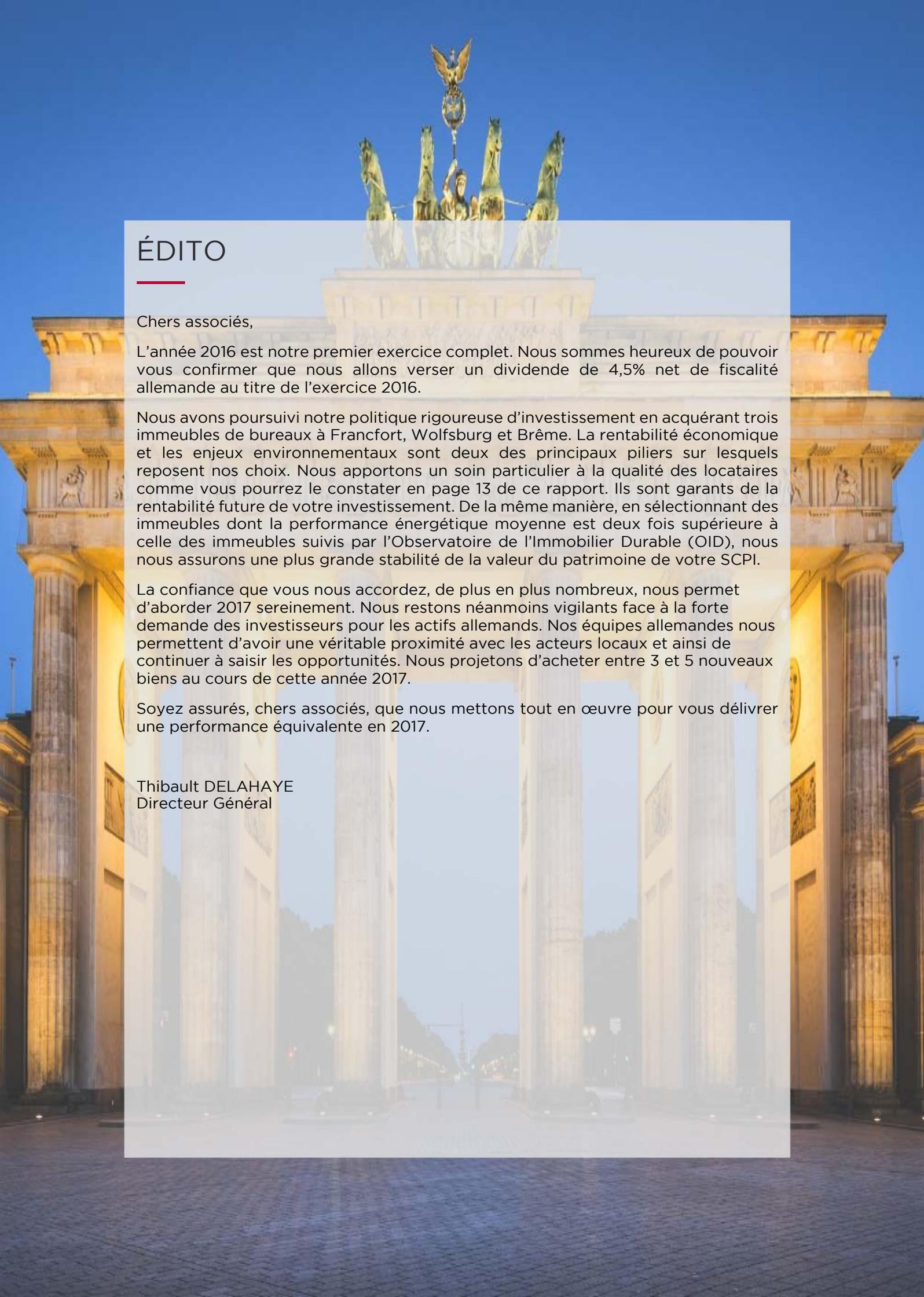




EUROVALYS
Rapport annuel 2016



ÉDITO

Chers associés,

L'année 2016 est notre premier exercice complet. Nous sommes heureux de pouvoir vous confirmer que nous allons verser un dividende de 4,5% net de fiscalité allemande au titre de l'exercice 2016.

Nous avons poursuivi notre politique rigoureuse d'investissement en acquérant trois immeubles de bureaux à Francfort, Wolfsburg et Brême. La rentabilité économique et les enjeux environnementaux sont deux des principaux piliers sur lesquels reposent nos choix. Nous apportons un soin particulier à la qualité des locataires comme vous pourrez le constater en page 13 de ce rapport. Ils sont garants de la rentabilité future de votre investissement. De la même manière, en sélectionnant des immeubles dont la performance énergétique moyenne est deux fois supérieure à celle des immeubles suivis par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), nous nous assurons une plus grande stabilité de la valeur du patrimoine de votre SCPI.

La confiance que vous nous accordez, de plus en plus nombreux, nous permet d'aborder 2017 sereinement. Nous restons néanmoins vigilants face à la forte demande des investisseurs pour les actifs allemands. Nos équipes allemandes nous permettent d'avoir une véritable proximité avec les acteurs locaux et ainsi de continuer à saisir les opportunités. Nous projetons d'acheter entre 3 et 5 nouveaux biens au cours de cette année 2017.

Soyez assurés, chers associés, que nous mettons tout en œuvre pour vous délivrer une performance équivalente en 2017.

Thibault DELAHAYE
Directeur Général

SOMMAIRE

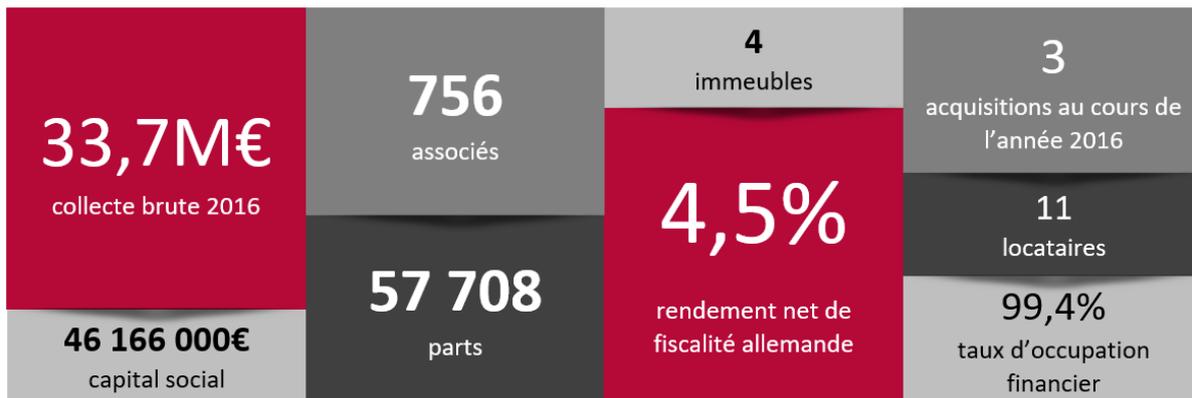
EUROVALYS EN BREF	3
LES FAITS MARQUANTS	4
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2016	5
LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2016	6
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE	7
POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND	7
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2016	9
CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	10
PATRIMOINE	11
GESTION LOCATIVE	12
ENVIRONNEMENT	14
RÉSULTATS FINANCIERS	15
EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI	18
FISCALITÉ DES ASSOCIÉS	20
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	21
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	26
ÉTAT DU PATRIMOINE	27
ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	28
COMPTE DE RÉSULTAT	29
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2016	31
INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2016 (EN EUROS)	31
RÉSULTATS FINANCIERS DÉTAILLÉS	32
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	36
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	37
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLÉMENTÉES	39
TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	41

A wide-angle photograph of a modern office interior. The space is bright and airy, featuring a long hallway with large windows on the left side. The ceiling is white with recessed lighting and a grid pattern. The floor is covered in dark wood-look tiles. In the foreground, there are several black armchairs and a white coffee table. To the right, there is a white bar counter with two high stools. The overall design is clean and minimalist.

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



3 nouvelles acquisitions en 2016



Neu-Isenburg - Francfort

Immeuble de bureaux situé à proximité immédiate de Francfort et de son aéroport, il a été acquis début avril 2016. Construit en 2009, il développe 5 956 m². Il est entièrement loué à 3 locataires de premier ordre : Lexmark (75% des surfaces), leader américain du marché de l'imagerie et de l'impression, le reste des surfaces sont louées par Sudlet & Hennessey, filiale du groupe WPP et Baresel, une société familiale allemande.

Wolfsbug

Immeuble de bureaux situé à Wolfsburg, il a été acquis au début du mois de juin 2016. Construit en 2014, il développe 4 244 m² de bureaux. Il est entièrement loué à 3 locataires de premier ordre : Altran, société cotée, leader mondial en innovation et ingénierie avancée, Alten, société cotée, leader européen de l'ingénierie et du conseil en technologies, et Lucas Automotive filiale du groupe ZF-TRW.



Brême

Immeuble de bureaux situé à Brême, il a été acquis au début du mois de novembre 2016. Construit en 1999, il développe 10 549 m² de bureaux sur un terrain de 24 092 m². Il est loué à 91,4% à des locataires de premier ordre : Siemens (72%), groupe leader en électronique et énergie électrique, Univeg (19%), groupe spécialisé dans la distribution de produits frais.

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Société de gestion

- ▶ Advenis Investment Managers

Société par Actions Simplifiée 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 Rodolphe MANASTERSKI, Président du conseil d'administration

Monsieur Thibault DELAHAYE, Administrateur

Monsieur Gilles SAUNIER, 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

HOCH 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 DÉCEMBRE 2016

Forme juridique	SCPI à capital variable
Capital social statuaire	200 000 000 €
Date d'ouverture au public	Juillet 2015
Visa AMF	SCPI n°15-16 (03/07/2015)
Société de gestion	Advenis Investment Managers



LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN
2016

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

Économie mondiale

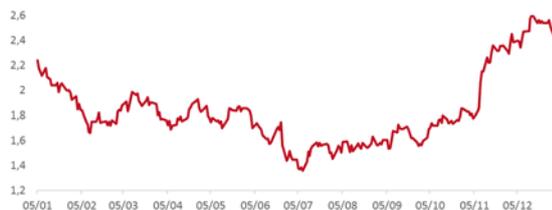
L'année 2016 aura déjoué les anticipations des économistes, des politologues et des sondages. Trois événements majeurs ont rythmé l'actualité politique et économique mondiale. Cependant, il faut noter que leurs conséquences ne seront pleines et entières qu'en 2017.

Brexit : les citoyens britanniques se sont prononcés à 51,9% en faveur de la sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne lors du référendum du 23 juin 2016. Si ce vote n'a eu que des impacts limités sur l'économie réelle, il a entraîné un fort ajustement sur les devises. La livre est passé d'une parité Euro/GBP d'environ 0,77 le 22 juin à environ 0,81 le 24 juin. Si depuis cette date, l'Union Européenne et le Royaume-Uni jouent un jeu de pré-négociation, l'activation de l'article 50 du traité sur l'Union Européenne marquera le coup d'envoi des vraies négociations dont l'issue restera, a priori, incertaine pendant 2 ans.



Graphique 1 : Évolution du cours Euro/GBP en 2016
Source : Thomson Reuters

Élections américaines : le 8 novembre 2016, les citoyens américains ont élu Donald Trump, 45^e président des Etats-Unis. Les promesses d'une relance de l'activité économique ont provoqué la remontée du dollar et des taux à long terme. Par exemple, le bon du trésor américain à 10 ans est passé d'un taux moyen d'environ 1,74% à un maximum le 12 décembre 2016 d'environ 2,6%. Si les anticipations ont porté la bourse américaine fin 2016, il est certain que les premières mesures et décrets donneront les orientations générales des relations économiques et politiques du monde pour 4 ans.



Graphique 2 : Évolution du cours des T-Bonds en 2016
Source : Thomson Reuters

OPEP (Organisation des Pays Exportateurs de Pétrole) : le 30 novembre 2016, les pays de se sont accordés sur une baisse de leur production de pétrole. A compter du 1^{er} janvier 2017, la production doit baisser de 1,2 millions de barils par jour. Cette annonce a eu un effet immédiat sur le prix du pétrole, alors que le cours était en moyenne à 48,2 dollars en première partie d'année, il n'est plus descendu en dessous des 53 dollars en fin d'année. Il s'est stabilisé dans une fourchette autour de 55 dollars. Les deux questions qui se pose sont : est-ce que les membres de l'OPEP et les autres producteurs de pétrole vont respecter leur engagement et pendant combien de temps ?



Graphique 3 : Évolution du cours du Brent en 2016
Source : Thomson Reuters

Économie allemande

L'Allemagne a connu une année 2016 exceptionnelle. Elle a cumulé un pétrole faible, profitant aux importations de matières premières, des taux d'intérêts faibles, réduisant les charges financières des dettes publiques et privées, et un euro considéré comme faible, favorable aux exportations de produits industriels et manufacturiers.

Economiquement l'Allemagne a connu une solide progression avec une croissance de son Produit Intérieur Brut (PIB) de 1,9%. Les comptes publics (Etat fédéral, Etats régionaux, communes et caisses de sécurité sociale) ont dégagé un budget excédentaire de 0,7% du PIB.

Néanmoins, si les perspectives économiques semblent être favorables, l'année 2017 sera pour l'Europe une année hautement politique avec :

- Les élections législatives aux Pays-Bas en mars,
- Les élections présidentielles en France en mai,
- Les élections législatives en Allemagne en Septembre.

Chiffre Allemagne	2015	2016	Évolution
PIB (€ Mds)	3 371	3 473	3,0% ↑
Excédent budgétaire (€ Mds)	12,1	23,7	95,9% ↑
Taux de chômage	6,30%	6,00%	-4,8% ↓
Balance commerciale	8,45%	8,63%	2,1% ↑
Moyenne 2016 des bunds à 10 ans	0,86	0,47	-44,6% ↓

Source : Thomson Reuters

POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND

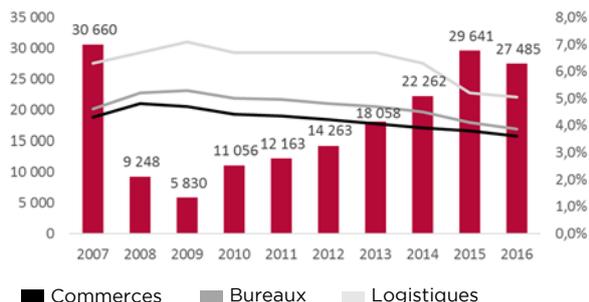
Le marché de l'investissement en Allemagne

L'année 2016 a été la troisième meilleure année pour l'investissement en Allemagne avec un volume de 52,6 milliards d'euros investis. Le quatrième trimestre a été extrêmement actif avec plus de 19,6 milliards d'euros de transactions.

Alors que l'Allemagne avait été fortement plébiscitée en 2015 par les investisseurs étrangers avec plus de 50% des volumes, ils ne représentent plus que 43% en 2016. Sur les 22,6 milliards d'euros investis, les investisseurs les plus actifs auront été les français avec 4,1 milliards d'euros, suivi des anglais (2,9 Mds) et des Suisse (1,2 Mds).

Les six premières villes allemandes (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich) ont eu un volume d'investissement de 27,5 milliards d'euros soit une baisse de presque 7%. Munich, Hambourg et Francfort ont connu une hausse des volumes. A contrario, Berlin a subi la baisse la plus importante, les volumes sont passés de 8,3 milliards d'euros en 2015 à 5,4 milliards en 2016, soit une baisse de presque 35%.

Les bureaux restent la classe d'actif la plus représentée dans les six premières villes allemandes, elle absorbe 63,8% des volumes soit environ 17,5 milliards d'euros.



Graphique 4 : Évolution des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise dans les six premières villes allemandes (en millions d'euros) et évolution des taux de rendement prime en Allemagne par typologie d'actif de 2007 à 2016

Source : BNP Paribas Real Estate Research

Les taux d'investissement continuent de baisser. Ils ont atteint des niveaux historiquement bas. Les villes de Munich, Berlin et Hamburg commencent à se distinguer par des taux prime compris entre 3,3% et 3,4%.

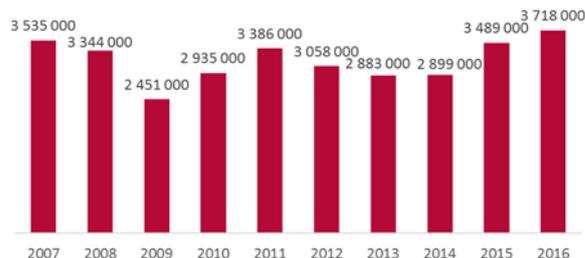
Le marché locatif allemand

Meilleure année depuis 10 ans, 2016 a vu la demande placée dans les 8 premières villes d'Allemagne (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Essen, Francfort, Hambourg, Leipzig et Munich) s'établir à 3,72 millions de m².

Les marchés de Cologne et Francfort ont connu la plus forte augmentation avec respectivement une augmentation de 46,6% et 25,8%.

Les taux de vacance continuent leur baisse avec par exemple un taux de vacance à Berlin de 2,8%. La moyenne globale sur les 8 premières villes allemandes est de 6,5% contre 7% en 2015.

Les loyers prime ont augmenté en moyenne de 24,75 euros en 2015 à 25,50 euros en 2016. La plus forte hausse a été à Berlin avec un loyer prime 2016 à 28,50 euros. Francfort conserve le loyer le plus prime d'Allemagne, légèrement en progression, à 38,50 euros.



Graphique 5 : Évolution de la demande placée dans les huit premières villes allemandes de 2007 à 2016

Source : BNP Paribas Real Estate Research

A photograph of a modern, curved building facade with a metallic, ribbed finish. The Siemens logo is prominently displayed in large, teal, 3D letters on the upper part of the building. The sky is clear and blue. The building has multiple levels with windows and balconies. The ground in front is paved, and there are some orange and white traffic cones visible in the lower left corner.

SIEMENS

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
SUR L'EXERCICE 2016

Immeuble de Brême
Quatrième acquisition de la SCPI EUROVALYS

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Évolution du capital

La collecte brute de l'exercice s'élève à 33,45 Me portant le montant total des capitaux apportés à 57,65 Me. Au 31 décembre 2016, le capital social est de 46 166 400 € pour 756 associés disposant d'un total de 57 708 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 (1)	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
2016	46 166 400	33 453 000	57 708	756	6 690 600	1 000

(1) Aucun retrait n'a été enregistré au cours de l'année 2016.

Performance

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. Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant).

Évolution du prix de la part

Le prix de la part n'a pas évolué entre 2015 et 2016, il est resté de 1 000 €.

	2016	2015
Prix de souscription ou de cession conseillé au 1er janvier	1 000 €	1 000 €
Variation du prix moyen de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année n (1)	0,00%	
Dividende brut versé au titre de l'année n	47,42 €	
Taux de distribution sur valeur de marché ou DVM (2)	4,74%	
Report à nouveau cumulé par part au 31/12	6,37 €	0,026 €

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

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

Évolution du marché des parts

Aucune demande de retrait n'a été enregistrée en 2015 et 2016.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions et les retraits (euros HT)
2015	0	0%	0	0	0
2016	0	0%	0	0	0

PATRIMOINE

Acquisition

Conformément à la politique d'investissement, 3 immeubles de bureaux ont été acquis au cours de l'exercice 2016 pour un montant total de 40 millions d'euros hors frais, hors taxes et hors droits. Les acquisitions ont été effectuées par l'intermédiaire de la société civile immobilière (SCI) Eurovalys New Invest 1, cette société est gérée par Advenis Investment Managers.

Adresse	Type de surface	Année d'acquisition	Surface en m ²	Prix hors frais, hors taxes et hors droits en €
Dornhofstrasse 44-46 - Neu-Isenburg	Bureaux	2016	5 959	14 155 500
Hafenstrasse 1 - Wolfsburg	Bureaux	2016	4 245	10 900 000
Universitätsallee 16 - Brême	Bureaux	2016	10 549	15 015 000

Investissement à venir

Pour 2017, un immeuble de bureaux d'un volume d'environ 45 millions d'euros est actuellement sous exclusivité.

Cession

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2016.

Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2016, 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.

Diversification géographique	En % de la valeur vénale	En % des surfaces
Ville A (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hamburg, Stuttgart, Munich)	48,1%	44,9%
Ville B (Bonn, Bremen, Dortmund, Duisburg, etc.)	30,6%	39,3%
Ville C (Wolfsburg, etc.)	21,3%	15,8%
Ville D		

GESTION LOCATIVE

Situation locative

Le patrimoine est composé de 26 840 m² dont 25 940 m² sont loués par 11 locataires. Les locataires sont principalement de grandes entreprises ou des entreprises allemandes de taille moyenne. Une surface de 900 m² est vacante sur l'immeuble de Brême, elle fait d'ores et déjà l'objet de discussion avec de potentiels locataires.

Taux d'occupation

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation physique (TOP) ressort à 96,6%. Le taux d'occupation financier (TOF) annuel est de 99,4%.

	2016	2015
Surfaces louées	25 940 m ²	6 088 m ²
Surfaces vacantes	900 m ²	
Surface totale	26 840 m ²	6 088 m ²
Taux d'occupation physique ou TOP (1)	96,6%	100,0%
Taux d'occupation financier ou TOF 1er trimestre (2)	100,0%	na
TOF 2e trimestre	100,0%	na
TOF 3e trimestre	100,0%	na
TOF 4e trimestre	97,8%	100,0%
TOF 2016	99,4%	100,0%

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

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

Durée moyenne des baux restant à courir

La durée moyenne des baux restant à courir traduit la capacité du patrimoine à générer des revenus dans le temps. Elle est de 6,3 ans.

	2016	2015
Durée moyenne des baux fermes restant à courir	5,3 ans	9,9 ans
Durée moyenne des baux restant à courir	6,3 ans	9,9 ans

Répartition des risques locatifs

Les 5 principaux locataires représentent 84% du patrimoine en pourcentage du revenu annuel global pour une année complète. Ils ont tous un chiffre d'affaires supérieur à 2 milliards d'euros.

Locataires	Surface en m ²	Loyer annuel en €	Proportion en %
Cofely	6 088	1 127 009	28%
Siemens AG	7 617	890 326	22%
Lexmark	4 565	734 785	18%
Altran	2 224	380 472	10%
Univeg	2 031	233 541	6%

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

	1 - 10	11 - 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	51 - 60
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-
Creditreform	100-204	205-235	236-278	279-297	298-350	351-600
Postbank	pAAA-pBBB+	pBBB+-pBBB-	pBBB--pBB	pBB--pB+	pB+-pB	>=pB-
Moyenne des locataires	10					

Locaux vacants

900 m² de locaux sont vacants à Brême pour un loyer annuel potentiel de 90 000 euros.

Adresse	Type de surface	Surface en m ²	Loyer potentiel annuel en €
Universitätsallee 16 - Brême	Bureaux	900	90 000

Congé

Aucun congé n'a été reçu en 2016.

Location (nouveaux baux, renouvellements et avenants)

Aucune location n'a été effectuée en 2016.

Travaux

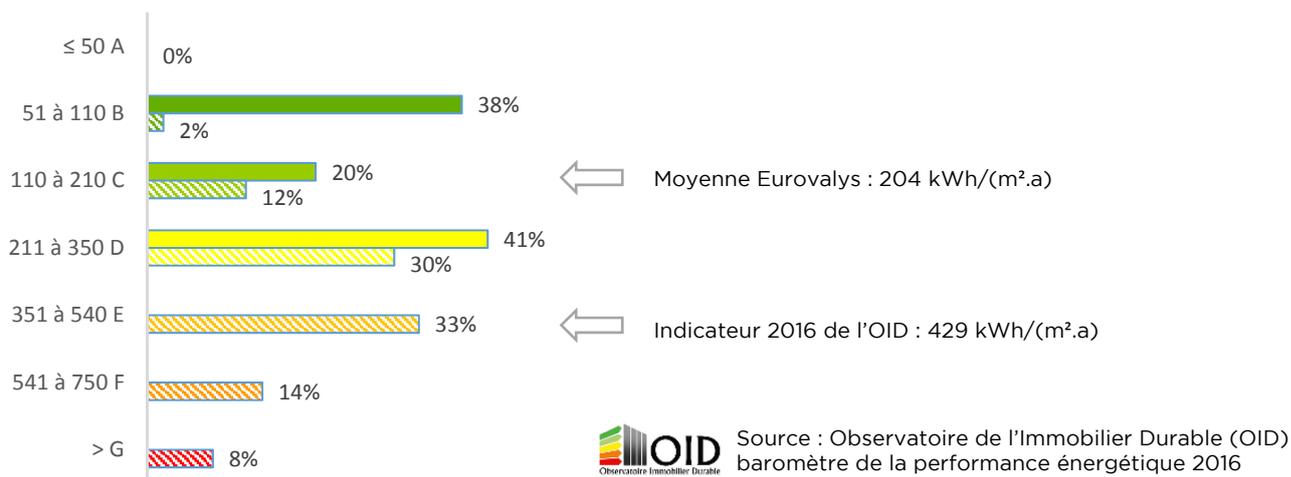
Aucun travaux n'ont été réalisés en 2016.

ENVIRONNEMENT

Profil énergétique du patrimoine

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

Le patrimoine d'Eurovalys se situe à 100% au-dessus du niveau D sur la base des certificats de performance énergétique obtenus lors de l'acquisition des immeubles. La moyenne des consommations énergétiques en énergie primaire pondérée par les surfaces ressort à 204 kWh/(m².a). À titre informatif, la moyenne des immeubles de bureaux référencés par l'Observatoire Immobilier Durable (OID) en 2016 est de 429 kWh/(m².a). Les indicateurs de l'OID sont pertinents et représentatifs pour une comparaison, en effet, ils sont établis à partir d'un échantillon de 4 825 bâtiments totalisant une surface supérieure à 15 millions de m².



Graphique : comparaison de la répartition en m² du patrimoine de la SCPI Eurovalys avec l'échantillon 2016 de bâtiment pour la famille Bureaux de l'OID

RÉSULTATS FINANCIERS

Résultat par part

Résultat par part (1)	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015 (2)	
	Montant en €	En %	Montant en €	En %
PRODUITS				
Recettes locatives brutes				
Produits financiers (3)	6,13	2,75%	19,67	2,57%
Produits divers	216,39	97,25%	745,75	97,43%
TOTAL	222,51	100,00%	765,42	100,00%
CHARGES				
Rémunération de la société de gestion	0,53	0,24%	2,36	0,31%
Autres frais et rémunération	20,35	9,15%		
Commission de souscription	134,83	60,59%	745,75	97,43%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				
Charges locatives non récupérées				
Autres charges immobilières	6,40	2,88%	16,71	2,18%
Sous-total charges externes	162,11	72,86%	764,82	99,92%
Amortissements nets				
Provisions nettes				
Sous-total charges internes			0,42	0,05%
TOTAL	162,11	72,86%	765,24	100,00%
RÉSULTAT (4)	60,40	27,14%	0,18	0,02%
Report à nouveau annuel	12,98	5,83%	0,18	0,02%
Report à nouveau cumulé	13,00	5,84%		
RÉSULTAT DISTRIBUÉS (avant prélèvement (3))	47,42	21,31%		
RÉSULTAT DISTRIBUÉS (après prélèvement (3))	45,00	20,22%		
Nombre de parts au 31 décembre	57 708		24 255	
Nombre moyen de parts en jouissance	28 285		3 517	

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

(2) D'une durée exceptionnelle de six mois.

(3) Dont 173 272,88 € de produits financiers soumis aux prélèvements fiscaux et sociaux, sauf situation particulière, les revenus financiers provenant de la rémunération des comptes de la SCPI sont soumis aux prélèvements fiscaux dit prélèvement obligatoire non libératoire de 24% et à des prélèvements sociaux de 15,50% correspondant à la CSG-CRDS, ils sont retenus par la SCPI au moment de la distribution.

(4) Déduction faite des prélèvements d'impôts en Allemagne.

Distribution 2016

Compte tenu des résultats par part de l'année, la société de gestion a versé 4 acomptes sur dividende de 10 € chacun, correspondant à un rendement de 4% pour une part en pleine jouissance sur l'année 2016. Le solde du dividende 2016 d'un montant de 5,14 € sera versé pour porter la distribution nette de prélèvements fiscaux et sociaux en France à un taux de rendement de 4,5%.

	Montant par part en €	Taux de distribution brut par part (1)(2)	Montant par part en €	Taux de distribution net par part (1)(3)
1er acompte (payé le 9 mai 2016)	10,00 €	1,00%	10,00 €	1,00%
2e acompte (payé le 9 août 2016)	10,00 €	1,00%	10,00 €	1,00%
3e acompte (payé le 8 novembre 2016)	10,00 €	1,00%	10,00 €	1,00%
4e acompte (payé le 31 janvier 2017)	10,00 €	1,00%	10,00 €	1,00%
Complément de dividende (paiement prévisionnel début mai 2017)	7,42 €	0,74%	5,00 €	0,50%
Dividende net 2016	47,42 €	4,74%	45,00 €	4,50%

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

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

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

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

Distribution prévisionnelle 2017

En fonction des anticipations et des évolutions du résultat de la SCPI, la société de gestion souhaite distribuer 4 acomptes sur dividende au cours de l'année 2017 et maintenir un taux de distribution net de 4,5%. Cependant, cet objectif ne constitue pas un engagement et il est susceptible d'être ajusté à tout moment par la société de gestion en fonction des anticipations et des évolutions du résultat de la SCPI.

	Montant par part en €	Taux de distribution net par part (1)(2)
1er acompte (fin avril 2017)	10,00 €	1,00%
2e acompte (fin juillet 2017)	10,00 €	1,00%
3e acompte (fin octobre 2017)	10,00 €	1,00%
4e acompte +/- ajustement sur dividende (fin janvier 2018)	15,00 €	1,50%
Objectif prévisionnel de distribution net	45,00 €	4,50%

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

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

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

Affectation du résultat détaillé

	Montant total en €	Montant par part en jouissance en €	Taux de rendement par part en jouissance
Résultat 2016 de la SCPI	1 708 417 €	60,40 €	6,04%
Revenu immobilier	1 535 144 €	54,27 €	
Revenu financier	173 273 €	6,13 €	
Report à nouveau antérieur	640 €	0,02 €	
Résultat distribuable	1 709 057 €	60,42 €	
Distribution brute	1 341 271 €	47,42 €	4,74%
Prélèvement fiscaux et sociaux	-68 443 €	-2,42 €	
Distribution nette de fiscalité	1 272 828 €	45,00 €	4,50%
Report à nouveau	367 786 €	13,00 €	

Tableau d'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12 N-1	Durant l'année N	Total au 31/12 N
Fonds collectés	24 112 500	33 453 000	57 565 500
+ cessions d'immeubles			
+ divers		4 312 000	4 312 000
- commissions de souscription	2 622 570	6 690 600	9 313 170
- achat d'immeubles			
- frais d'acquisition			
- divers achat	8 875 547	20 489 520	33 677 067
= somme restant à investir	12 614 383	10 584 880	18 887 263

Effet de levier et endettement

Conformément aux statuts, la SCPI Eurovalys peut avoir recours à l'emprunt pour faciliter l'acquisition de son patrimoine locatif. Une limite d'autorisation est votée en assemblée générale. L'effet de levier doit être inférieur à 40% de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement à la clôture de l'exercice augmenté de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans les comptes au 31 décembre.

	SCPI seule		Par transparence	
	Montant en €	Levier	Montant en €	Levier
Valeur vénale des immeubles détenus par transparence	32 840 994		52 207 860	
Disponibilités	18 658 490		18 658 490	
TOTAL	51 499 484		70 866 350	
Dettes au 31 décembre 2016	0	0%	23 100 020	32,60%
Autorisation		40%	28 346 540	40,00%

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. Elle a procédé fin 2016 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs des immeubles détenus directement et indirectement par la SCPI.

Valeur du patrimoine

La SCPI n'a pas d'immobilisations locatives.

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

La valeur des titres de participations et des créances rattachées est de 32,8 M€. Les avances en compte courant, juridiquement assimilable à des dettes, ont été valorisées à leur valeur comptable. Elle traduit la capacité bénéficiaire des SCI détenues et la possibilité de pouvoir rembourser dans un délais raisonnable ces avances.

Adresse	Quote-part détenue en %	Date acquisition ou apport	Capital détenu en €	Avance en compte courant en €	Valeur estimée 2016 en €
TITRES DE PARTICIPATIONS ET CRÉANCES					
SCI Cologne	51,00%	2015	6 375	4 488 000	4 488 000
Eurovalys New Invest 1	99,99%	2016	9 999	28 352 994	28 352 994
Eurovalys New Invest 2	99,99%	2016	9 999		
TOTAL			26 373	32 840 994	32 840 994
TOTAL GÉNÉRAL			26 373	32 840 994	32 840 994

Valeur représentative de la SCPI

Valeur de reconstitution au 31 décembre 2016	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur vénale des immeubles détenus par transparence (1)	52 207 860	904,69
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	33 677 067	
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	18 029 874	
Valeur comptable (2)	51 706 941	896,01
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant les titres de participation et les avances en compte courant	33 650 694	
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	18 029 874	
Valeur de réalisation (3)	51 680 568	895,55
Commissions de souscription	5 891 585	
Frais d'acquisition	2 187 295	
Valeur de reconstitution (4)	59 759 448	1 035,55

- (1) La valeur vénale des immeubles détenus par transparence correspond à la valeur estimée du patrimoine au prorata du taux de participation.
 (2) La valeur comptable est la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2016.
 (3) La valeur de réalisation exprime, sur la base des expertises des immeubles, la valeur théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
 (4) La valeur de reconstitution exprime, sur la base des expertises des immeubles, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche des immeubles de la société de gestion.

Valeur des immeubles acquis

Adresse	Date acquisition ou apport	Valeur comptable 2016 en €	Prix d'acquisition hors droits, hors taxes et hors frais en €	Valeur estimée 2016 en €	Valeur estimée 2015 en €
DÉTENTION INDIRECTE					
SCI Cologne	51,00%				
Aachnerstrasse 1044 - Cologne	2015				
SCI Eurovalys New Invest 1	99,99%				
Dornhofstrasse 44-46 - Neu-Isenburg	2016				
Hafenstrasse 1 - Wolfsburg	2016				
Universitätsallee 16 - Brême	2016				
SCI Eurovalys New Invest 2	99,99%				
PRORATA DES PARTICIPATIONS		55 262 928	50 256 293	52 207 860	10 251 000
TOTAL GÉNÉRAL		66 101 908	60 050 500	62 600 000	20 100 000

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

Pour rappel, en vertu de l'article 3 de la convention franco-allemande du 21 juillet 1959 et de la législation fiscale française en vigueur, les revenus locatifs perçus par la SCPI sont imposables en Allemagne. Pour éviter une double imposition, les revenus locatifs de source allemande font l'objet d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus. Il convient cependant de noter que ces revenus étrangers seront pris en compte pour calculer le taux d'imposition des autres revenus de l'investisseur et auront donc un léger impact sur sa fiscalité globale.

En Allemagne : en vertu de 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.

Personne physique	Total en €	Pour une part en jouissance en €
REVENU FONCIER		
Revenu brut	2 585 649	91,41
Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	-145 888	-5,16
Intérêts d'emprunt	-795 975	-28,14
REVENU FONCIER NET	1 643 786	58,11
REVENU FINANCIER		
Revenu brut	173 273	6,13
Prélèvements fiscaux et sociaux	-68 443	-2,42
REVENU FINANCIER NET	104 830	3,71

Au titre de la valeur ISF des parts de la SCPI, la société de gestion conseille de retenir la valeur de retrait soit 886 euros correspondant à la valeur d'acquisition conseillée de 1 000 euros déduction faite des commissions de souscriptions toutes taxes incluses de 114 euros.

Valeur ISF	Pour une part en €
Prix d'acquisition d'une part	1 000
Valeur ISF conseillée	886

Important : ces valeurs sont données à titre indicative et elles ne sauraient en aucun cas remplacer une étude personnalisée et détaillée de la situation particulière de chaque associé.

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 », la société de gestion est autorisée à percevoir une rémunération sous forme de commissions statutaires.

Dans sa décision du 9 décembre 2015, la Cour de Justice de l'Union Européenne a précisé les règles relatives au régime de l'exonération de TVA applicables aux fonds d'investissement immobilier. D'une part, elle a rappelé que l'exonération de TVA applicable en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2016 est applicable aux fonds de placement immobiliers. D'autre part, elle précise les fonctions incluses dans l'activité de gestion collective de portefeuille faisant l'objet de cette exonération de TVA.

Les associés réunis en assemblée générale extraordinaire le 26 décembre 2016 ont approuvé la modification des statuts portant sur l'exonération de TVA de certaines commissions.

	Nouvelle rémunération		Ancienne rémunération	
	TTC ou TTI	HT	TTC ou TTI	HT
1° Commission de souscription				
Taux de commission	11,40% TTI		11,40% TTC	
Dont taux de commission de collecte	9,00% TTI		9,00% TTI	
Dont taux de commission de recherche d'investissement	2,40% TTI		2,40% TTC	2,00% HT
2° Commission de gestion				
Taux de commission	12,00% TTI		12,00% TTC	
Dont taux de commission de gestion administrative	7,80% TTI			
Dont taux de commission de gestion afférente à l'exploitation des immeubles	4,20% TTC	3,50% HT	12,00% TTC	10,00% HT
3° Commission d'acquisition ou de cession				
Taux de commission	1,44% TTC		1,44% TTC	1,20% HT
4° Commission de suivi et de pilotage				
Taux de commission	2,40% TTC	2,00% HT	2,40% TTC	2,00% HT
5° Commission pour l'organisation du marché des parts				
Taux de commission	6,00% TTI		6,00% TTC	5,00% HT
Frais de dossier (forfait)	77,50 € TTI		77,50 € TTC	64,58 € HT

	2016	2015
	TTC ou TTI	TTC ou TTI
1° Commission de souscription		
Taux de commission	11,40% TTI	11,40% TTC
Montant de la souscription prime d'émission incluse	33 453 000 €	24 112 500 €
Total facturable	3 813 642 €	2 622 570 €
Commissions perçues	3 813 642 €	2 622 570 €
2° Commission de gestion		
Taux de commission	12,00% TTC	12,00% TTC
Montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (1)	1 904 273 €	69 172 €
Total facturable	228 513 €	8 301 €
Commissions perçues (2)	15 000 €	8 301 €
3° Commission d'acquisition ou de cession		
Taux de commission	1,44% TTC	1,44% TTC
Montant du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis	39 971 404 €	0 €
Total facturable	575 588 €	0 €
Commissions perçues	575 646 €	0 €
4° Commission de suivi et de pilotage		
Taux de commission	2,40% TTC	2,40% TTC
Montant toutes taxes comprises des travaux effectués	0 €	0 €
Total facturable	0 €	0 €
Commissions perçues	0 €	0 €
5° Commission pour l'organisation du marché des parts		
Taux de commission	6,00% TTI	6,00% TTC
Montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur	0 €	0 €
Frais de dossier (forfait)	77,50 € TTI	77,50 € TTC
Nombre de dossier	0 €	0 €
Total facturable	0 €	0 €
Commissions perçues	0 €	0 €

- (1) Dans le cadre des acquisitions via des SCI, il n'est précisé ni dans le plan comptable général et ni dans le plan comptable des SCPI si les revenus des SCI peuvent être considérés comme des revenus locatifs entrant dans la base de calcul de la commission de gestion. La société de gestion a décidé que la commission de gestion ne sera calculée que sur la base des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets perçus par la SCPI elle-même.
- (2) La société de gestion a décidé de ne percevoir au titre de l'année 2016 que 15 000 € TTC de commission de gestion soit un taux de 0,79%.

Politique de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'Advenis Investment Managers a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'ADVENIS INVESTMENT MANAGERS, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la Directive AIFM et par la Directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 dite directive OPCVM 5.

Au titre de l'exercice 2016, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis Investment Managers à l'ensemble du personnel identifié, soit 22 collaborateurs, se sont élevées à 2 058 289 € se décomposant en :

- 1 443 289 € brut au titre des rémunérations fixes – dont 357 036 € brut pour les rémunérations de l'activité immobilière,
- 615 000 € brut au titre des rémunérations variables – dont 12 000 € brut pour les rémunérations de l'activité immobilière.

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

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise.

La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

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

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

La société de gestion invoque le principe de proportionnalité pour chaque salarié dont la rémunération variable est inférieure à 100k€ par an ou dont la rémunération variable est inférieure à 30% de la rémunération fixe par an.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2016 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 et 2) 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 2016, la SCPI a fait l'acquisition de façon indirecte, par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 1, de trois nouveaux immeubles :

- 1 immeuble de bureaux à Neu-Isenburg,
- 1 immeuble de bureaux à Wolfsburg,
- 1 immeuble de bureaux à Brême.

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 2016. Celles-ci sont conformes aux statuts.

Valeurs représentatives de la SCPI

L'expertise réalisée sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2016 a fait ressortir une valeur vénale des placements immobiliers de 33 650 694,00 euros soit 895,55 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 2016

Le bénéfice de l'exercice s'est établi à 1 708 417,18 euros soit 60,40 euros par part, la SCPI a distribué 1 341 271,20 euros soit 47,42 euros par part. Le report à nouveau sera de 367 786,19 euros.

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

Convention réglementée

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

Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire

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

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

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives				
Immobilisations en cours				
Titres de participation et créances				
Titres de participation	26 373		6 375	
Créances rattachées	33 650 694	33 650 694	8 869 172	8 869 172
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	33 677 067	33 650 694	8 875 547	8 869 172
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Créances				
Locataires et comptes rattachés				
Autres créances	580 505	580 505	117 771	117 771
Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	18 658 490	18 658 490	12 850 195	12 850 195
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Emprunts				
Autres dettes financières	-8 589	-8 589	-363	-363
Dettes d'exploitation	-432 047	-432 047	-343 947	-343 947
Dettes diverses	-768 485	-768 485	-10 000	-10 000
TOTAL II	18 029 874	18 029 874	12 613 655	12 613 655
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance			1 368	1 368
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III			1 368	1 368
Capitaux propres comptables	51 706 942		21 490 570	
Valeur estimée du patrimoine		51 680 569		21 484 195

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en euros Hors Taxes)	Situation d'ouverture	Affectation	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	19 404 000		26 762 400	46 166 400
Capital en cours de souscription				
Prime d'émission				
Prime d'émission	4 708 500		6 690 600	11 399 100
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-2 622 570		-3 813 642	-6 436 212
Écart d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart de dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau		640		640
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice antérieur	640		-640	
Distribution				
Résultat de l'exercice		1 708 417		1 708 417
Distribution 2016		-1 131 403		-1 131 403
TOTAL GÉNÉRAL	21 490 570	577 654	29 638 718	51 706 942

COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS (en euros Hors Taxes)	31/12/2016	31/12/2015
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
<i>Loyers</i>		
<i>Charges facturées</i>		
Produits annexes		
Revenus des titres immobilisés	1 731 000	
SOUS-TOTAL	1 731 000	
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
<i>Provisions pour créances douteuses</i>		
<i>Provisions pour grosses réparations</i>		
<i>Provisions pour risques et charges</i>		
Transferts de charges d'exploitation	4 389 487	2 622 570
Autres produits		
SOUS-TOTAL	4 389 487	2 622 570
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	6 120 487	2 622 570
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers	173 273	69 172
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	173 273	69 172
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL DES PRODUITS	6 293 759	2 691 742
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		
TOTAL GÉNÉRAL	6 293 759	2 691 742

CHARGES (en euros Hors Taxes)		31/12/2016	31/12/2015
CHARGES D'EXPLOITATION			
Charges immobilières			
Charges ayant leur contrepartie en produits			
Charges d'entretien du patrimoine locatif			
Grosses réparations			
Autres charges immobilières			
	SOUS-TOTAL		
Charges d'exploitation de la société			
Rémunération de la société de gestion		15 000	8 301
Commission de souscription		3 813 642	2 622 570
Frais d'acquisitions		575 646	
Diverses charges d'exploitation		181 054	58 751
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
<i>Provisions pour créances douteuses</i>			
<i>Provisions pour grosses réparations</i>			
Provisions pour risques et charges			
Autres charges			
	SOUS-TOTAL	4 585 342	2 689 622
	TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	4 585 342	2 689 622
CHARGES FINANCIÈRES			
Charges financières diverses			1 479
Dotations aux amortissements et aux provisions			
	TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		1 479
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles			
Dotations aux amortissements et aux provisions			
	TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		
	TOTAL DES CHARGES	4 585 342	2 691 102
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET	1 708 417	640
	TOTAL GÉNÉRAL	6 293 759	2 691 742

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2016

Récapitulatif des placements immobiliers (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	33 677 067	33 650 694	8 875 547	8 869 172
TOTAL	33 677 067	33 650 694	8 875 547	8 869 172
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux				
TOTAL				

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2016 (EN EUROS)

Adresse	Typologie d'actif	% de participation	Acquisition ou apport	Valeurs comptables exercice n en €	Valeurs comptables exercice n-1 en €
DÉTENTION DIRECT					
NA					
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS DIRECT					
DÉTENTION INDIRECT					
SCI Cologne	SCI	51,00%	2015	4 488 000	8 875 547
SCI Eurovalys New Invest 1	SCI	99,99%	2016	28 352 994	
SCI Eurovalys New Invest 2	SCI	99,99%	2016		
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS INDIRECT				32 840 994	8 875 547

RÉSULTATS FINANCIERS DÉTAILLÉS

Évènements principaux de l'exercice

Le montant total des souscriptions 2016 est de 33 453 000 €.

Le capital s'établit à 46 166 400 €, la prime d'émission est de 11 399 100 €.

Le nombre de parts au 31/12/2016 est de 57 708.

Suite à la souscription de 99,99% du capital de la SCI Eurovalys New Invest 1, la SCPI Eurovalys a effectué une avance en compte-courant à ladite SCI d'un montant de 28,3 M€ non rémunérée.

La SCPI Eurovalys a également souscrit à 99,99% des titres de la SCI Eurovalys New Invest 2.

► 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.

État du patrimoine

► Placements immobiliers

Les placements immobiliers au 31 décembre 2016 s'élèvent à 33 677 067 euros. Ils sont composés exclusivement de titres de participations et compte rattachés.

	Valeur bilantielle en €	Valeur estimée en €
Titres de participation	26 373	
Compte courant	33 650 694	33 650 694

Compte tenu de la capacité bénéficiaire des SCI détenues, la valeur vénale du compte courant a été maintenue à sa valeur comptable.

Société	Valeur bilantielle des titres en €	% de participation	Description
SCI Cologne	6 375	51,00%	La SCI Cologne a été créée pour l'acquisition de l'immeuble Aachnerstrasse à Cologne.
SCI Eurovalys New Invest 1	9 999	99,99%	La SCI New Invest 1 a été créée pour l'acquisition de trois immeubles situés à Neu-Isenburg, Wolfsburg et Brême.
SCI Eurovalys New Invest 2	9 999	99,99%	La SCI New Invest 2 a été créée en prévision des investissements futurs.

Pour rappel, la SCI Cologne a été créée à l'occasion de la joint-venture avec Inovalis REIT, détenant 49% des parts soit 6 125 € de capital. Pour permettre l'acquisition de l'immeuble de Cologne, votre SCPI avait apporté deux avances en compte courant pour un montant total de 8 800 000 euros :

- 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, Inovalis REIT a bénéficié d'une option d'achat jusqu'au 6 mai 2016 inclus. Cette option ayant été exercée, Inovalis REIT a donc racheté l'avance pour un montant de 4 312 000 euros plus les intérêts.

Société	Valeur bilantielle des comptes courants en €
SCI Cologne	4 488 000
SCI Eurovalys New Invest 1	28 352 994
SCI Eurovalys New Invest 2	

► Créances

Les créances s'élèvent à 580 505 euros.

Elles sont composées :

- D'une facture à établir de 575,6 k€ dans le cadre de la refacturation à la SCI de la quote-part des commissions d'acquisition,
- De 4,8 k€ d'intérêt courus à recevoir de rémunération des comptes courants.

► Disponibilités

Les disponibilités en compte de dépôt sont de 18 658 ke.

► Capital social

Le capital social est composé de 57 708 parts de 800 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur nominale d'une part en €	Total en €
Fondateurs	1 250	800	1 000 000
Hors fondateurs	56 458	800	45 166 400
TOTAL	57 708	800	46 166 400

► Capitaux propres

Le montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés est de 57 565 500 euros pour 756 associés disposant de 57 708 parts.

En euros	N-1	+	-	N
Capital	19 404 000	26 762 400		46 166 400
Primes d'émission	4 708 500	6 690 600		11 399 100
Prélèvement sur primes d'émission	-2 622 570	-3 813 642		-6 436 212
Report à nouveau		640		640
Résultat	640	1 708 417	640	1 708 417
Acompte sur distribution		-1 131 403		-1 131 403
Total	21 490 570	30 217 012	640	51 706 942

► Primes d'émission

La prime d'émission est de 11 399 100 euros dont 6 436 212 euros ont été prélevés.

En ke	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission 2015	4 709	
Commission de souscription 2015		2 623
Prime d'émission 2016	6 691	
Commission de souscription 2016		3 814
Solde de la prime d'émission à la fin 2016	4 963	

► Dettes

Les dettes s'élèvent à 1 209 120 euros.

Les dettes financières sont composées :

- De dettes financières correspondant à 8,5 ke d'intérêts courus non échus.

Les dettes d'exploitation sont de 432 ke, elles sont composées :

- De dettes fournisseurs pour 369 ke,
- De factures fournisseurs non parvenues pour 63 ke.

Les dettes diverses sont de 768 ke.

Nature	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2016	1 209 120	1 209 120			
	2015	354 310	354 310			
Dettes litigieuses	2016					
	2015					
Total		1 209 120	1 209 120			

► Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice s'élève à 1 708 ke.

Compte de résultat - Produits

► Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation, d'un total de 6 120 ke, sont composés des revenus de titres immobilisés pour 1 731 ke, ainsi que de transfert de charges pour 4 389 ke.

► Produits financiers

Les produits financiers s'élèvent à 173 273 euros. Ils correspondent à :

- la rémunération de l'avance en compte courant effectuée pour l'acquisition de l'immeuble de Cologne et racheté par le co-investisseur pour 163 ke,
- la rémunération des comptes courants de la SCPI d'un montant de 9,9 ke.

Compte de résultat - Charges

► Rémunération de la société de gestion

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion perçoit 12% TTI du montant des produits locatifs et des produits financiers nets. La charge constatée en 2016 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 15 k€. La société de gestion a renoncé à une partie de ses commissions. Ces frais sont en partie refacturés aux filiales (aux SCI détenues à 99,99%) conformément aux contrats de prestation de gestion.

► Commission de souscription

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

Les commissions de souscription s'élèvent à 3 814 k€.

► Commission d'acquisition

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

Au titre de 2016, les commissions de souscription s'élèvent à 576 k€, elles ont été refacturées à la SCI Eurovalys New Invest 1.

► Diverses charges d'exploitation

Les diverses charges d'exploitation, soit 181 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité, de commissariat aux comptes et avocats (134 k€), de services bancaires (16 k€) et de frais de dépositaire (10 k€).

► Résultat financier de la société

Au 31/12/2016, les produits financiers représentent 173 273 € alors que les charges financières sont nulles.



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Immeuble de Brême
Quatrième acquisition de la SCPI EUROVALYS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

SCPI EUROVALYS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2016)

Aux Associés

SCPI EUROVALYS

C/O Advenis Investment Managers

12 Rue Mederic

75017 PARIS

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société 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. Les valeurs vénales des immeubles, des titres, parts et actions détenus, présentés dans ces comptes ont été déterminés par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 05 mars 2015. 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 et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes.

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

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 par la société gestion dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 mai 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

SCPI EUROVALYS

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016)

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes passées au cours de l'exercice écoulé :

Avec la SCI NEU – ISENBURG

Eurovalys a apporté par convention signée le 25 mars 2016 et son avenant signé le 5 octobre 2016, une avance non rémunérée en compte courant à la SCI NEU – ISENBURG

- Le montant de l'apport est de 28 352 994€
- La SCI NEU- ISENBURG dont le capital est de 10 000€ est détenue à hauteur de 99,99% par Eurovalys

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Avec la Société Advenis 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 de 11,4% TTC 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 31/12/2016, la SCPI a versé à la société de gestion 3 813 642 € TTC.
- 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 31/12/2016, la SCPI a versé à la société de gestion 15 000 € TTC.

Avec la SCI Cologne

- Eurovalys a apporté par convention signée le 06 novembre 2015 une avance en compte courant à la SCI Cologne :
 - Montant de l'apport 4 312 000€ rémunéré au taux annuel de 10,5%.
 - Le solde de ce compte a été intégralement remboursé par la SCI au 05 mai 2016
 - Les intérêts perçus au titre de cette avance s'élèvent à 158 466€ sur l'exercice 2016

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 mai 2016

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION - 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 2016, approuve lesdits rapports, bilans, compte de résultat et annexes, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

DEUXIÈME RÉOLUTION - 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 RÉOLUTION - L'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa mission au conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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

CINQUIÈME RÉOLUTION - L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 1 708 417,18 euros, qui augmenté du report à nouveau de 640,21 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 1 709 057,39 euros réparti comme suit :

- Dividende total au titre de l'exercice 2016	1 341 271,20 €
- Nouveau report à nouveau	367 786,19 €

En conséquence, le dividende d'une part en pleine jouissance pour l'exercice 2016 s'élève à 47,42 €. Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts à titre d'acompte :

Jouissance	1 ^{er} trim. 2016	2 ^{ème} trim. 2016	3 ^{ème} trim. 2016	4 ^{ème} trim. 2016
Pour un trimestre entier	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €

Le solde du dividende sera de 7,42 €, il donnera lieu au paiement d'un montant net de fiscalité de 5,00 € à l'issue de l'assemblée générale.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

SIXIÈME RÉOLUTION - 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	51 706 941,00	896,01
Valeur de réalisation	51 680 568,00	895,55
Valeur de reconstitution	59 759 448,86	1 035,55

SEPTIÈME RÉOLUTION - 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

Tél. : 01 70 08 08 00 - Fax : 01 70 08 08 02 - Email : scpi@advenis.com

S.A.S. 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 2016