

EUROVALYS

---

2019  
—  
RAPPORT  
ANNUEL



ADVENIS

REAL ESTATE  
INVESTMENT MANAGEMENT

# EDITO



Chers associés,

Votre SCPI Eurovalys a connu une excellente année 2019, en enregistrant notamment une collecte nette des retraits de 202 millions d'Euros, lui permettant d'augmenter sa capitalisation de près de 85 % en seulement un an.

Cette excellente collecte a permis à Eurovalys de poursuivre son développement et de continuer à diversifier son patrimoine en se portant acquéreur de cinq nouveaux immeubles de bureaux, pour un montant total hors droits de 130 millions d'Euros.

Ces acquisitions portent la valeur d'expertise de l'ensemble des immeubles détenus directement ou en transparence par la SCPI à 355 millions d'Euros, en croissance de 68,8 % par rapport à 2018. Sur un périmètre constant, une augmentation de la valeur du patrimoine d'Eurovalys de près de 5 % a été constatée par nos experts en un an, ce qui démontre la qualité des précédents investissements et la solidité du patrimoine de la SCPI.

Dans ce contexte, votre société de gestion a pris la décision d'augmenter la valeur de la part au cours du mois de juillet 2019, afin de mieux refléter la valeur de reconstitution calculée de la SCPI dans son prix à la part.

Les bonnes performances des actifs en portefeuille, conjuguées à un rythme soutenu de placement de

la collecte dans des immeubles de qualité nous permettent d'assurer à nouveau de très bons résultats sur l'année 2019. Ainsi, nous pouvons proposer à nos associés une distribution de 45,675 € par part permettant de maintenir un rendement à hauteur de 4,50 %, sur le prix de la part en fin d'année, et ce malgré son augmentation.

L'année 2020 a connu un départ plutôt positif : la collecte s'est maintenue à un rythme dynamique sur les deux premiers mois de l'année, et nous avons déjà réalisé un premier placement au cours du mois de janvier, en investissant dans un immeuble situé dans la ville de Gaimersheim pour 25,5M€. Les dispositions de confinement liées au Covid-19, en vigueur à l'heure où nous écrivons ces lignes, apportent évidemment des incertitudes sur les prévisions pour le reste de l'année. Nous restons cependant fortement mobilisés sur le placement de nos liquidités et travaillons actuellement sur plusieurs opérations d'investissement qui pourraient se concrétiser avant la fin du premier semestre 2020.

Chers associés, vous trouverez dans ce rapport l'ensemble des éléments-clés à l'origine des performances de votre SCPI en 2019. Nous vous en souhaitons bonne lecture et vous remercions, au nom de toute l'équipe d'Advenis REIM, pour votre confiance.

**La Société de Gestion**

Jean-François Chaury, Directeur Général Advenis REIM  
& Cécile de Rosa, Gérante de la SCPI Eurovalys

# SOMMAIRE

<b>EUROVALYS EN BREF</b>	<b>4</b>
LES FAITS MARQUANTS	5
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	8
<b>LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2019</b>	<b>9</b>
POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2019	10
<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019</b>	<b>13</b>
CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	14
PATRIMOINE	15
GESTION LOCATIVE	16
ENVIRONNEMENT	20
RÉSULTATS FINANCIERS	21
EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI	24
FISCALITÉ DES ASSOCIÉS	26
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	28
PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE	31
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>33</b>
<b>COMPTES ANNUELS DE LA SCPI</b>	<b>35</b>
ÉTAT DU PATRIMOINE	36
ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	37
COMPTE DE RÉSULTAT	38
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2019	40
INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019	40
RÉSULTATS FINANCIERS DÉTAILLÉS	41
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>46</b>
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	47
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	49
<b>PROJET DES RÉOLUTIONS</b>	<b>52</b>
ORDRE DU JOUR	53
TEXTE DES RÉOLUTIONS	53

A photograph of a modern, multi-story building at night. The building features large glass facades that reflect the ambient light and show the interior of the rooms, which are brightly lit with warm yellow lights. The sky is a deep blue, suggesting dusk or dawn. In the foreground, there is a paved area with some greenery and a small, illuminated white pillar. The overall scene is a high-quality architectural photograph.

# EUROVALYS EN BREF

## LES FAITS MARQUANTS

Collecte 2019 nette des retraits	202 M €
Capital social	353 836 800 €
Associés	5 928
Parts	442 296
Nouvelles acquisitions au cours de l'année 2019	5
Nombre d'immeubles au patrimoine	14
Rendement net de fiscalité allemande 2019	4,50 %
Taux d'occupation physique	94,00 %
Taux d'occupation financier	95,50 %





## Focus acquisitions 2019

Au cours de l'année 2019, la SCPI Eurovalys a réalisé cinq acquisitions d'immeubles de bureaux en Allemagne. Les immeubles acquis se situent à Hanovre, Ratingen, Francfort, Düsseldorf et Munich.

Ces acquisitions d'un montant global de 130 m€ ont été financées pour partie grâce à la collecte de l'année et pour partie avec de la dette. Elles permettent à la SCPI Eurovalys de poursuivre sa politique d'investissement et de renforcer à la fois sa diversification en termes de géographie et de locataires.

Les différentes acquisitions sont détaillées ci-dessous.



Im Heidkampe 9, Hannover

### Hanovre

Au cours du premier trimestre 2019, la SCPI Eurovalys a finalisé l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Hanovre (Im Heidkampe 9, Hannover) pour un montant de 18,3 millions d'Euros hors droits. Cet immeuble construit en 2003 et rénové en 2007 est entièrement loué à la société TUI Voyages, premier groupe de tourisme européen. La durée résiduelle du bail est de 5 ans. L'investissement porte sur une surface de 8 273 m<sup>2</sup> ainsi que 121 parkings. Le taux de rendement immobilier immédiat est de 5,48 %.

### Ratingen

Au cours du second trimestre, la SCPI a acquis un immeuble de bureaux situé à Ratingen (Balcke Duerr Allee 2, Ratingen), à proximité immédiate de Düsseldorf, ville du big 8, pour un montant de 15,2 millions d'Euros hors droits. Il s'agit d'un bâtiment récent datant de 2007 et implanté dans une zone tertiaire majeure où de nombreuses sociétés ont établi leurs sièges sociaux. L'immeuble présente une surface de 6 769 m<sup>2</sup> ainsi que 54 parkings. Les principaux locataires sont SPIE Deutschland & Zentraleuropa (Entreprise de services pour le secteur de l'énergie et des télécommunications), Verisure Deutschland GmbH (Producteur de systèmes de sécurité) et ATC Germany Services GmbH (Production d'infrastructure de télécommunication). Le taux d'occupation financier est de 98 %, la durée moyenne résiduelle des baux est de 4,9 ans et le taux de rendement immobilier immédiat est de 5,57 %.



Balcke Duerr Allee 2, Ratingen



### Francfort Sossenheim

Le premier investissement du troisième trimestre est un immeuble de 12 083 m<sup>2</sup> de bureaux et 310 parkings situé à Francfort (Wilhelm Fay Strasse 11, Frankfurt am Main) et entièrement loué au service des douanes de Francfort (Zollfahndungsamt Frankfurt am Main) pour une durée résiduelle du bail de 5 ans. L'immeuble, construit en 2004 pour les besoins spécifiques du locataire actuel, a été acquis pour un montant de 31 millions d'Euros hors droits, avec un taux de rendement immobilier immédiat de 5,32 %.



Zollfahndungsamt Frankfurt am Main



Wanheimerstrasse 6 – Düsseldorf

### Düsseldorf Wannheimerstrasse

Le deuxième investissement du troisième trimestre porte sur un immeuble de 2008, situé à Düsseldorf (Wanheimerstrasse 6 – Düsseldorf), d'une surface de 5 971 m<sup>2</sup> ainsi que 186 parkings. L'immeuble a été acquis pour 19,75 millions d'Euros hors droits, avec un taux de rendement immobilier immédiat de 5,00%. Il est entièrement loué à différents locataires dont les principaux sont Elmos Semi conductors (Production de semi-conducteurs), TDK Europe (filiale de TKD Electronics, dédiée à la distribution de composants électroniques) et C&A (Enseigne de prêt-à-porter). Globalement, la durée résiduelle moyenne des baux est de 3,8 ans.

### Munich Feldkirchen

La dernière acquisition de l'année a porté sur un immeuble de 2006, situé à Munich (Kapellenstrasse 12, Feldkirchen Munich), pour un montant de 45,4 millions d'Euros hors droits. L'immeuble présente une surface de 17 214 m<sup>2</sup> ainsi que 219 parkings. Il est occupé par différents locataires, dont les principaux sont Matrix Technologies (Commercialisation de systèmes d'information dédiés aux chaînes de production), Bio Rad (Entreprise de biotechnologie) et Megatech (Equipementier pour les transports). La durée résiduelle moyenne des baux est de 7,8 ans et le taux de rendement immobilier immédiat est de 4,75 %.



Kapellenstrasse 12, Feldkirchen Munich

## 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

### 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

### Expert externe en évaluation de la SCPI

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION  
167, quai de la bataille de Stalingrad  
92 867 Issy-les-Moulineaux

### Dépositaire de la SCPI

CACEIS Bank  
Place Valhubert  
75 013 Paris

### 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  
92 200 Neuilly-sur-Seine

#### ► Suppléant

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU  
63 rue de Villiers  
92 200 Neuilly-sur-Seine

### 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





# LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2019

## POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2019

### Les performances de l'économie allemande

Malgré un contexte économique mondial assez chahuté, les fondamentaux toujours aussi solides de l'économie allemande lui permettent de maintenir une croissance, certes modérée, mais positive en 2019.

Si le secteur industriel continue de démontrer quelques signes de faiblesse, la consommation, publique et privée, se maintient elle à un niveau élevé et le climat économique reste très positif. Le marché du travail continue de croître et le taux de chômage reste à son plus bas niveau en affichant un taux fin 2019 de 3,1 % (versus 7,6 % dans le reste de la zone Euro).



## Le marché immobilier en Allemagne

Dans ce contexte, le secteur de l'immobilier reste robuste et a encore atteint de nouveaux records en 2019. Non seulement la vacance demeure extrêmement basse alors que la demande continue de croître, mais le volume de nouvelles constructions stagne pour le moment, poussant ainsi les conditions locatives à la hausse.

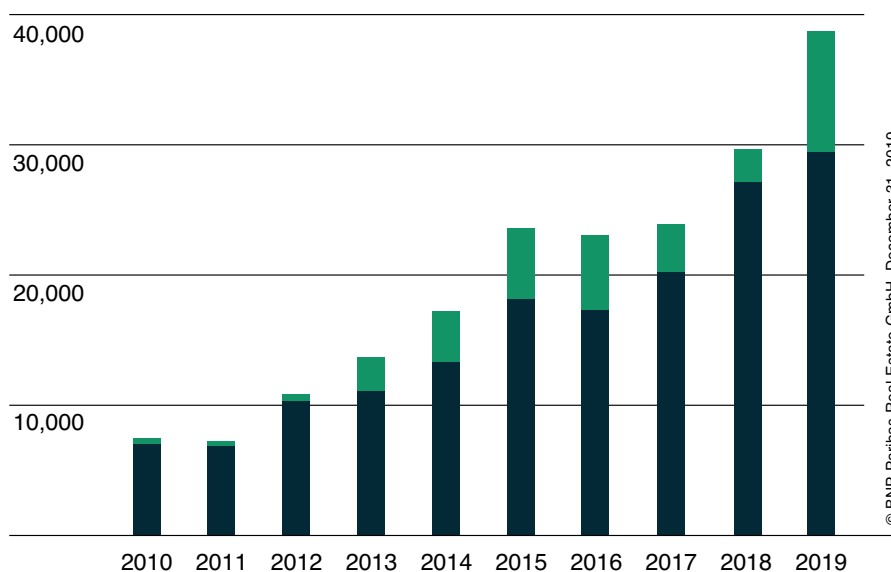
Le marché de l'immobilier de bureaux sort particulièrement bien son épingle du jeu. Le volume de vente de 4,08 millions de m<sup>2</sup> en 2019 dépasse non seulement les performances déjà excellentes en 2018 de près de 2 %, et marque même le 2<sup>ème</sup> meilleur résultat jamais enregistré, juste derrière l'année record de 2017. En matière de fonds placés, 2019 permet de passer un nouveau palier avec un total de près de 38,7 milliards d'Euros de transactions, surpassant les résultats pourtant déjà remarquables de 2018 d'environ 30 %.

L'attractivité de l'immobilier de bureaux en Allemagne est soutenue par des indicateurs très positifs sur le marché locatif. Le taux de vacance est ainsi passé en dessous de 4 % en 2019, avec des baisses particulièrement fortes dans les grandes villes où il atteint des niveaux extrêmement faibles comme à Munich (2,4 %), Cologne (2,8 %), Essen (3,5 %) ou bien entendu Berlin (1,5 %).

Le décalage de la demande par rapport à l'offre porte les niveaux de loyer à la hausse et les loyers moyens sur l'ensemble du territoire ont ainsi crû de 5,5 % par rapport à 2018. Des hausses extrêmement fortes ont là encore été enregistrées dans les plus grandes villes et notamment Cologne (+8 %), Hambourg (+7 %), Essen (+7 %) et Francfort (+2 %).

### OFFICE INVESTMENTS IN GERMANY

■ Single deals in €m ■ Portfolio deals in €m



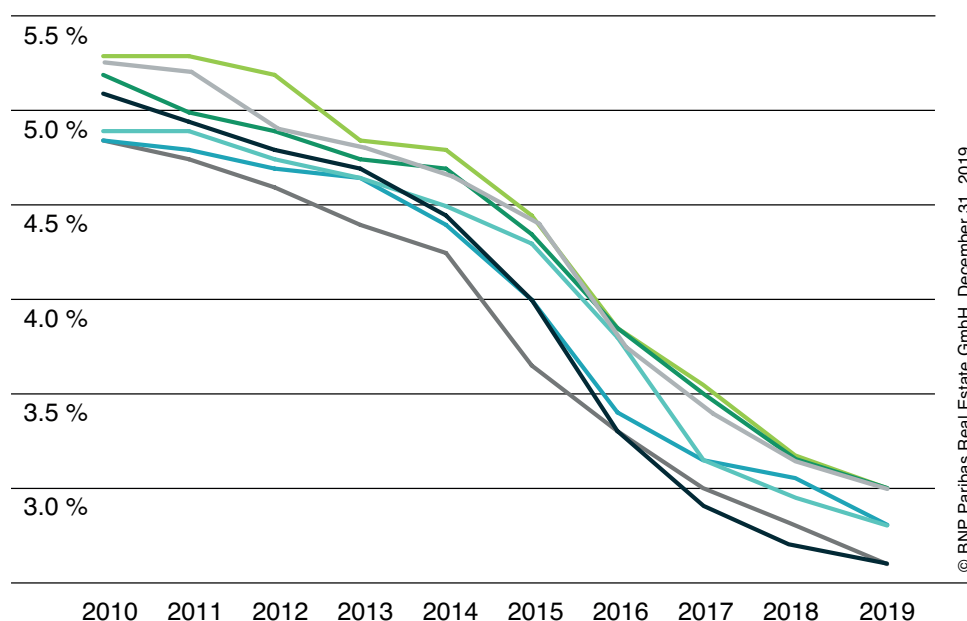
Sources : BNP Paribas - Office Market Germany Property Report 2020 – CBRE-Real Estate Market Outlook 2020 Germany

## Les perspectives 2020

L'année 2020 promet d'être fortement marquée par la pandémie de Covid-19 qui a déjà plongé, à la fin du mois de mars, un tiers des habitants de la planète en état de confinement. Les effets de cette crise sur l'ensemble des économies des pays touchés sont difficiles à appréhender à la fin de ce premier trimestre, mais ils seront assurément notables. L'Allemagne est, elle aussi, concernée par cette situation et son secteur industriel, très dépendant de la Chine et des exportations, est déjà impacté par cette crise qui promet de toucher l'ensemble des secteurs économiques.

Dans ce contexte, le gouvernement allemand a annoncé très rapidement un plan de soutien important pour les entreprises. Il comprend la fourniture de liquidités d'urgence par le biais de prêts de la banque publique KfW, des garanties de crédit, des reports d'impôts et l'assouplissement des règles d'indemnisation de chômage partiel à court terme. À ce plan de soutien financier s'ajoute un paquet de 12,4 milliards d'euros d'investissements sur la période 2021-2024. Ces premières mesures doivent être complétées à la fin du mois de mars par d'autres annonces, n'excluant pas notamment des prises de participation de l'État dans les plus grosses entreprises, et qui justifieraient un recours à l'emprunt à hauteur de 156 milliards d'Euros.

Ces dispositions doivent permettre de soutenir l'économie allemande dans son ensemble et d'éviter un décrochage trop important dans les secteurs les plus fragilisés par le confinement et le virus. Leur efficacité sera à suivre de très près cette année.



© BNP Paribas Real Estate GmbH, December 31, 2019

Sources : BNP Paribas - Office Market Germany Property Report 2020 – CBRE-Real Estate Market Outlook 2020 Germany



**RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ  
DE GESTION SUR  
L'EXERCICE 2019**

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### Évolution du capital

La collecte brute après retraits de l'exercice s'élève à 202 M€ portant le montant total de la capitalisation de la SCPI à 448,9 M€.

Au 31 décembre 2019, le capital social est de 353 836 800 € pour 5 928 associés détenant un total de 442 296 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 €	57 565 500 €	57 708	756	1 000 €
2017	94 002 400 €	117 369 050 €	117 503	1 682	1 000 €
2018	194 583 200 €	243 236 524 €	243 229	3 189	1 000 €
2019	353 836 800 €	445 245 908 €	442 296	5 928	1 015 €

### Évolution du prix de la part et performance

Le prix de souscription de la part a évolué, depuis le 15 juillet 2019, en passant de 1 000 € à 1 015 € la part.

	2019	2018
Prix de souscription au 31 décembre	1 015 €	1 000 €
Variation du prix de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année	1,50 %	0,00 %
Dividende brut versé au titre de l'année	49,12 €	51,48 €
Prix moyen de la part sur l'année	1 007 €	1 000 €
Taux de distribution sur valeur de marché ou DVM <sup>(1)</sup>	4,88 %	5,15 %
Report à nouveau cumulé par part au 31/12	3,44 €	6,72 €

<sup>(1)</sup> Le Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) est la division entre le dividende brut avant prélèvements 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.

## Évolution du marché des parts

La SCPI a enregistré 26 demandes de retrait en 2019 portant sur un total de 13 962 parts ce qui représente 3,16 % du nombre total de parts.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gestion sur les cessions et les retraits (euros HT)
2015	0	0 %	0	0	0
2016	0	0 %	0	0	0
2017	75	0,06 %	0	0	0
2018	1 241	0,51 %	0	0	0
2019	13 962	3,16 %	0	0	0

Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> février.

## PATRIMOINE

### Acquisitions

La SCPI Eurovalys a procédé à l'acquisition de 5 nouveaux immeubles au cours de l'exercice 2019 en cohérence avec la politique d'investissement pour un montant de près de 130 millions d'Euros hors frais. Trois de ces acquisitions ont été faites par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières (SCI) : Eurovalys New Invest 2, Eurovalys New Invest 3 et Eurovalys New Invest 4.

Société détentrice	Adresse	Type de surface	Année d'acquisition	Surface	Prix hors frais, hors taxes et hors droits
SCPI EUROVALYS	Hanovre - Im Heidkampe 9	Bureaux	T1 2019	8 273 m <sup>2</sup>	18 280 000 €
SCPI EUROVALYS	Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	Bureaux	T2 2019	6 769 m <sup>2</sup>	15 171 294 €
SCI ENI 4	Munich Feldkirchen	Bureaux	T3 2019	17 124 m <sup>2</sup>	45 350 000 €
SCI ENI 2	Francfort Sossenheim	Bureaux	T3 2019	12 083 m <sup>2</sup>	31 000 000 €
SCI ENI 3	Düsseldorf Wannheimer	Bureaux	T3 2019	5 961 m <sup>2</sup>	19 752 000 €
<b>TOTAL GLOBAL</b>				<b>50 210 m<sup>2</sup></b>	<b>129 553 294 €</b>

### Investissements à venir

Pour 2020, la SCPI Eurovalys continuera son programme d'acquisitions en cohérence avec sa politique d'investissement.

Un actif a déjà été acquis au mois de janvier 2020 à Gaimersheim pour un montant de 25,5M€ HD. Plusieurs autres opportunités sont par ailleurs 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 2019.

## Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2019, 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. À noter que la SCPI Eurovalys a encore augmenté sa présence dans les villes majeures d'Allemagne par rapport à 2018, à la suite des nouvelles acquisitions réalisées à Munich, Düsseldorf et Francfort.

Diversification géographique	En % de la valeur vénale	En % des surfaces
Ville A (Berlin, Cologne, Dusseldorf, Francfort, Hamburg, Stuttgart, Munich)	84,2 %	80,3 %
Ville B (Bonn, Bremen, Dortmund, Duisburg, etc.)	12,4 %	16,6 %
Ville C (Wolfsburg, etc.)	3,4 %	3,1 %
Ville D	0,0 %	0,0 %

## GESTION LOCATIVE

### Situation locative

Le patrimoine est composé de 137 016 m<sup>2</sup> à usage exclusif de bureaux qui sont loués principalement à de grandes entreprises ou à des entreprises allemandes de taille moyenne.



## Taux d'occupation

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation physique (TOP) ressort à 94 %. Le taux d'occupation financier (TOF) annuel est de 95,5 %.

	2019	2018
Surfaces louées	128 364 m <sup>2</sup>	84 172 m <sup>2</sup>
Surfaces vacantes	8 651 m <sup>2</sup>	2 642 m <sup>2</sup>
Surface totale	137 016 m <sup>2</sup>	86 814 m <sup>2</sup>
<b>Taux d'occupation physique ou TOP <sup>(1)</sup></b>	<b>94,0 %</b>	<b>96,9 %</b>
Taux d'occupation financier ou TOF 1 <sup>er</sup> trimestre <sup>(2)</sup>	97,3 %	98,7 %
TOF 2 <sup>ème</sup> trimestre	96,4 %	98,8 %
TOF 3 <sup>ème</sup> trimestre	93,7 %	97,1 %
TOF 4 <sup>ème</sup> trimestre	94,7 %	97,1 %
<b>TOF MOYEN SUR L'ANNÉE</b>	<b>95,5 %</b>	<b>97,9 %</b>

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

<sup>(2)</sup> 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.

## 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 5,4 ans au 31/12/2019.

	2019	2018
Durée moyenne des baux fermes restant à courir	5,0 ans	5,9 ans
Durée moyenne des baux restant à courir	5,4 ans	6,2 ans

## Répartition des risques locatifs

Les 14 immeubles de la SCPI EUROVALYS sont loués à 48 locataires au total. Les 10 principaux locataires du patrimoine représentent 70 % du revenu annuel global pour une année complète. Ils bénéficient tous d'un très bon rating auprès des principales agences de notation.

Locataires	Surface	Loyer annuel	Proportion	Rating Credit Reform
Wisag	13 639 m <sup>2</sup>	2 290 992 €	12,53 %	221
Lantiq / INTEL	15 337 m <sup>2</sup>	1 928 321 €	10,55 %	227
Bundesrepublik	12 083 m <sup>2</sup>	1 855 802 €	10,15 %	126
EBV Elektronik	12 816 m <sup>2</sup>	1 453 179 €	7,95 %	253
ENGIE - Cofely	6 085 m <sup>2</sup>	1 177 740 €	6,44 %	211
TUI	8 273 m <sup>2</sup>	1 039 688 €	5,69 %	183
Siemens AG	7 617 m <sup>2</sup>	957 944 €	5,24 %	137
Lexmark	4 202 m <sup>2</sup>	947 944 €	5,19 %	212
MatriX Technologies GmbH	4 374 m <sup>2</sup>	705 038 €	3,86 %	183
Bio Rad	3 462 m <sup>2</sup>	540 954 €	2,96 %	178
<b>TOTAL</b>	<b>87 889 m<sup>2</sup></b>	<b>12 897 602 €</b>	<b>71 %</b>	

Avec une moyenne CREFO à 214, les locataires de la SCPI Eurovalys ont un risque financier estimé à un niveau très faible. La majorité d'entre eux a une situation comprise dans les 2 premiers compartiments des différentes sociétés d'analyse.

Standard & Poor's	AAA-BBB	BBB-BB+	BB+-BB	BB-B+	B+-B-	>=B-	
Commerzbank	1,0 - 2,4	2,4 - 3,0	3,0 - 3,4	3,4 4,0	4,0 - 4,8	>= 4,8	
Deutsche Bank	iAAA-iBBB	iBBB-iBB+	iBB+-iBB-	iBB--iB+	iB+-iB-	>=iB-	non
Creditreform	100-204	205-235	236-278	279-297	298-350	351-600	disponible
Postbank	pAAA-pBBB+	pBBB+-pBBB-	pBBB--pBB	pBB--pB+	pB+-pB	>=pB-	
<b>Moyenne des locataires</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>6</b>

## Locaux vacants

4 sites comprennent des surfaces vacantes pour un total de 8 217 m<sup>2</sup> et un loyer additionnel potentiel de 877 471 €.

Adresse	Type de surface	Surface	Loyer potentiel annuel
Lilienthalstrasse 7 - 19 - Munich Neubiberg	Bureaux	3 790 m <sup>2</sup>	482 140 €
Munich Feldkirchen - Kapellenstrasse 12	Bureaux	2 327 m <sup>2</sup>	294 996 €
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	Bureaux	1 280 m <sup>2</sup>	14 235 €
Universitätsallee 16 - Brême	Bureaux	820 m <sup>2</sup>	86 100 €
<b>TOTAL</b>		<b>8 217 m<sup>2</sup></b>	<b>877 471 €</b>

## Congés

4 congés ont été reçus en 2019. 3 des espaces concernés par ces départs ont néanmoins été reloués, complètement ou partiellement, soit immédiatement soit peu de temps après.

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Date de départ
Neu-Isenburg - Dornhofstrasse 44-46	Lexmark	Bureaux	483 m <sup>2</sup>	54 226 €	01/01/2019
Münich Neubiberg - Lilienthalstrasse 7	Artesyn	Bureaux	3 902 m <sup>2</sup>	502 942 €	01/01/2019
Düsseldorf Wannheimer - Wannheimer Strasse 6	Mvise	Bureaux	841 m <sup>2</sup>	151 392 €	30/11/2019
Munich Feldkirchen - Kapellenstrasse 12	Canteen	Cafétéria	919 m <sup>2</sup>	0 €	11/10/2019
<b>TOTAL</b>			<b>6 145 m<sup>2</sup></b>	<b>708 560 €</b>	

## Locations (nouveaux baux, renouvellements et avenants)

6 locaux, vacants à l'acquisition ou à la suite de départs, ont été reloués en 2019.

Le locataire TDK, à Düsseldorf, a par ailleurs prolongé son bail jusqu'en 2026 et le locataire Power & Signal Group a prolongé son bail jusqu'en 2025.

## Relocations

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Date d'effet
Neu-Isenburg - Dornhofstrasse 44-46	Sudler	Bureaux	483 m <sup>2</sup>	108 744 €	01/02/2019
Bremen - Universitätsallee 16	SPIE	Bureaux	80 m <sup>2</sup>	7 200 €	01/02/2019
Münich Neubiberg	ITD	Bureaux	876 m <sup>2</sup>	147 240 €	31/12/2019
Münich Neubiberg	WOB	Bureaux	890 m <sup>2</sup>	135 276 €	18/10/2019
Düsseldorf Wannheimer	Cancom	Bureaux	841 m <sup>2</sup>	160 712 €	01/12/2019
Düsseldorf Wannheimer	Crazy Factory	Bureaux	429 m <sup>2</sup>	75 360 €	01/11/2019
<b>TOTAL</b>			<b>3 599 m<sup>2</sup></b>	<b>634 532 €</b>	

## Prolongations / Renouvellements

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Nouvelle date de fin
Düsseldorf Wannheimer	TDK	Bureaux	971 m <sup>2</sup>	163 783 €	30/11/2026
Ratingen	Power & Signal Group	Bureaux	687 m <sup>2</sup>	103 842 €	31/01/2025
<b>TOTAL</b>			<b>1 658 m<sup>2</sup></b>	<b>267 625 €</b>	

## Travaux

Les principales dépenses de travaux de l'année 2019 sont reportées dans le tableau ci-dessous. Un montant de 200 000 € a par ailleurs été provisionné dans les comptes au 31/12/2019 au titre de la PGE (Provision Gros Entretien).

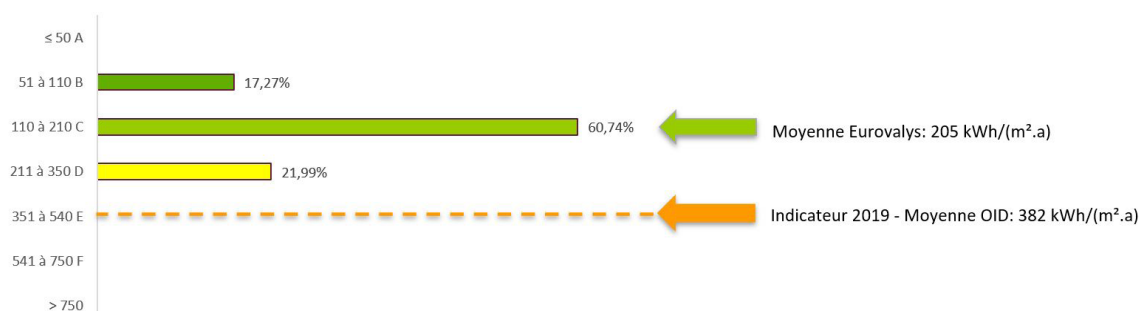
Adresse	Détail des travaux	Montant
Munich Poing - Im Technologiepark 2-8	Portes Coupe-feu	106 000 €
Essen - Karolingerstrasse 94	Revêtement sol parking	30 000 €
Bremen - Universitätsallee 16	Abri à vélo	12 000 €
Münich Neubiberg - Lilienthalstrasse 7	Jauges électriques + Onduleur	124 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>272 000 €</b>

## ENVIRONNEMENT

### Profil énergétique du patrimoine

La prise en compte des enjeux environnementaux nous semble absolument nécessaire dans la gestion et le développement d'Eurovalys. Une attention toute particulière est donc portée, à l'acquisition comme dans la gestion du portefeuille, aux qualités environnementales des immeubles.

Le patrimoine d'Eurovalys se situe intégralement au-dessus du niveau D sur la base des certificats de performance énergétique 2019. La moyenne des consommations énergétiques en énergie primaire pondérée par les surfaces ressort à 205 kWh/(m<sup>2</sup>.a). À titre informatif, la moyenne des immeubles de bureaux référencés par l'Observatoire Immobilier Durable (OID) en 2019 est de 382 kWh/(m<sup>2</sup>.a).



Source : Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) baromètre de la performance énergétique 2019

Graphique : comparaison de la répartition en m<sup>2</sup> du patrimoine de la SCPI Eurovalys avec l'échantillon 2019 de bâtiments pour la famille Bureaux de l'OID.

## RÉSULTATS FINANCIERS

### Résultat par part

#### EXERCICE 2019

#### EXERCICE 2018

Résultat par part <sup>(1)</sup>	Montant	des produits	Montant	des produits
<b>PRODUITS</b>				
Recettes locatives brutes	56,47 €	36,70 %		
Charges Facturées	1,13 €	0,73 %	0,42 €	0,24 %
Produits financiers	0,16 €	0,11 %	0,08 €	0,04 %
Produits divers	96,10 €	62,46 %	177,46 €	99,72 %
<b>TOTAL</b>	<b>153,86 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>177,97 €</b>	<b>99,76 %</b>
<b>CHARGES</b>				
Rémunération de la société de gestion	4,46 €	2,90 %	6,90 €	3,88 %
Autres frais et rémunération	9,09 €	5,91 %	5,74 €	3,23 %
Commission de souscription	88,89 €	57,77 %	106,90 €	60,07 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				
Charges locatives	1,33 €	0,86 %		
Autres charges immobilières	0 €	0 %	4,46 €	2,51 %
Autres charges financières	0,01 €	0 %		
Charges exceptionnelles	0,11 €	0,07 %		
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>103,88 €</b>	<b>67,52 %</b>	<b>123,99 €</b>	<b>69,67 %</b>
Amortissements nets				
Provisions nettes	0,73 €	0,47 %		
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,73 €</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>104,61 €</b>	<b>67,99 %</b>	<b>123,99 €</b>	<b>69,67 %</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>49,25 €</b>	<b>32,01 %</b>	<b>53,55 €</b>	<b>30,02 %</b>
Report à nouveau annuel	0,13 €	0,08 %	2,07 €	1,16 %
Report à nouveau cumulé	3,44 €	2,23 %	6,72 €	3,77 %
<b>RÉSULTAT DISTRIBUÉS (avant prélèvements <sup>(1)</sup>)</b>	<b>49,12 €</b>	<b>31,93 %</b>	<b>51,48 €</b>	<b>28,86 %</b>
<b>RÉSULTAT DISTRIBUÉS (après prélèvements <sup>(2)</sup>)</b>	<b>45,68 €</b>	<b>29,69 %</b>	<b>45,00 €</b>	<b>25,22 %</b>
Nombre de parts au 31 décembre	442 296 €		243 229 €	
Nombre moyen de parts en jouissance	275 058 €		135 403 €	

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

<sup>(2)</sup> Prélèvements d'impôts en Allemagne et prélèvements sociaux sur les produits financiers en France

## Distribution 2019

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 2019 et calculé sur un prix de part de 1 015 €. Le taux de distribution sur une part acquise à 1 000 € est de 4.57 % sur l'ensemble de l'année.

Le tableau ci-dessous reprend ces performances calculées sur le prix moyen de la part en 2019 à 1 006,78 €.

	Montant brut par part	Taux de distribution brut par part (1)	Montant net par part	Taux de distribution net par part (2)
1 <sup>er</sup> acompte (payé le 2 mai 2019)	10,00 €	0,99 %	10,00 €	0,99 %
2 <sup>ème</sup> acompte (payé le 31 juillet 2019)	10,00 €	0,99 %	10,00 €	0,99 %
3 <sup>ème</sup> acompte (payé le 31 octobre 2019)	10,00 €	0,99 %	10,00 €	0,99 %
4 <sup>ème</sup> acompte et solde (payé le 4 février 2020)	19,12 €	1,90 %	15,68 €	1,56 %
<b>Dividendes 2019</b>	<b>49,12 €</b>	<b>4,88 %</b>	<b>45,68 €</b>	<b>4,54 %</b>

(1) Le Taux de distribution brut est la division entre le dividende brut avant prélèvements 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.

(2) Le Taux de distribution net est la division entre le dividende net après prélèvements 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.

## Affectation du résultat détaillé

	Montant total en 2019	Montant par part en jouissance en 2019	Taux de rendement par part en jouissance en 2019
<b>Résultat annuel de la SCPI</b>	<b>13 547 868 €</b>	<b>49,25 €</b>	<b>4,85 %</b>
Revenu immobilier	13 502 782 €	49,09 €	
Revenu financier	45 086 €	0,16 €	
Report à nouveau antérieur	909 503 €	3,31 €	
<b>Résultat distribuable</b>	<b>14 457 371 €</b>	<b>52,56 €</b>	
<b>Distribution brute</b>	<b>13 511 948 €</b>	<b>49,12 €</b>	<b>4,84 %</b>
Impôt sur les Sociétés allemand	-938 065 €	-3,41 €	
Prélèvement fiscaux	-10 537 €	-0,04 €	
<b>Distribution nette de fiscalité</b>	<b>12 563 346 €</b>	<b>45,68 €</b>	<b>4,50 %</b>
Report à nouveau	945 423 €	3,44 €	

## Tableau d'emploi des fonds

En euros	Total cumulé au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total cumulé au 31/12/2019
<b>Fonds collectés</b>	<b>243 086 500 €</b>	<b>202 159 408 €</b>	<b>445 245 908 €</b>
+ cessions d'immeubles			
+ divers	0 €		0 €
<b>Fonds décaissés</b>	<b>236 159 176 €</b>	<b>165 017 925 €</b>	<b>401 177 101 €</b>
- commissions de souscription	27 735 630 €	24 449 943 €	52 185 573 €
- achat d'immeubles	11 425 000 €	33 451 294 €	44 876 294 €
- frais d'acquisition	17 175 627 €	11 014 688 €	28 190 315 €
- divers achat	179 822 919 €	96 102 000 €	275 924 919 €
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>82 354 755 €</b>	<b>12 400 000 €</b>	<b>94 754 755 €</b>
<b>= somme restant à investir</b>	<b>89 282 079 €</b>	<b>49 541 483 €</b>	<b>138 823 562 €</b>

## 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 raison de l'augmentation du nouveau plafond de capital statuaire. 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	Levier
Valeur vénale des immeubles détenus par transparence	354 972 000 €	
Disponibilités	121 169 486 €	
<b>TOTAL</b>	<b>476 141 486 €</b>	
Dettes au 31 décembre 2019	<b>94 746 236 €</b>	<b>19,90 %</b>
Autorisation	<b>190 456 594 €</b>	<b>40,00 %</b>

## EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

### Expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION a été nommée, en qualité d'expert, pour une durée de cinq années à compter de la date de création de la SCPI. Elle a procédé fin 2019 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs des immeubles détenus directement et indirectement par la SCPI.

Adresse	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition hors droits, hors taxes et hors frais	Valeur d'expertise 2019	Valeur d'expertise 2018
<b>DÉTENTION INDIRECTE</b>				
<b>SCI Cologne</b>	<b>94,00 %</b>			
Aachnerstrasse 1044 - Cologne	2015	18 781 200 €	22 372 000 €	21 996 000 €
<b>SCI Eurovalys New Invest 1</b>	<b>99,99 %</b>			
Domnhofstrasse 44-46 - Neu-Isenburg	2016	14 155 000 €	16 600 000 €	14 500 000 €
Hafenstrasse 1 - Wolfsburg	2016	10 900 000 €	11 900 000 €	11 500 000 €
Universitätsallee 16 - Brême	2016	15 015 000 €	17 900 000 €	17 200 000 €
Herriotstrasse 3 - Francfort	2017	42 500 000 €	46 800 000 €	45 100 000 €
<b>SCI Eurovalys New Invest 2</b>	<b>99,99 %</b>			
Im Technologiepark 2-8 - Munich Poing	2017	24 500 000 €	26 400 000 €	25 400 000 €
Lilienthalstrasse 7 - Munich Neubiberg	2018	53 971 719 €	65 200 000 €	62 000 000 €
Wilhelm Fay Strasse 11 - Francfort.Sossenheim	2019	31 000 000 €	32 600 000 €	
<b>SCI Eurovalys New Invest 3</b>	<b>99,99 %</b>			
Wannheimer Strasse 6 - Düsseldorf	2019	19 752 000 €	21 400 000 €	
<b>SCI Eurovalys New Invest 4</b>	<b>99,99 %</b>			
Kapellenstrasse 12 - Munich Feldkirchen	2019	45 350 000 €	45 500 000 €	
<b>DÉTENTION DIRECTE</b>				
<b>SCPI EUROVALYS</b>	<b>100,00 %</b>			
Kuhrhesebstr. 5 - Francfort Morfelden	2017	5 400 000 €	6 000 000 €	5 700 000 €
Karolingerstrasse 94 - Essen	2017	6 025 000 €	7 500 000 €	7 200 000 €
Im Heidkampe 9 - Hanovre	2019	18 280 000 €	18 700 000 €	
Balcke Duerr Allee 2 - Ratingen	2019	15 171 294 €	16 100 000 €	
<b>TOTAL</b>		<b>320 801 213 €</b>	<b>354 972 000 €</b>	<b>210 596 000 €</b>



## Valeur du patrimoine

La SCPI détient 4 immeubles en détention directe pour une valeur d'expertise 2019 de 48 300 000 € HD.

Adresse	Date acquisition ou apport	Prix d'acquisition Acte En Main	Prix d'acquisition hors droits, taxes et frais d'acquisition	Valeur estimée 2019
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Im Heidkampe 9 - Hanovre	2019	20 001 378 €	18 280 000 €	18 700 000 €
Balcke Duerr Allee 2 - Ratingen	2019	16 661 464 €	15 171 294 €	16 100 000 €
Kuhrhesebstr. 5 - Francfort Morfelden	2017	5 944 108 €	5 400 000 €	6 000 000 €
Karolingerstrasse 94 - Essen	2017	6 256 096 €	6 025 000 €	7 500 000 €
<b>TOTAL</b>		48 863 046 €	44 876 294 €	48 300 000 €

La valeur des titres de participation et des créances rattachées est de 187,5 M€. Elle se répartit entre 6 SCIs dont 2 nouvelles créées en 2019.

Adresse	Quote-part détenue	Date acquisition ou apport	Capital détenu	Avance en compte courant	Valeur 2019
<b>TITRES DE PARTICIPATIONS ET CRÉANCES</b>					
SCI CanCorp Cologne	94,00 %	2015	11 750 €	8 272 000 €	8 283 750 €
Eurovalys New Invest 1	99,99 %	2016	3 187 725 €	56 335 838 €	59 523 563 €
Eurovalys New Invest 2	99,99 %	2016	34 061 729 €	40 445 086 €	74 506 815 €
Eurovalys New Invest 3	99,99 %	2018	2 009 999 €	23 469 498 €	25 479 497 €
Eurovalys New Invest 4	99,99 %	2019	3 009 999 €	59 026 215 €	62 036 214 €
Eurovalys New Invest 5	99,99 %	2019	9 999 €	0 €	9 999 €
<b>TOTAL</b>			42 291 201 €	187 548 637 €	229 839 838 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			91 154 247 €	232 424 931 €	278 139 838 €

## Valeur représentative de la SCPI

Valeur de reconstitution au 31 décembre 2019	Valeur globale	Valeur par part
<b>Valeur vénale des immeubles détenus par transparence <sup>(1)</sup></b>	<b>354 972 000 €</b>	
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	285 201 650 €	
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	108 804 109 €	
<b>Valeur comptable <sup>(2)</sup></b>	<b>394 005 759 €</b>	<b>890,82 €</b>
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant les titres de participation et les avances en compte courant	286 331 389 €	
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	108 804 109 €	
<b>Valeur de réalisation <sup>(3)</sup></b>	<b>395 135 498 €</b>	<b>893,37 €</b>
Commissions de souscription	53 486 452 €	
Frais d'acquisition	20 583 858 €	
<b>Valeur de reconstitution <sup>(4)</sup></b>	<b>469 205 808 €</b>	<b>1 060,84 €</b>

<sup>(1)</sup> La valeur vénale des immeubles détenus par transparence correspond à la valeur estimée du patrimoine au prorata du taux de détention des filiales par la SCPI.

<sup>(2)</sup> 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 2019.

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> 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.

Nous avons modifié en 2019 la méthode d'estimation des commissions de souscription et des frais d'acquisition pour nous rapprocher de la réalité des conditions rencontrées par la SCPI à l'acquisition.

L'évolution des valeurs en 1 an est telle que suit :

	2019	2018
Valeur comptable	890,82	889,74
Valeur de réalisation	893,37	895,20
Valeur de reconstitution	1 060,84	1 039,10
Nombre de parts	442 296	243 229

## FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

### Fiscalité des associés soumis à l'IR

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

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

Pour rappel, en vertu de l'article 3 de la convention franco-allemande du 21 juillet 1959 et de la législation fiscale française en vigueur, 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.

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS SOUMIS A L'IR	Revenus fiscaux par transparence (SCPI et SCI)		
	Total	Pour une part	% du prix de la part
<b>REVENU FONCIER</b>			
Revenu brut 2019	19 431 644 €	70,65 €	6,96 %
Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt) 2019	-5 791 717 €	-21,06 €	-2,07 %
Intérêts d'emprunt 2019	-1 449 602 €	-5,27 €	-0,52 %
<b>REVENU FONCIER NET 2019</b>	<b>12 190 325 €</b>	<b>44,32 €</b>	<b>4,37 %</b>
<b>REVENU FINANCIER</b>			
Revenu brut 2019	45 086 €	0,16 €	0,02 %
Prélèvements fiscaux 2019	-10 537 €	-0,04 €	0,00 %
<b>REVENU FINANCIER NET 2019</b>	<b>34 549 €</b>	<b>0,13 €</b>	<b>0,01 %</b>
<b>REVENU TOTAL 2019</b>	<b>12 224 874 €</b>	<b>44,44 €</b>	<b>4,38 %</b>

### Valeur IFI indicative de la SCPI

La valeur au 31/12/2019 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI est de 588,07 € pour une part.

**NB de parts : 442 296**

**Valeur de la part : 1 318 €**

**Fraction immobilière (IFI) : 588 €**

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

## RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Commissions

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

	2019	2018
	TTC ou TTI	TTC ou TTI
<b>1° Commission de souscription</b>		
<b>Taux de commission</b>	11,40 % TTI	11,40 % TTI
Montant de la souscription prime d'émission incluse	214 473 185 €	125 726 000 €
Total facturable	24 449 943 €	14 332 764 €
Commissions perçues	24 449 943 €	14 474 238 €
<b>2° Commission de gestion</b>		
<b>Taux de commission</b>	12,00 % TTI	12,00 % TTC
Montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets	15 208 067 €	8 622 587 €
Total facturable	1 824 968 €	1 034 710 €
Commissions perçues	1 226 336 €	933 983 €
<b>3° Commission d'acquisition ou de cession</b>		
<b>Taux de commission</b>	1,44 % TTI	1,44 % TTI
Montant du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis	129 553 294 €	56 971 719 €
Total facturable	1 865 567 €	777 193 €
Commissions perçues	1 865 567 €	777 193 €
<b>4° Commission de suivi et de pilotage</b>		
<b>Taux de commission</b>	2,40 % TTC	2,40 % TTC
Montant toutes taxes comprises des travaux effectués	272 000 €	0 €
Total facturable	6 528 €	0 €
Commissions perçues	0 €	0 €
<b>5° Commission pour l'organisation du marché des parts</b>		
<b>Taux de commission</b>	6,00 % TTI	6,00 % TTI
Montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur	0 €	0 €
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 2019, 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 REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT sont détaillés dans le tableau ci-dessus « 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 2019. Un montant de 255 404 € 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 2019. Un montant de 343 229 € 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 de l'exercice 2019, les rémunérations fixes et variables versées par Advenis Real Estate Investment Management à l'ensemble du personnel, soit 10 collaborateurs fin 2019, se sont élevées à 744 580 € se décomposant en :

- 594 269 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 363 156 € versés à l'ensemble du personnel identifié, soit 6 collaborateurs ;
- 150 311 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 53 833 € versés à 2 collaborateurs du personnel identifié.

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.

\*Alternative Investment Fund Managers (AIFM)

Cette directive vise à accroître la transparence des FIA et de leurs gestionnaires et à mieux encadrer les différentes sources de risques associées à ces véhicules et à leur gestion.

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.

---

(\*) Les gestionnaires de FIA doivent se conformer aux exigences de la directive AIFM en matière de rémunération d'une manière appropriée à leur taille, à leur organisation interne ainsi qu'à la nature, l'étendue et la complexité de leurs activités. Ainsi, certaines exigences sont susceptibles de ne pas être appliquées au regard de ce principe de proportionnalité. Dans ce sens, si un gestionnaire FIA juge que la non-application de certaines exigences imposées par la directive AIFM est appropriée et justifiée au regard du principe exposé, il devra être à même de le démontrer au régulateur et ce pour chaque exigence qu'il a choisi de ne pas appliquer.

(\*\*) Pour l'application des dispositions de la directive AIFM relatives à la rémunération, il convient de définir les catégories de personnel pour lesquelles une politique de rémunération adaptée doit être mise en place au regard de leur influence sur le profil de risque du FIA. Le « personnel identifié » est celui qui « se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risque, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque du gestionnaire de FIA ou les profils de risque du FIA qu'il gère ... ».

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

## PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

---

### Les sources réglementaires

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (L'AMF), Advenis Real Estate Investment Management est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont notamment les suivantes :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (\*) (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;
- Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM) dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion dans son programme d'activité.

### Les principes d'organisation

Dans le cadre des dispositions prévues par le RGAMF, ADVENIS REIM s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité qui a pour but de favoriser l'efficacité de l'entreprise grâce à la mise en place d'une organisation et de contrôles permettant un encadrement et une maîtrise raisonnée des risques encourus. Ce dispositif s'inscrit dans la continuité de celui qui existait au sein d'Advenis Investment Managers et qui était relatif à la gestion des SCPI. Il est supervisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui rend régulièrement compte de ses travaux au Président Directeur Général et au Président et articulé autour des principes suivants :

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

De surcroît, il compte plusieurs niveaux de contrôle :

- les contrôles de premier niveau effectués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services ;
- le contrôle de second niveau permanent placé sous la responsabilité de la RCCI qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. La RCCI d'ADVENIS REIM est également en charge du contrôle des risques de second niveau ;
- le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques ;
- les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaire, CAC, autres prestataires de services).

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





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2019 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, 3, 4 et 5) 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 2019, la SCPI a procédé à l'acquisition de cinq nouveaux immeubles de bureaux :

- À Hanovre, en direct par la SCPI EUROVALYS,
- À Ratingen, en direct par la SCPI EUROVALYS,
- À Feldkirchen, de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 4,
- À Francfort Sossenheim, de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 2,
- À Düsseldorf, de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 3.

### **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 2019. Celles-ci sont conformes aux statuts.

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

L'expertise réalisée sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2019 a fait ressortir une valeur vénale des actifs immobiliers de 286 331 389 euros et la valeur nette des autres actifs est de 108 804 109 euros soit un total de 395 135 498 euros ce qui représente 893,37 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 2019**

Le bénéfice de l'exercice s'est établi à 13 547 868 euros soit 49,25 euros par part en jouissance, la SCPI a distribué 13 511 948 euros soit 49,12 euros par part en jouissance. Le report à nouveau cumulé est de 945 423 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.

La situation sanitaire exceptionnelle liée à la pandémie de coronavirus intervenue post-clôture des comptes n'a pas d'impact sur les comptes 2019. La société de gestion nous a présenté les possibles impacts sur l'exercice 2020, difficilement quantifiables néanmoins à la date de rédaction de ce rapport, et semble prendre les mesures nécessaires pour les anticiper et les gérer.

### **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 et extraordinaire**

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

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

A photograph of a modern, multi-story office building with a large glass facade. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, there is a green lawn with some bushes. The text 'COMPTES ANNUELS DE LA SCPI' is overlaid in white, bold, sans-serif font on a dark horizontal band across the middle of the image. There are three red diagonal lines pointing towards the building: one from the top left, one from the top right, and one from the bottom left.

# COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

ÉTAT DU PATRIMOINE

EXERCICE 2019

EXERCICE 2018

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	49 324 033 €	48 300 000 €	12 606 289 €	12 900 000 €
Immobilisations en cours	70 641 €			
<b>Titres de participation et créances</b>				
Titres de participation	42 291 199 €	44 315 612 €	36 271 201 €	37 305 690 €
Créances rattachées	193 715 777 €	193 715 777 €	117 743 941 €	117 743 941 €
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien	-200 000 €			
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>285 201 650 €</b>	<b>286 331 389 €</b>	<b>166 621 431 €</b>	<b>167 949 631 €</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	76 247 €	76 247 €	16 524 €	16 524 €
Autres créances	2 085 828 €	2 085 828 €	3 651 706 €	3 651 706 €
Provisions pour dépréciation des créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	121 169 486 €	121 169 486 €	56 414 139 €	56 414 139 €
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Emprunts				
Autres dettes financières	-29 880 €	-29 880 €	-34 556 €	-34 556 €
Dettes d'exploitation	-4 067 068 €	-4 067 068 €	-5 114 312 €	-5 114 312 €
Dettes diverses	-10 430 504 €	-10 430 504 €	-5 144 536 €	-5 144 536 €
<b>TOTAL II</b>	<b>108 804 109 €</b>	<b>108 804 109 €</b>	<b>49 788 965 €</b>	<b>49 788 966 €</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>	<b>394 005 759 €</b>	<b>395 135 498 €</b>	<b>216 410 396 €</b>	<b>217 738 597 €</b>
	<b>Capitaux propres comptables</b>			
	<b>Valeur estimée du patrimoine</b>			

## ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en euros Hors Taxes)	Situation d'ouverture 2019	Affectation 2019	Autres mouvements 2019	Situation de clôture 2019
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	194 583 200 €		159 253 600 €	353 836 800 €
Capital en cours de souscription				
<b>Prime d'émission</b>	48 653 324 €		42 755 784 €	91 409 108 €
Prime d'émission				
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-27 735 630 €		-24 449 943 €	-52 185 573 €
<b>Écart d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Écart de dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	628 714 €	280 789 €		909 503 €
<b>Résultat de l'exercice</b>	7 250 794 €	-7 250 794 €	13 547 868 €	13 547 868 €
Acomptes sur distribution	-6 970 005 €	6 970 005 €	-13 511 948 €	-13 511 948 €
<b>TOTAL</b>	280 789 €	-280 789 €	35 920 €	35 920 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	216 410 397 €		177 595 361 €	394 005 758 €

## COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS (en euros Hors Taxes)	31/12/2019	31/12/2018
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 202 674 €	819 223 €
Charges facturées	310 180 €	57 306 €
Produits annexes		
Revenus des titres immobilisés	13 330 391 €	7 735 289 €
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>15 843 245 €</b>	<b>8 611 818 €</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations		
Provisions pour risques et charges		
Transferts de charges d'exploitation	25 048 575 €	14 501 119 €
Autres produits	1 383 781 €	916 304 €
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>26 432 356 €</b>	<b>15 417 423 €</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>42 275 601 €</b>	<b>24 029 241 €</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers	45 086 €	10 769 €
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>45 086 €</b>	<b>10 769 €</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels		
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>42 320 687 €</b>	<b>24 040 010 €</b>
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>42 320 687 €</b>	<b>24 040 010 €</b>

CHARGES (en euros Hors Taxes)	31/12/2019	31/12/2018
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	343 906 €	99 574 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Grosses réparations		
Autres charges immobilières	21 553 €	
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>365 459 €</b>	<b>99 574 €</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	1 226 336 €	933 983 €
Commission de souscription	24 449 943 €	14 474 238 €
Frais d'acquisitions	1 383 725 €	777 193 €
Diverses charges d'exploitation	1 115 320 €	503 891 €
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation	200 000 €	
<i>Provisions pour créances douteuses</i>		
<i>Provisions pour gros entretien</i>	200 000 €	
<i>Provisions pour risques et charges</i>		
Autres charges	1 €	336 €
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>28 375 325 €</b>	<b>16 689 641 €</b>
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>28 740 784 €</b>	<b>16 789 215 €</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges financières diverses	1 457 €	
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>1 457 €</b>	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	30 578 €	
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>30 578 €</b>	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>28 772 819 €</b>	<b>16 789 215 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET</b>	<b>13 547 868 €</b>	<b>7 250 795 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>42 320 687 €</b>	<b>24 040 010 €</b>

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2019

Récapitulatif des placements immobiliers (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Bureaux	285 201 650 €	286 331 389 €	166 621 431 €	167 949 631 €
<b>TOTAL</b>	<b>285 201 650 €</b>	<b>286 331 389 €</b>	<b>166 621 431 €</b>	<b>167 949 631 €</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURSE</b>				
Bureaux	70 641 €			

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2019

Adresse	Typologie d'actif	% de participation	Acquisition ou apport	Valeurs comptables exercice n en €	Valeurs comptables exercice n-1 en €
<b>DÉTENTION DIRECTE</b>					
Immeubles Essen, Morfelden, Hanovre, Ratingen	Bureaux	100 %	2017-2019	49 324 033 €	12 606 289 €
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS DIRECT</b>				<b>49 324 033 €</b>	
<b>DÉTENTION INDIRECTE</b>					
SCI Cologne	SCI	94,00 %	2015	8 283 750 €	8 272 000 €
SCI Eurovalys New Invest 1	SCI	99,99 %	2016	59 523 563 €	56 106 107 €
SCI Eurovalys New Invest 2	SCI	99,99 %	2016	74 506 815 €	49 195 811 €
SCI Eurovalys New Invest 3	SCI	99,99 %	2018	25 479 497 €	9 999 €
SCI Eurovalys New Invest 4	SCI	99,99 %	2019	62 036 214 €	
SCI Eurovalys New Invest 5	SCI	99,99 %	2019	9 999 €	
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS INDIRECT</b>				<b>229 839 838 €</b>	<b>113 583 917 €</b>
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				<b>279 163 871 €</b>	



## RÉSULTATS FINANCIERS DÉTAILLÉS

---

### Évènements principaux de l'exercice

Le montant total de la souscription 2019 est de 214 473 185 €.

Le capital est de 353 836 800€, la prime d'émission de 91 409 108 €.

Le nombre de parts au 31/12/2019 est de 442 296.

La SCPI Eurovalys a réalisé un apport en capital de 1 000 000 € au profit de la SCI Eurovalys New Invest 1 et de 2 000 000 € au profit de la SCI New Invest 3. La SCPI Eurovalys a également souscrit à 99,99 % des titres des SCI New Invest 4 et New Invest 5.

### ▸ 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.

### Évènements post-clôture

Il convient de noter que les événements récents concernant l'épidémie du coronavirus ont déjà impacté l'économie européenne début 2020. S'ils sont sans impact sur les comptes clos au 31/12/2019, ces derniers pourraient avoir un impact significatif sur la performance et la valorisation des actifs, les loyers versés, la qualité de crédit des locataires ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires. Toutefois, ces risques sont difficilement chiffrables à ce jour et nous n'avons pas de visibilité sur les impacts à moyen / long terme.

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

#### ▸ Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

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

## Terrains et constructions locatives

En euros	Morfelden	Essen	Hanovre	Ratingen	TOTAL
Valeurs bilantielles	5 949 608 €	6 661 433 €	20 051 378 €	16 661 614 €	<b>49 324 033 €</b>
Valeurs estimées	6 000 000 €	7 500 000 €	18 700 000 €	16 100 000 €	<b>48 300 000 €</b>

## Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours correspondent à des travaux sur les immeubles de Morfelden pour 1 260 €, d'Essen pour 29 786 € et de Ratingen pour 3 600 €. Elles sont également composées d'honoraires pour l'acquisition de l'immeuble de Darmstadt 35 995 €.

## Titres de participation et comptes rattachés

En euros	Valeur Bilantielle	Valeur estimée
Titres de participation	42 291 199 €	44 315 612 €
Compte courant	193 715 777 €	193 715 777 €

## Informations sur les participations

Société	Valeur bilantielle des titres	% de participation	Description
SCI CanCorp Cologne	11 750 €	94,00 %	La SCI Cologne a été créée pour l'acquisition de l'immeuble Aachnerstrasse à Cologne (Allemagne).
SCI Eurovalys New Invest 1	3 187 725 €	99,99 %	La SCI New Invest 1 a été créée pour l'acquisition de quatre immeubles situés à Neu-Isenburg, Wolfsburg, Brême et Francfort. Augmentation du capital en 2019 de 1 000 000 €.
SCI Eurovalys New Invest 2	34 061 729 €	99,99 %	La SCI New Invest 2 a été créée pour l'acquisition de trois immeubles situés à Poing, Neubiberg et à Sossenheim.
SCI Eurovalys New Invest 3	2 009 999 €	99,99 %	La SCI New Invest 3 a été créée pour l'acquisition d'un immeuble situé à Dusseldorf. Augmentation du capital en 2019 de 2 000 000 €.
SCI Eurovalys New Invest 4	3 009 999 €	99,99 %	La SCI New Invest 4 a été créée en 2019 pour l'acquisition d'un immeuble situé à Feldkirchen.
SCI Eurovalys New Invest 5	9 999 €	99,99 %	La SCI New Invest 5 a été créée en 2019.

## Informations sur les créances rattachées aux titres de participations

Société	Valeur bilantielle des comptes courants en 2019
SCI Cologne	8 272 000 €
SCI Eurovalys New Invest 1	56 335 838 €
SCI Eurovalys New Invest 2	40 445 086 €
SCI Eurovalys New Invest 3	23 469 498 €
SCI Eurovalys New Invest 4	59 026 215 €

### ▸ Autres créances

Elles sont constituées par :

Autres Créances	2086 K€
Dont créances sur filiales	1540 k€
Dont créances fiscales	292 k€
Dont autres créances	253 k€

### ▸ Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de :  
Disponibilités en banque : 121 169 k€

### ▸ Capitaux propres

#### Souscription des parts

Le capital social est composé de 442 296 parts de 800 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur nominale d'une part	Total
Fondateurs	1 250	800 €	1 000 000 €
Hors fondateurs	441 046	800 €	352 836 800 €
<b>TOTAL</b>	<b>442 296</b>	<b>800 €</b>	<b>353 836 800 €</b>

## Tableau des capitaux propres

En euros	N-1	+	-	N
Capital	194 583 200 €	170 423 200 €	11 169 600 €	353 836 800 €
Primes d'émission	48 653 324 €	44 049 985 €	1 294 201 €	91 409 108 €
Prélèvement sur primes d'émission	-27 735 630 €	-24 449 943 €		-52 185 573 €
Report à nouveau	628 714 €	280 789 €		909 503 €
Résultat	7 250 794 €	13 547 868 €	7 250 794 €	13 547 868 €
Acompte sur distribution	-6 970 005 €	-13 511 948 €	-6 970 005 €	-13 511 948 €
<b>TOTAL</b>	<b>216 410 397 €</b>	<b>190 339 951 €</b>		<b>394 005 758 €</b>

### ▸ Dettes

Elles sont constituées par des dettes financières à hauteur de 30 k€ (dont 30 k€ d'intérêts courus non échus) et de dettes d'exploitation à hauteur de 4 067 k€ (dont 3 996 k€ de dettes fournisseurs et comptes rattachés et 71 k€ de dettes fiscales).

### ▸ Prélèvements sur primes d'émission

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

En K€	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Solde de la prime d'émission à la fin 2018	20 918	
Commission de souscription 2019		24 450
Prime d'émission 2019	42 756	
Solde de la prime d'émission à la fin 2019	39 224	

## Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice s'élève à 13 548 k€.

### ► Etat de l'actif immobilisé

En K	31/12/2018	Entrées	Sorties	31/12/2019
Immobilisations corporelles	0	0	0	0
Terrains et constructions locatives	12 606 289	36 717 745	0	49 324 034
Immobilisations en cours	0	70 641	0	70 641
Titres de participations	36 271 201	6 019 998	0	42 291 199
Créances rattachées	117 743 941	75 971 835	0	193 715 776
Immobilisations corporelles d'exploitation	0	0	0	0
Immobilisations financières	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>166 621 431</b>	<b>118 780 219</b>	<b>0</b>	<b>285 401 650</b>

## Informations relatives au compte de résultat

### ► Produits

Les produits d'exploitation, d'un total de 42 275 k€, sont composés des revenus des immeubles pour 2 513 k€, des revenus de titres immobilisés pour 13 330 k€, de transferts de charges pour 25 048 k€, ainsi que de refacturations de commissions aux filiales pour 1 384 k€.

### ► Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion perçoit 12 % TTC du montant des produits locatifs et des produits financiers nets. La charge constatée en 2019 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 1 226 k€.

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

Les commissions de souscription s'élèvent à 24 450 k€.

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

Les commissions d'acquisition s'élèvent à 1 384 k€.

Les diverses charges d'exploitation, soit 1 115 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité, de commissariat aux comptes et avocats (220 k€), de services bancaires (167 K€), d'honoraires d'expertise immobilière (23 k€) et de frais de dépositaire (62 k€), d'honoraires de gestion refacturables aux SCI (599 k€) et de frais postaux (23 k€).

### ► Résultat financier de la Société

Au 31/12/2019, les produits financiers représentent 45 086 € alors que les charges financières sont de 1 457 €.

A photograph of a modern glass skyscraper with a blue-tinted facade. The building's structure is composed of dark metal frames and large glass panels. Three red arrows are overlaid on the image: one in the top-left corner pointing towards the top edge, one in the middle-right pointing towards the text, and one in the bottom-left pointing towards the bottom edge. The text is centered in a white, bold, sans-serif font.

# **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

---

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2019)

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier

**SCPI Eurovalys**

**C/O Advenis Real Estate Investment Management**

52, rue de Bassano

75 008 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 EUROVALYS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 28 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note 2.1 de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

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

### **Vérifications spécifiques**

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

### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

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 arrêté le 28 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

### **Responsabilités de la société de gestion**

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.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 société civile de placement immobilier.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une



erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier 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 15 mai 2020

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

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

### Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Exercice clos le 31 décembre 2019)

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

Aux associés

**Eurovalys**

**C/O Advenis Real Estate Investment Management**

52, rue de Bassano

75 008 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'attache 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 à l'approbation de l'assemblée**

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

#### **Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 2**

Dans le cadre de l'avenant numéro 1 du 28/10/2019 de la convention signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 2, l'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 40 445 086,09 euros au 31/12/2019.

#### **Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 3**

Dans le cadre de l'avenant numéro 1 du 28/10/2019 de la convention signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 3, l'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 23 469 498,09 euros au 31/12/2019.

#### **Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 4**

Dans le cadre de l'avenant numéro 1 du 28/10/2019 de la convention signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 4, l'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 59 026 214,50 euros au 31/12/2019.

#### **Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 5**

Dans le cadre de l'avenant numéro 1 du 09/10/2019 de la convention signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 5, l'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 0 euros au 31/12/2019.

### **Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale**

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<sup>o</sup>-e du Code Général des Impôts),
  - ▶ et pour couvrir les frais de recherche des investissements, 2,4 % TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006)

Pour l'exercice clos le 31/12/2019, votre SCPI a versé à la société de gestion 24 449 943 € 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

- 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 31/12/2019, la société de gestion a perçu 1 824 969 € 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 clos le 31/12/2019, votre SCPI a versé à la société de gestion 1 865 968 € 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 clos le 31/12/2019, votre 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 clos le 31/12/2019, votre SCPI n'a versé aucun montant à la société de gestion

#### **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 56 335 838,36 euros au 31/12/2019.

#### **Avec la SCI COLOGNE CAN CORP**

Dans le cadre de la convention du 06/11/2015 signé entre la SCPI et la SCI Cologne Can Corp, l'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 8 272 000 euros au 31/12/2019.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2020

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

A photograph of a modern building with a glass facade. The building is reflected in the windows. In the foreground, there is a concrete sidewalk, a patch of green grass, and a bush of yellow flowers. A dark grey semi-transparent banner is overlaid across the middle of the image, containing the text 'PROJET DES RÉOLUTIONS'. Three red diagonal lines are present: one in the top-left corner pointing towards the center, one in the top-right corner pointing towards the center, and one in the bottom-left corner pointing towards the center.

# PROJET DES RÉOLUTIONS

## ORDRE DU JOUR

---

### Assemblée générale Ordinaire

#### I. Lecture :

- du rapport de la société de gestion ;
- du rapport du conseil de surveillance ;
- des rapports du commissaire aux comptes.

Et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### II. Quitus donné à la société de gestion

#### III. Quitus donné au conseil de surveillance

#### IV. Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier

#### V. Affectation du résultat

#### VI. Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution

#### VII. Nomination de l'expert externe en évaluation

#### VIII. Pouvoirs à donner pour l'accomplissement des formalités.

### Assemblée générale Extraordinaire

#### IX. Augmentation de capital – avec modification corrélative de l'article 6 des Statuts

#### X. Modification des alinéas relatifs au montant maximum des emprunts contractés par la Société de Gestion

#### XI. Modification de l'article 18.2 sur les commissions de gestion en conformité avec la réglementation applicable

#### XII. Adoption des résolutions et des nouveaux statuts

#### XIII. Pouvoirs à donner pour l'accomplissement des formalités.

## TEXTE DES RÉOLUTIONS

---

### Assemblée générale 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 2019, 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 2019 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, décide d'affecter le bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019 de la manière suivante :



31/12/2019	Total	Par part
Résultat net	13 547 868 €	49,25 €
Report à nouveau	909 503 €	3,31 €
Total à affecter	14 457 371 €	52,56 €
Dividende brut	13 511 948 €	49,12 €
Dividende net	12 563 346 €	45,68 €
Report à nouveau après affectation	945 423 €	3,44 €

En conséquence, le dividende net par part de pleine jouissance pour l'exercice 2019 s'élève à 45,68 € (euros).

**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	394 005 759 €	890,82 €
Valeur de réalisation	395 135 498 €	893,37 €
Valeur de reconstitution	469 205 808 €	1 060,84 €

**Septième résolution** — Le mandat de l'expert externe en évaluation étant arrivé à l'échéance, l'assemblée générale ordinaire prend acte de ce que la société de gestion propose de donner mandat pour une période de cinq exercices à la société BNP Paribas Real Estate Valuation France (BNP Paribas REV), 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92 867 Issy-les-Moulineaux. BNP Paribas REV est nommée en qualité d'expert externe en évaluation. Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

**Huitième 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.

## Assemblée générale Extraordinaire

**Neuvième résolution** — L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier, à effet de ce jour, l'article 6 des statuts de la Société par un texte rédigé ainsi qu'il suit :

### Article 6 – Capital social de constitution

#### Capital social statutaire

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à un milliard d'euros (1 000 000 000 €).

L'offre au public des titres de la Société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statutaire maximum de 1 000 000 000 €, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois.

Conformément à la réglementation en vigueur, une notice informant le public des conditions de l'ouverture des souscriptions a été publiée au BALO six (6) jours avant ladite ouverture.

[Le reste de l'article est inchangé]



**Dixième résolution** — L'assemblée générale extraordinaire décide de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence de ce nouveau plafond de capital statuaire. L'assemblée générale a fixé à 666 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties notamment hypothécaires et instruments de couverture 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.

**Onzième résolution** — Afin de faire correspondre les statuts de la société à la réglementation en vigueur, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier, à effet de ce jour, l'article 18.2 des statuts de la Société, par un texte rédigé ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>2° Une commission de gestion La Société de Gestion percevra 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 :</p>	<p>2° Une commission de gestion La Société de Gestion percevra une commission de gestion équivalent à 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit :</p>

[Le reste de l'article est inchangé]

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

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

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

Agrément AMF n° GP 18000011  
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 € / RCS Paris 833 409 899  
Visa AMF SCPI Eurovalys n°18-24 du 24/07/2018  
Dépositaire : CACEIS Bank