EUROVALYS
Rapport annuel 2015

ADVENIS
INVESTMENT MANAGERS

ÉDITO

Chers associés,

Toute l'équipe d'Advenis Investment Managers tient à vous remercier sincèrement pour la confiance que vous nous accordez en investissant dans Eurovalys.

Eurovalys est le fruit issu du rapprochement des savoir-faire des équipes d'Advenis Investment Managers, gérant de SCPI depuis 2009, et de celui d'Advenis Real Estate Solutions GmbH (Inovalis Asset Management), présent dans l'investissement immobilier allemand depuis 2005.

Un positionnement unique et innovant

Soucieux de vous offrir une visibilité et une stabilité accrue, Eurovalys a fait le choix d'investir principalement dans des bureaux en Allemagne. Les équipes d'Advenis Real Estate Solutions GmbH présentes localement nous permettent de détecter les opportunités et de d'assurer une gestion de proximité du patrimoine d'Eurovalys.

Le marché immobilier allemand repose sur 3 piliers :

- Une économie saine en croissance
- Un prix du foncier raisonnable
- Une durée de bail généralement plus longue qu'en France

Grâce à la collecte réalisée en 2015 (25 millions d'euros en moins de 6 mois), nous avons pu acquérir, en fin d'année, un immeuble neuf de bureaux à Cologne, entièrement loué à Cofely (GDF-Suez) avec un bail ferme de 10 ans.

Perspectives 2016

Le positionnement d'Eurovalys a été récompensé à 2 reprises par la presse en début d'année 2016 :

- Prix de l'Innovation décerné par le magazine Investissement Conseils
- Prix de la Meilleure SCPI Espoir du magazine Gestion de Fortune

Notre 2ème acquisition, immeuble de bureaux à Francfort (Neu-Isenburg), a été finalisée également en début d'année. Nous sommes, par ailleurs, en exclusivité, pour acheter un autre immeuble de bureaux.

Soyez assurés, chers associés, que nous apporterons toute notre rigueur à sélectionner des biens de qualité pour que vous puissiez bénéficier du rendement le plus régulier possible.

Thibault DELAHAYE
Directeur Général

SOMMAIRE

- EUROVALYS EN BREF 1
  - LES FAITS MARQUANTS 2
  - ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE 3
  - LA SCPI AU 31 DECEMBRE 2015 4
- LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2015 5
- RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015 9
  - CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS 10
  - PATRIMOINE DE LA SCPI 11
  - GESTION LOCATIVE 13
  - RÉSULTATS FINANCIERS 14
  - EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI 15
- RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 16
- COMPTES ANNUELS DE LA SCPI 18
  - ÉTAT DU PATRIMOINE 19
  - ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES 21
  - COMPTE DE RÉSULTAT 22
  - ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2015 24
- RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 28
- TEXTE DES RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 33

EUROVALYS EN BREF

Immeuble de Cologne – Allemagne
Première acquisition de la SCPI EUROVALYS
dans le cadre d'une joint-venture avec Inovalis REIT

LES FAITS MARQUANTS

Chiffres clés

- **24 millions** d'euros de collecte brute
- **24 255** parts
- **218** associés
- **19 404 000 €** de capital social
- **2e et 3e** acquisitions en cours

Récompenses

- **Prix de l'innovation** par le magazine Investissement Conseils
- **Prix de la Meilleur SCPI Espoir** du magazine Gestion de Fortune
- Obtention du label **LEED Silver** pour l'immeuble de Cologne

1ère acquisition

Au cours du 4T 2015, un immeuble de bureaux neuf situé à Cologne a été acquis. Livré en 2015, il développe 6 088 m² répartis en 90% de bureaux et 10% de stockage. Le montant net de cette acquisition, réalisée dans le cadre d'une joint-venture avec Inovalis REIT, s'élève à 20 millions d'euros.

L'immeuble est entièrement loué à Cofely, filiale du groupe ENGIE, ancien nom de GDF-Suez, dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans.

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Société de gestion

▶ Advenis Investment Managers

Société Anonyme au capital de 2 401 457,60 €
Siège social : 12 rue Médéric – 75017 Paris RCS PARIS 414 596 791
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI n°GP-97124 du 13 octobre 2009

▶ Conseil d'administration

Monsieur Jérôme FRANK, Président du conseil d'administration
Monsieur Thibault DELAHAYE, Administrateur
Monsieur Gilles SAUNIER, Administrateur
Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Administrateur

▶ Direction générale

Monsieur Thibault DELAHAYE, Administrateur et Directeur Général

Conseil de Surveillance de la SCPI

▶ Membres du conseil

Monsieur Grégory BLAIN, Directeur Général Adjoint d'ADVENIS S.A.
STELLA REGINA représentée par Monsieur Fadi CALEDIT en qualité de Gérant
APICIUS FINANCE représentée par Monsieur Jérôme FRANK en qualité de Président
INOVALIS représentée par Monsieur Stéphane AMINE en qualité de Président Directeur Général
M2L CAPITAL représentée par Monsieur David GIRAUD en qualité de Gérant
ADVENIS GESTION PRIVEE représentée par Monsieur Gilles SAUNIER en qualité de Président
HOCHE PARTNERS PRIVATE EQUITY INVESTORS représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN en qualité de Gérant

Expert externe en évaluation

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

Commissaires aux comptes de la SCPI

▶ Titulaire

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

▶ Suppléant

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

LA SCPI AU 31 DECEMBRE 2015

Forme juridique	SCPI à capital variable
Capital social statutaire	48 000 000 €
Date d'ouverture au public	Juillet 2015
Visa AMF	SCPI n°15-16 (03/07/2015)
Société de gestion	Advenis Investment Managers

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2015

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

En 2015, l'économie mondiale aura été marquée par l'incertitude, en particulier quant aux trois grands indicateurs que sont le pétrole, les taux et les devises.

Le pétrole a continué sa baisse, poussé par une production soutenue notamment des Etats-Unis, de l'Arabie Saoudite et de l'Iran, et par une consommation réduite due entre autres au ralentissement de l'économie chinoise.

Une divergence des politiques monétaires semble s'opérer entre la Banque Centrale Européenne (BCE), qui tend à maintenir ses taux directeurs, et la Réserve Fédérale des Etats-Unis (FED), qui a abaissé ses principaux taux.

Avec un Euro favorable aux exportations, la production allemande se maintient.

L'économie allemande aura connu une année exceptionnellement solide. Le produit intérieur brut (PIB) a progressé de 1,7% par rapport à 2014. Il enregistre sa plus forte croissance depuis quatre ans. Les comptes publics comprenant l'État Fédéral, les États régionaux, les communes et les caisses de sécurité sociale ont dégagé un excédent budgétaire de 0,5% du PIB. Dans le même temps, les exportations ont cru de 5,4% et les investissements en équipements ont augmenté de 3,6%.

Dans ce contexte, l'immobilier allemand et en particulier l'immobilier d'entreprise fait l'objet d'un intérêt croissant de la part des investisseurs.

POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND

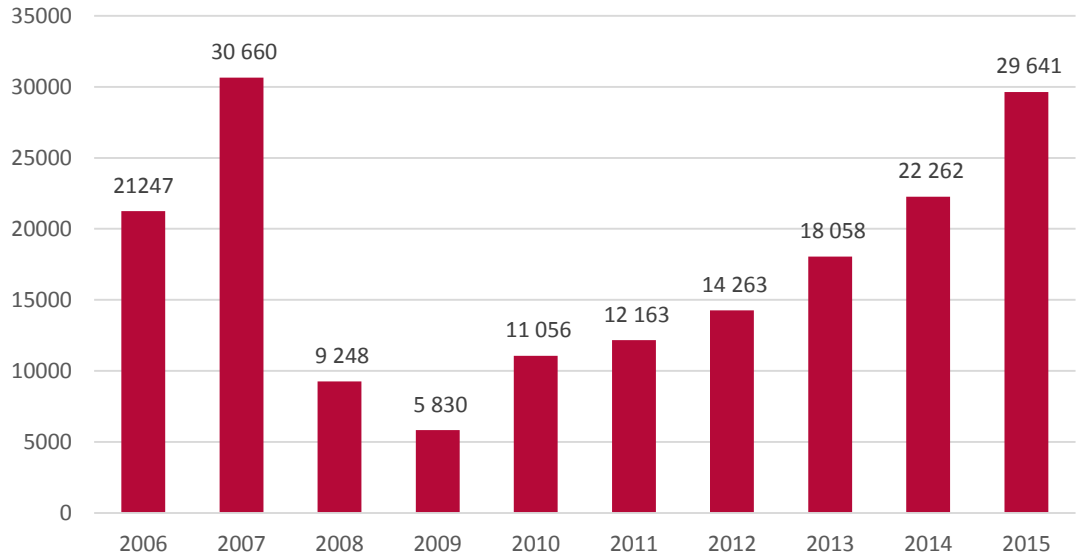
Le marché de l'investissement en Allemagne

Avec 56 milliards d'euros investis, l'année 2015 est la deuxième meilleure année en termes d'investissement en immobilier d'entreprise en Allemagne. Insensibles aux événements macro-économiques, les investissements connaissent une croissance permanente.

Les investisseurs étrangers ont participé à hauteur de 28 milliards d'euros soit 50% des volumes de transaction, ce qui représente une augmentation de 48% par rapport à 2014. La plus importante contribution revient aux investisseurs européens. Les investisseurs français ont investi 3,1 milliards d'euros juste derrière les anglais avec 4,17 milliards d'euros.

Les six premières villes allemandes (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich) ont connu un volume d'investissement de 29,6 milliards d'euros soit une augmentation de presque 25%. Dans ces villes, plus de 60% des volumes correspondaient à des immeubles de bureaux.

En parallèle des volumes, les taux d'intérêt ont continué leur baisse engagée depuis 2009. La moyenne des taux prime bureau des six premières villes est de 4,13%.



Graphique 1 : Évolution des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise dans les six premières villes allemandes de 2006 à 2015 (en millions d'euros)

Le marché locatif allemand

Deuxième meilleure année depuis 10 ans, 2015 a vu la demande placée dans les 8 premières villes d'Allemagne (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Essen, Francfort, Hambourg, Leipzig et Munich) s'établir à 3,49 millions de m², traduisant une tendance générale en augmentation de 20% pour ces 8 villes.
Berlin se positionne à la première place avec une demande placée de 814 000 m² en augmentation de 34% par rapport à 2014, suivie de Munich avec 741 000 m².

L'offre globale continue de diminuer d'année en année. La baisse la plus significative est intervenue à Munich avec une diminution de 1,1 million de m² soit -24% par rapport à 2014.

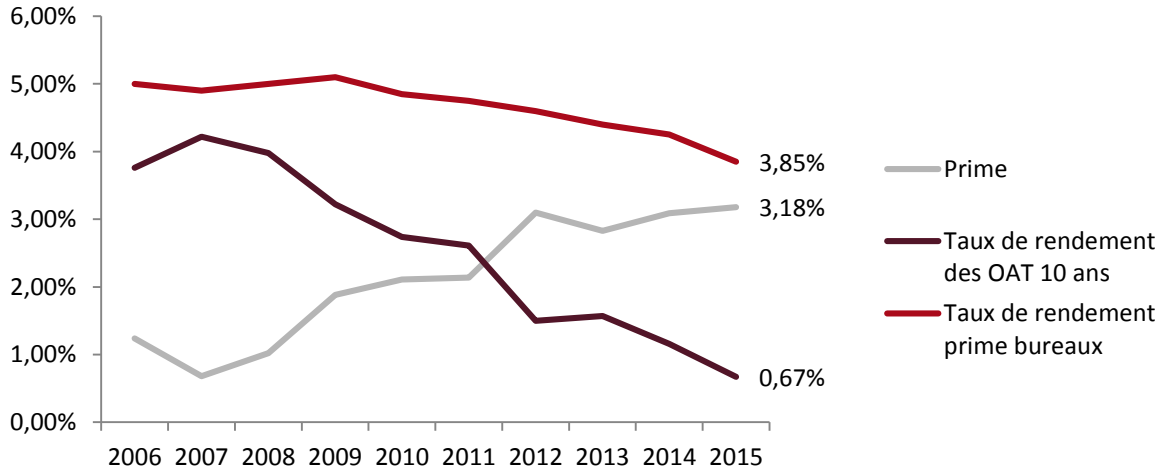
Conséquence immédiate d'une augmentation de la demande placée et d'une baisse de l'offre, le taux de vacance a continué sa diminution. Avec un taux de vacance moyen de 7%, les 8 principales villes enregistrent le taux le plus faible depuis 2002.

Les loyers prime sont restés relativement stables dans ces 8 villes avec une augmentation de 2%.

NOTRE STRATÉGIE

Dans ce contexte de plus en plus exigeant, nous portons une attention toute particulière :

- **aux influences macro-économiques** sur l'immobilier d'entreprise allemand. En particulier, la progression des volumes d'investissement et la baisse des taux de rendement prime vont égaler voire dépasser les références de 2007. Même si l'économie mondiale n'est jamais à l'abri d'une crise majeure, la différence entre les taux primes et les OAT à 10 ans rend la situation très difficilement comparable à celle de 2007. A 0,22%, les OAT allemandes affichent une prime de risque de 3,63% alors qu'en 2007 le différentiel était de 0,68%.



Graphique 2 : Évolution du taux prime bureaux allemand et du taux de rendement des OAT 10 ans allemande

- **à la localisation :** si les investisseurs institutionnels et/ou internationaux ont tendance à se focaliser sur les immeubles prime de centre-ville, accroissant la pression sur les taux, il existe de nombreuses opportunités, dans des marchés périphériques ou dans des marchés prime de villes secondaires ; une analyse du tissu économique et du marché immobilier est indispensable.
- **aux fondamentaux immobiliers :** par exemple l'architecture, les matériaux de construction ou encore la divisibilité des espaces.
- **à l'état locatif :** il parait indispensable de sélectionner des immeubles disposant de durées d'engagement longues pour se garantir des revenus futurs. De plus, la qualité et la diversité des locataires sont fondamentales.
- **à l'impact environnemental :** les exigences environnementales se renforcent, ce qui peut signifier d'important travaux d'amélioration ; de plus, des consommations maîtrisées sont évidemment synonymes d'économies.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Évolution du capital

Au 31 décembre 2015, le capital social est de 19 404 000 € pour 218 associés disposant d'un total de 24 255 parts.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année, diminué des retraits	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre
2015	19 404 000	24 112 500	24 255	218	2 622 570	1 000

Évolution du prix de la part

Valeur de reconstitution Situation au 31 décembre 2015	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur vénale du patrimoine immobilier	8 869 172	365,66
+ Valeur nette des autres actifs de la société	12 615 023	520,1
= Valeur de réalisation	21 484 195	885,76
+ Commissions de souscription	2 449 198	100,98
dont 9% TTI de commission de souscription	*1 933 578*	
dont 2,4% TTC de frais de recherche	*515 621*	
+ Frais d'acquisition	487 804	20,11
dont 3% de frais d'acquisition de droits sociaux (estimés)	*266 075*	
dont 2,5% de frais de commercialisation	*221 729*	
= Valeur de reconstitution	24 421 198	1 006,85

Évolution du marché des parts

Aucune demande de retrait n'a été enregistrée en 2015.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits en (euros HT)
2015	0	0%	0	0	0

Evolution du prix de la part	2015
Prix de souscription ou de cession conseillé au 1er janvier (en euros)	1 000 €
Dividende versé au titre de l'année	0 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	0 €
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	0,026 €

PATRIMOINE DE LA SCPI

Acquisition 2015

En 2015, le patrimoine a été constitué par l'acquisition via la SCI Cologne d'un immeuble pour un volume total de 22 millions d'euros, frais et droits inclus, hors TVA.

Adresse	Type	Année d'acquisition	Surfaces	Prix Acte En Main
Aachnerstraβe 1044 – Cologne*	Bureaux	2015	6 088	22 033 667

* Via la SCI Cologne

Investissement à venir

En 2016, deux investissements sont en cours :

- Un immeuble d'un volume de 15,3 millions d'euros est actuellement sous compromis
- Un immeuble d'un volume de 14 millions d'euros est actuellement sous exclusivité.

Répartition du patrimoine

En 2015, 100% du patrimoine est localisé en Allemagne.

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

Cession 2015

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2015.

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2015

Le patrimoine immobilier est composé à 100% d'immeuble de bureaux au 31 décembre 2015.

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12 N-1	Durant l'année N	Total au 31/12 N
Fonds collectés		24 112 500	24 112 500
+ cessions d'immeubles			
+ divers			
- commission de souscription		2 622 570	2 622 570
- achat d'immeubles			
- frais d'acquisition			
- divers (achat de part SCI Cologne et compte courant)		8 875 547	8 875 547
= somme restant à investir		12 614 383	12 614 383

GESTION LOCATIVE

Situation locative

Au 31 décembre 2015, l'immeuble de Cologne est entièrement loué. Détenu via la SCI Cologne en joint-venture, il a permis d'enregistrer un produit financier de 69 172 euros.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) et le Taux d'Occupation Physique (TOP) sont de 100% en 2015.

Perspectives 2016

Nos recherches d'investissement et nos investissements en cours se portent sur des immeubles entièrement loués. De ce fait, les taux d'occupation physique et financier sont attendus pour 2016 à 100%.

RÉSULTATS FINANCIERS

	€ En € par part	% En % des produits
PRODUITS		
Recettes locatives brutes		
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,8	2,6%
Autres produits	108,1	97,4%
TOTAL PRODUITS	111	100%
CHARGES		
Rémunération de la société de gestion	0,3	0,3%
Commission de gestion	108,1	97,4%
Autres frais de gestion		
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges locatives non récupérées		
Autres charges immobilières	2,4	2,2%
Sous total charges externes	110.9	99,9%
Amortissements nets		
Provisions nettes		
Sous total charges internes		
Charges financières	0,06	0,05%
TOTAL CHARGES	111	99,9%
RESULTAT COURANT	0,03	0,02%
Report à nouveau annuel		
Report à nouveau cumulé	0,03	0,02%
REVENUS DISTRIBUES		
Avant prélèvement libératoire		
Après prélèvement libératoire		

EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Valeur du patrimoine

Adresse	Acquisition ou d'apport	Prix d'acquisition Acte En Main	Prix d'acquisition hors droits, taxes et frais d'acquisition	Valeur estimée 2015
DETENTION DIRECTE				
NA				
TOTAL				
DETENTION INDIRECTE				
51% SCI Cologne				
Cologne – Aachnerstraβe 1044 *51% SCI Cologne*	2015	22 026 557 *11 233 544*	19 980 000 *10 189 800*	20 100 000 *10 251 000*
TOTAL		**11 233 544**	**10 189 800**	**10 251 000**

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Pour ce premier exercice d'une durée exceptionnelle de 10 mois, la société de gestion a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat. Nous avons également pris connaissance du résultat des expertises immobilières et des comptes annuels de EUROVALYS.

La société de gestion nous a proposé le projet de rapport annuel rendant compte des activités de la SCPI au cours de cet exercice et dont les principales caractéristiques sont les suivantes.

Evolution du patrimoine

La souscription étant ouverte au public depuis le 22 juillet 2015, la SCPI a acheté, de façon indirecte par le biais de la SCI Cologne, un immeuble de bureaux situé à Cologne, en Allemagne.

Cet immeuble est entièrement loué. Détenu en joint-venture, il a permis d'enregistrer un produit financier de 69 172 euros.
Le taux d'occupation financier s'est ainsi établi à 100%.

Valeurs représentatives de la SCPI

L'expertise réalisée sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2015 a fait ressortir une valeur vénale de 8 869 172€.

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

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

Résultats de l'exercice 2015

Le bénéfice de l'exercice s'est ainsi établi à 640 € et sera affecté au report à nouveau.

Rapporté à une part, il a représenté 0,026 €.

Aucun dividende ne sera distribué au titre de l'exercice 2015.

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

Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Le conseil de surveillance

COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

Immeuble de Cologne – Allemagne
Première acquisition de la SCPI EUROVALYS
dans le cadre d'une joint-venture avec Inovalis REIT

ÉTAT DU PATRIMOINE

	EXERCICE 2015	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives		
Terrains et constructions locatives		
Immobilisations en cours		
Titres de participation et créances		
Titres de participation	6 375	0
Créances rattachées	8 869 172	8 869 172
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Commission de souscription		
Frais de recherche des immeubles		
TVA non récupérable sur immobilisations locatives		
Autres frais d'acquisition des immeubles		
Provisions liées aux placements immobiliers		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices		
Autres provisions pour risques et charges		
TOTAL I	8 875 547	8 869 172
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisation incorporelles		
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Immobilisations financières		

Créances		
Locataires et comptes rattachés		
Autres créances	117 771	117 771
Provisions pour dépréciation des créances		
Valeurs de placement et disponibilités		
Valeurs de placement et disponibilités		
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	12 850 195	12 850 195
Provisions pour risques et charges		
Dettes		
Dettes financières	-363	-363
Dettes d'exploitation	-343 947	-343 947
Dettes diverses	-10 000	-10 000
TOTAL II	**12 613 655**	**12 613 655**
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avance	1 368	1 368
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance		
TOTAL III		
Capitaux propres comptables	21 490 570	
Valeur estimée du patrimoine		21 484 195

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Evolution aux cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit			19 404 000	19 404 000
Capital en cours de souscription				
Prime d'émission				
Prime d'émission			4 708 500	4 708 500
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission			-2 622 570	-2 622 570
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart de dépréciation des immeubles actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice		640		640
Acomptes sur distribution				
TOTAL GENERAL		640	21 489 930	21 490 570

COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS	31/12/2015
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	
Produits de l'activité immobilière	
Loyers	
Charges facturées	
Produits annexes	
Autres produits d'exploitation	
Reprises d'amortissement d'exploitation	
Reprise de provision d'exploitation	
Provisions pour créances douteuses	
Provisions pour grosses réparations	
Transferts de charges d'exploitation	2 622 570
Autres produits	
Produits financiers	
Produits financiers	69 172
Reprises de provisions sur charges financières	
Produits exceptionnels	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	
TOTAL DES PRODUITS	2 691 742
RESULTAT DE L'EXERCICE	
TOTAL GENERAL	2 691 742

CHARGES	31/12/2015
Charges immobilières	
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Grosses réparations	
Autres charges immobilières	
Charges d'exploitation de la société	
Rémunération de la société de gestion	8 301
Commission de souscription	2 622 570
Frais d'acquisition	
Divers charges d'exploitation	58 751
Dotation aux amortissements d'exploitation	
Dotation aux provisions d'exploitation	
Autres charges	
Charges financières	
Charges financières diverses	1 479
Dotation aux amortissements et aux provisions	
Charges exceptionnelles	
Charges exceptionnelles	
Dotation aux amortissements et aux provisions	
TOTAL DES CHARGES	2 691 102
RESULTAT DE L'EXERCICE – BENEFICE NET	640
TOTAL GENERAL	2 691 742

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2015

Récapitulatif des placements immobiliers	EXERCICE 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
DÉTENTION INDIRECTE		
Terrains et constructions locatives		
Bureaux	8 875 547	8 869 172
TOTAL	**8 875 547**	**8 869 172**
Immobilisations en cours		
Bureaux	0	0
TOTAL	0	0

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EN EUROS)

Adresse	Acquisition ou apport	Surface m²	Valeurs comptables exercice n	Valeurs comptables exercice n-1
DÉTENTION DIRECTE				
NA				
TOTAL				
DÉTENTION INDIRECTE				
51% SCI Cologne				
Cologne – Aachnerstraβe 1044	2015	6 088		
TOTAL				

RÉSULTATS FINANCIERS DÉTAILLÉS

État du patrimoine

▶ Placements immobiliers

Les placements immobiliers au 31 décembre 2015 s'élèvent à 8 875 547 euros.

Ils sont composés :

- D'une participation de 51% dans la SCI Cologne pour 6 375 euros,
- De deux avances en compte courant pour l'acquisition de l'immeuble de Cologne pour une valeur de 4 488 000 et 4 312 000 euros,
- De la rémunération de l'avance en compte courant pour un montant de 69 172 euros.

▶ Créances

Les créances s'élèvent à 117 771 euros.

Elles sont composées :

- D'un remboursement à venir de 9 770,55 euros sur commission de caution bancaire,
- De 108 000 euros de commissions de souscription dues au titre du 4T2015.

▶ Disponibilités

Les disponibilités en compte de dépôt sont de 12 850 195 euros.

▶ Dettes

Les dettes s'élèvent à 354 310 euros.

Les dettes financières sont composées :

- De dettes financières correspondant à 362,77 euros de commissions bancaires dues au titre du 4T 2015.

Les dettes d'exploitation sont composées :

- De dettes fournisseurs et de factures fournisseurs non parvenues pour 343 947 euros.

Les dettes diverses sont de 10 000 euros.

Nature	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2015	354 310	354 310			
	2014					
Dettes litigieuses	2015					
	2014					
Total	2015	354 310	354 310			
	2014					

Analyse de la variation des capitaux propres

▶ Capital

Le capital s'élève à 24 112 500 euros pour 218 associés disposant d'un total de 24 255 parts.

▶ Primes d'émission

La prime d'émission s'élève à 4 708 500 euros.

Des prélèvements ont été réalisés pour 2 622 570 euros au titre des commissions de souscription.

▶ Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice s'élève à 640 euros, il sera entièrement affecté au report à nouveau.

Compte de résultat - Produits

▶ Transfert de charges d'exploitation

Le transfert de charges d'exploitation s'élève à 2 622 570 euros.

▶ Produits financiers

Les produits financiers s'élève à 69 172 euros. Ils correspondent à la rémunération de l'avance en compte courant effectuée pour l'acquisition de l'immeuble de Cologne.

Compte de résultat - Charges

▶ Rémunération de la société de gestion

La rémunération de la société de gestion s'élève à 8 301 euros.

▶ Commission de souscription

La commission de souscription s'élève à 2 622 570 euros.

▶ Diverses charges d'exploitation

Les charges d'exploitation diverses s'élèvent à 58 751 euros.

Elles sont composées :

- De 10 848,49 euros de frais de dépositaire,
- De 37 608,34 euros d'honoraires,
- De 230,68 euros de frais d'actes et de contentieux,
- De 8 239,68 euros de frais de promotion et de publicité,
- De 1 824,30 euros de services bancaires et assimilés.

▶ Charges financières diverses

Les charges financières diverses s'élèvent à 1 479 euros.

Elles correspondent à la commission de caution bancaire.

SCI Cologne

La SCI Cologne a été créée à l'occasion de la joint-venture avec Inovalis REIT. La clôture du premier exercice interviendra au 31 décembre 2016.

Son capital social s'élève à 12 500 euros répartis entre votre SCPI pour 51% (6 375 €) et Inovalis REIT pour 49% (6 125 €).

Pour permettre l'acquisition de l'immeuble de Cologne, votre SCPI a apporté deux avances en compte courant :

- 4 488 000 euros au titre de sa participation à hauteur de 51%,
- 4 312 000 euros au titre d'une avance en compte courant rémunérée au taux annuel de 10,5%, Inovalis REIT bénéficiant d'une option d'achat jusqu'au 6 mai 2016 inclus.

La SCI Cologne a encaissé au titre du 4e trimestre 2015 un loyer de 112 608 € Hors Taxes.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SCPI Eurovalys

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice de 10 mois clos le 31 décembre 2015)

Aux Associés

SCPI Eurovalys

Société Civile de Placement Immobilier

C/O Advenis Investment Managers

12, rue Médéric

75017 Paris

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 10 mois clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI Eurovalys, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de votre société. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 du gérant et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 2 juin 2016

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

SCPI Eurovalys

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice de 10 mois clos 31 décembre 2015)

Aux Associés

SCPI Eurovalys

Société Civile de Placement Immobilier

C/O Advenis Investment Managers

12, rue Médéric

75017 Paris

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

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

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

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

Conventions 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 Investment Managers (ex-Avenir Finance Investment Managers)

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 au titre de la recherche des capitaux, la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude, l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière (acquisition des immeubles et plus particulièrement suivi et contrôle de l'exécution des travaux)
  Pour l'exercice clos le 31/12/2015, la SCPI a versé à la société de gestion 2 622 570 €.

- Une commission de gestion au titre de la gestion des biens sociaux de la société, pour la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc., le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, et généralement la Société de Gestion percevra pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles , 10 % hors taxes (soit 12% TTC ; TVA de 20%) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers encaissés par la SCPI.
  Pour l'exercice clos le 31/12/2015, la SCPI a versé à la société de gestion 8 301 € TTC.

- Pour permettre l'acquisition de l'immeuble de Cologne, Eurovalys a apporté deux avances en compte courant à la SCI Cologne :
  - 4 488 000 € au titre de sa participation à hauteur de 51 %
  - 4 312 000 € au titre d'une avance en compte courant rémunéré au taux annuel de 10,5%

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 2 juin 2016

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

TEXTE DES RÉSOLUTIONS A L'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 2015, approuve lesdits rapports, bilans, 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 après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance donne au conseil de surveillance quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution — L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte et fait siennes les conclusions desdits rapports pour l'exercice 2015.

Cinquième résolution — L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 640,21 € au compte « report à nouveau ».

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 €	Globale pour la SCPI	Unitaire par part
Valeur comptable	8 875 546,76	365,93
Valeur de réalisation	21 484 195,21	885,76
Valeur de reconstitution	24 421 197,91	1 006,85

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

ADVENIS
INVESTMENT MANAGERS

Advenis Investment Managers
Tél. : 01 70 08 08 00 – Fax : 01 70 08 08 02 – Email : info@advenis.com
S.A. au capital de 2 401 457, 60 € - RCS Paris B 414 596 791 - Code APE 6630Z - TVA Intracommunautaire FR 28414596791
Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF n° GP 97-124

AIM – EUROVALYS – RA 2015