposables en Allemagne. Pour éviter une double imposition, les revenus locatifs de source allemande font l'objet d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus. Il convient cependant de noter que ces revenus étrangers 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 Allemagne : en vertu de la convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus provenant des biens immobiliers de source allemande (revenus locatifs des biens immobiliers de la SCPI Eurovalys) ne sont imposables que dans l'Etat contractant où ces biens sont situés. Ces revenus supporteront l'impôt sur les sociétés allemand au taux de 15,825 %.

Les plus-values immobilières de source allemande, qui sont également soumises à l'impôt en France, bénéficient d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé en Allemagne, sans pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus.

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

		Revenus fiscaux par transparence (SCPI et SCI)		
FISCALITÉ DES ASSOCIÉS SOUMIS À L'IR		Total en €	Pour une part en €	%
REVENU FONCIER				
Revenu brut 2018		11 619 106	85,81	8,58%
Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt) 2018		-2 696 632	-19,92	-1,99%
Intérêts d'emprunt 2018		-1 133 367	-8,37	-0,84%
	REVENU FONCIER NET 2018	7 789 108	57,53	5,75%
REVENU FINANCIER				
Revenu brut 2018		10 769	0,08	0,01%
Prélèvements fiscaux et sociaux (24%+17,2%) 2018		-4 437	-0,03	0,00%
	REVENU FINANCIER NET 2018	6 332	0,05	0,00%

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Commissions

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

	2018	2017
	TTC ou TTI	TTC ou TTI
1° Commission de souscription		
Taux de commission	11,40% TTI	11,40% TTI
Montant de la souscription prime d'émission incluse	125 726 000 €	59 870 000 €
Total facturable	14 332 764 €	6 825 180 €
Commissions perçues	14 474 238 €	6 825 180 €
2° Commission de gestion		
Taux de commission	12,00% TTC	12,00% TTC
Montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets	8 622 587 €	3 971 111 €
Total facturable	1 034 710 €	476 533 €
Commissions perçues	933 983 €	155 580 €
3° Commission d'acquisition ou de cession		
Taux de commission	1,44% TTC	1,44% TTC
Montant du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis	53 971 719 €	78 425 000 €
Total facturable	777 193 €	1 129 320 €
Commissions perçues	777 193 €	1 129 320 €
4° Commission de suivi et de pilotage		
Taux de commission	2,40% TTC	2,40% TTC
Montant toutes taxes comprises des travaux effectués	0 €	0 €
Total facturable	0 €	0 €
Commissions perçues	0 €	0 €
5° Commission pour l'organisation du marché des parts		
Taux de commission	6,00% TTI	6,00% TTI
Montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur	0 €	0 €
Frais de dossier (forfait)	77,50 € TTI	77,50 € TTI
Nombre de dossier	NA	NA
Total facturable	0 €	0 €
Commissions perçues	0 €	0 €

Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2018, EUROVALYS a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

Les conventions existantes depuis l'origine de la SCPI se sont poursuivies. Les montants versés par la SCPI EUROVALYS à la Société de Gestion (ADVENIS INVESTMENT MANAGERS au 1^{er} semestre puis ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT au 2^{ème} semestre) sont détaillés dans le tableau ci-dessous « Commissions ».

La convention de prestations de gestion conclue avec la SCI EUROVALYS New Invest 1 au cours de l'exercice 2016, s'est poursuivie durant l'exercice 2018. Un montant de 115 984,83 € a été versé au titre des prestations de gestion.

La convention de prestations de gestion conclue avec la SCI EUROVALYS New Invest 2 au cours de l'exercice 2017, s'est poursuivie durant l'exercice 2018. Un montant de 23 125,83 € a été versé au titre des prestations de gestion.

Politique de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'Advenis Real Estate Investment Management a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'Advenis REIM, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre du second semestre de l'exercice 2018 (*), les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis Real Estate Investment Management à l'ensemble du personnel identifié, soit 7 collaborateurs, se sont élevées à 188 508 € se décomposant en :

- 188 508 € bruts au titre des rémunérations fixes – dont 105 879 € versé à l'ensemble du personnel identifié, soit 3 collaborateurs,
- 0 € bruts au titre des rémunérations variables.

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

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

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

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par Advenis Real Estate Investment Management à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité (*) pour l'ensemble du personnel identifié (*) (dirigeants responsables (au sens de l'AMF (*)) de la société de gestion et gérants financiers). A ce titre, et conformément à la politique de rémunération mise en place au sein de la société de gestion, la rémunération variable du personnel identifié est plafonnée à 100 k€ nets.

(*) Au titre du 1^{er} semestre de l'exercice 2018, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis Investment Managers à son personnel, soit 20 collaborateurs, se sont élevées à 802 194 € se décomposant en :

- 573 292 € bruts au titre des rémunérations fixes – dont 164 531 € bruts pour les rémunérations de l'activité immobilière ;
- 228 902 € bruts au titre des rémunérations variables – dont 66 430 € bruts pour les rémunérations de l'activité immobilière.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





SCPI EUROVALYS - Rapport annuel 2018

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2018 de notre SCPI EUROVALYS.

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

Évolution du patrimoine

Le conseil a pu étudier les acquisitions et les projets d'investissement. Ceux-ci sont en cohérence avec la politique d'investissement de la SCPI. Au cours de l'exercice 2018, la SCPI a procédé à l'acquisition d'un nouvel immeuble de bureaux :

A Munich Neubiberg, de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 2,

Rémunération de la société de gestion

Votre conseil a porté une attention toute particulière à l'évolution de la rémunération de la société de gestion ainsi qu'aux rémunérations versées par votre SCPI au cours de l'exercice 2018. Celles-ci sont conformes aux statuts.

Valeurs représentatives de la SCPI

L'expertise réalisée sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2018 a fait ressortir une valeur vénale des actifs immobiliers de 167 949 631 euros et la valeur nette des autres actifs est de 49 788 966 euros soit un total de 217 738 598 euros ce qui représente 895,20 euros par part.

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

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

Résultats de l'exercice 2018

Le bénéfice de l'exercice s'est établi à 7 250 794 euros soit 53,55 euros par part en jouissance, la SCPI a distribué 6 970 005 euros soit 51,48 euros par part en jouissance. Le report à nouveau cumulé est de 909 503 euros.

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

Convention réglementée

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

Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire

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

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

COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

Immeuble de Essen - Allemagne

ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	Valeurs bilan	Valeurs estimées	Valeurs bilan	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	12 606 289	12 900 000	12 200 204	12 700 000
Immobilisations en cours				
Titres de participation et créances				
Titres de participation	36 271 201	37 305 690	31 748	
Créances rattachées	117 743 941	117 743 941	82 780 156	82 780 156
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	166 621 431	167 949 631	95 012 108	95 480 156
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	16 524	16 524	283 297	283 297
Autres créances	3 651 706	3 651 706	484 964	484 964
Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	56 414 139	56 414 139	11 807 110	11 807 110
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Emprunts				
Autres dettes financières	-34 556	-34 556	-24 370	-24 370
Dettes d'exploitation	-5 114 312	-5 114 312	-903 337	-903 337
Dettes diverses	-5 144 536	-5 144 536	-1 923 400	-1 923 400
TOTAL II	49 788 965	49 788 966	9 724 264	9 724 264
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Chargés à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	216 410 396	104 736 372		
Capitaux propres comptables				
Valeur estimée du patrimoine		217 738 597		105 204 420



ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en euros Hors Taxes)	Situation d'ouverture 2018	Affectation 2018	Autres mouvements 2018	Situation de clôture 2018
Capital				
Capital souscrit	94 002 400		100 580 800	194 583 200
Capital en cours de souscription				
Prime d'émission				
Prime d'émission	23 366 650		25 286 674	48 653 324
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-13 261 392		-14 474 238	-27 735 630
Écart d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart de dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	367 786		260 928	628 714
Résultat de l'exercice	3 601 815	-3 601 815	7 250 794	7 250 794
Acomptes sur distribution	-3 340 887	3 340 887	-6 970 005	-6 970 005
Total	260 928	-260 928	280 789	280 789
TOTAL GÉNÉRAL	104 736 372		111 674 025	216 410 397

COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS (en euros Hors Taxes)	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
<i>Loyers</i>	819 223	226 585
<i>Charges facturées</i>	57 306	8 598
Produits annexes		
Revenus des titres immobilisés	7 735 289	3 724 385
	SOUS-TOTAL	8 611 818
		3 959 568
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
<i>Provisions pour créances douteuses</i>		
<i>Provisions pour grosses réparations</i>		
<i>Provisions pour risques et charges</i>		
Transferts de charges d'exploitation	14 501 119	7 843 541
Autres produits	916 304	2
	SOUS-TOTAL	15 417 423
		7 843 543
	TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	24 029 241
		11 803 111
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers	10 769	11 543
Reprises de provisions sur charges financières		
	TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	10 769
		11 543
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
	TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	
	TOTAL DES PRODUITS	24 040 010
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	
	TOTAL GÉNÉRAL	24 040 010
		11 814 654

SCPI EUROVALYS - Rapport annuel 2018

CHARGES (en euros Hors Taxes)	31/12/2018	31/12/2017
CHARGES D'EXPLOITATION		
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	99 574	7 414
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Grosses réparations		
Autres charges immobilières	SOUS-TOTAL	99 574
		7 414
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	933 983	155 580
Commission de souscription	14 474 238	6 825 180
Frais d'acquisitions	777 193	964 800
Diverses charges d'exploitation	503 891	259 864
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
<i>Provisions pour créances douteuses</i>		
<i>Provisions pour grosses réparations</i>		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	336	1
	SOUS-TOTAL	16 689 641
	TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	16 789 215
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges financières diverses		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
	TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
	TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	
	TOTAL DES CHARGES	16 789 215
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET	7 250 795
	TOTAL GÉNÉRAL	24 040 010
		8 212 839
		3 601 815
		11 814 654



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2018

Récapitulatif des placements immobiliers (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	166 621 431	167 949 631	95 012 108	95 480 156
TOTAL	166 621 431	167 949 631	95 012 108	95 480 156
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux				
TOTAL				

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Adresse	Typologie d'actif	% de participation	Acquisition ou apport	Valeurs comptables exercice n en €	Valeurs comptables exercice n-1 en €
DÉTENTION DIRECTE					
Immeubles Essen et Morfelden	Bureaux	100%	2017	12 606 289	12 200 204
		TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS DIRECT		12 606 289	
DÉTENTION INDIRECT					
SCI Cologne	SCI	94,00%	2015	8 272 000	8 272 000
SCI Eurovalys New Invest 1	SCI	99,99%	2016	56 106 107	56 064 994
SCI Eurovalys New Invest 2	SCI	99,99%	2016	49 195 811	17 060 000
SCI Eurovalys New Invest 3	SCI	99,99%	2018	9 999	
		TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS INDIRECT		113 583 917	81 396 994
		TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS		126 190 206	



SCPI EUROVALYS - Rapport annuel 2018

RÉSULTATS FINANCIERS DÉTAILLÉS

Évènements principaux de l'exercice

Le montant total des souscriptions 2018 est de 125 762 000 €.

Le capital s'établit à 194 583 200 €, la prime d'émission s'élève 48 653 324 €.

Le nombre de parts au 31/12/2018 est de 243 229.

► Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les commissions de souscription de la société de gestion sont imputées sur la prime d'émission.

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

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

Etat du patrimoine

► Placements immobiliers

Les placements immobiliers au 31 décembre 2018 s'élèvent à 166 621 431 euros qui sont répartis comme suit :

	Valeur bilantielle en €	Valeur estimée en €
Terrains et constructions locatives	12 606 289	12 900 000
Titres de participation	36 271 201	
Compte courant	117 743 941	117 743 941

SCPI EUROVALYS - Rapport annuel 2018

Société	Valeur bilantielle des titres en €	% de participation	Description
SCI Cologne	11 750	94,00%	La SCI Cologne a été créée pour l'acquisition de l'immeuble Aachnerstrasse à Cologne. La participation est passée de 51% en 2016 à 94% en 2017
SCI Eurovalys New Invest 1	2 187 724	99,99%	La SCI New Invest 1 a été créée pour l'acquisition de quatre immeubles situés à Francfort, Wolfsburg et Brême.
SCI Eurovalys New Invest 2	34 061 728	99,99%	La SCI New Invest 2 a été créée pour l'acquisition de l'immeuble de Munich Poing et de Munich Neubiberg
SCI Eurovalys New Invest 3	9 999	99,99%	La SCI New Invest 3 a été créée en vue des futures acquisitions qui feront appel à du levier bancaire

Société	Valeur bilantielle des comptes courants en € 2018	Valeur bilantielle des comptes courants en € 2017
SCI Cologne	8 272 000	8 272 000
SCI Eurovalys New Invest 1	56 106 107	56 064 994
SCI Eurovalys New Invest 2	49 195 811	17 060 000

► Capital social

Le capital social est composé de 243 229 parts de 800 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur nominale d'une part en €	Total en €
Fondateurs	1 250	800	1 000 000
Hors fondateurs	241 979	800	193 583 200
TOTAL	243 229	800	194 583 200

► Capitaux propres

En euros	N-1	+	-	N
Capital	94 002 400	100 580 800		194 583 200
Primes d'émission	23 366 650	25 286 674		48 653 324
Prélèvement sur primes d'émission	-13 261 392		-14 474 238	-27 735 630
Report à nouveau	367 786	260 928		628 714
Résultat	4 733 218	7 250 794	-260 928	11 723 084
Acompte sur distribution	-4 472 290	-6 970 005		-11 442 295
Total	104 736 372	126 409 191		216 410 397

► Primes d'émission

La prime d'émission est de 25 287 000 euros dont 14 474 000 euros ont été prélevés.

	En k€	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Solde de la prime d'émission à la fin 2017		10 106	
Prime d'émission 2018		25 287	
Commission de souscription 2018			14 474
Solde de la prime d'émission à la fin 2018		20 919	

► Délais de paiement

	Article D 441 - I - 1° : Factures <i>reçues</i> non réglées						Article D 441 - I - 2° : Factures <i>émises</i> non réglées					
	Au 31 décembre 2017 dont le terme est échu						Au 31 décembre 2017 dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
	5						0 €					0 €
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	5											
Montant total des factures concernées (préciser : H.T. ou TTC)	4 190 983 € TTC				4567 € TTC	4 195 550 €TTC	0 €					0 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser : H.T. ou TTC)	25%											
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser : H.T. ou TTC)												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (préciser : H.T. ou TTC)												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du Code de Commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser)						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser)					
	<input type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)						<input type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)					



SCPI EUROVALYS - Rapport annuel 2018

► Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice s'élève à 7 251 K€.

Compte de résultat – Produits

► Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation, d'un total de 24 029 k€, sont composés des revenus de titres immobilisés pour 7 735 k€, ainsi que de transfert de charges pour 14 501 k€ et autres produits pour 916 k€.

► Produits financiers

Les produits financiers s'élèvent à 10 769 euros.

Compte de résultat – Charges

► Rémunération de la société de gestion

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion perçoit 12% TTI du montant des produits locatifs et des produits financiers nets. La charge constatée en 2018 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 934 k€. Ces frais sont en partie refacturés aux filiales (aux SCI détenues à 99,99%) conformément aux contrats de prestation de gestion.

► Commission de souscription

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Les commissions de souscription s'élèvent à 14 474 238 €.

► Commission d'acquisition

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

Au titre de 2018, les commissions d'acquisition s'élèvent à 777 k€.

► Diverses charges d'exploitation

Les diverses charges d'exploitation, soit 504 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité, de commissariat aux comptes, d'avocats, de services bancaires et de frais de dépositaire.

► Résultat financier de la société

Au 31/12/2018, les produits financiers représentent 10 769 € alors que les charges financières sont nulles.



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2018)

Aux associés
Eurovalys
C/O Advenis Real Estate Investment Management
52, rue de Bassano
75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier (« SCPI ») Eurovalys relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note 2.1 de l'annexe "Immobilisations (valeurs bilançables et estimées)", les placements immobiliers présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles conformément au plan comptable des SCPI.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels



SCPI EUROVALYS - Rapport annuel 2018

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018)

Aux associés
Eurovalys
C/O Advenis Real Estate Investment Management
52, rue de Bassano
75008 Paris

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Avec la Société Advenis Real Estate Investment Management

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

- Une commission de souscription de 11,4% TTI du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise, au titre de la collecte des capitaux, ainsi que l'exécution des programmes d'investissement. La commission de souscription supporte :
 - 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)

Pour l'exercice clos le 31/12/2018, la SCPI a versé à la société de gestion 14 474 238 € TTI.

- Une commission de gestion de 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit :
 - 7,8% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaire à l'administration de la société



SCPI EUROVALYS - Rapport annuel 2018

- 3,5% HT (4,2% TTC au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Pour l'exercice clos le 31/12/2018, la société de gestion a perçu 1 073 094 € TTI de commissions de gestion de la part de la SCPI et des SCI Eurovalys New Invest 1 et Eurovalys New Invest 2.

- Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière 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.

Pour l'exercice 2018, la SCPI a versé à la société de gestion 777 193 € TTI.

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

Pour l'exercice 2018, la SCPI n'a versé aucun montant à la société de gestion

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

Pour l'exercice 2018, la SCPI n'a versé aucun montant à la société de gestion

Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 2

Dans le cadre de la convention du 23/11/2017 signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 2, l'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 49 195 811 euros au 31/12/2018.

Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 1

Dans le cadre de l'avenant numéro 2 du 10/04/2017 signé entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 1, l'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 56 106 107 euros au 31/12/2018.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 Avril 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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 2018, 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 2018.

Quatrième résolution — L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution — L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 7 250 794 € (euros), qui augmenté du report à nouveau, soit 628 714 € (euros), correspond à un bénéfice distribuable de 7 879 508 € (euros) réparti comme suit :

– Dividende total au titre de l'exercice 2018 :	6 970 005 €
– Nouveau report à nouveau :	909 503 €

En conséquence, le dividende net par part de pleine jouissance pour l'exercice 2018 s'élève à 45,00 € (euros). Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts à titre d'acompte :

Jouissance :	1er trim. 2018	2ème trim. 2018	3ème trim. 2018	4ème trim. 2018
Pour un trimestre entier :	10,00 €	10,00 €	10,00 €	15,00 €

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.

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	216 410 397 €	889,74 €
Valeur de réalisation	217 738 598 €	895,20 €
Valeur de reconstitution	252 738 098 €	1 039,10 €

Septième 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.

La société de gestion
Advenis Real Estate Investment Management



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