EUROVALYS

Rapport annuel 2017

ADVENIS

INVESTMENT MANAGERS

ÉDITO

Chers Associés,

L'année 2017 a été l'année de la confirmation pour votre SCPI Eurovalys, avec une **capitalisation dépassant désormais les 100 millions d'euros**. Nous vous remercions chaleureusement pour la confiance que vous nous témoignez et espérons pouvoir encore accélérer le développement de votre SCPI sur l'exercice à venir.

Conformément à nos objectifs, nous avons acquis quatre nouveaux immeubles de bureaux pour un montant avoisinant les 80 millions d'euros dans des villes de premier ordre et situés dans des marchés tertiaires établis: Essen, Francfort et Munich. Ces actifs de qualité, aux performances énergétiques reconnues, sont loués à des sociétés solides financièrement sur la base de baux fermes de longue durée, assurant à la fois la **rentabilité** et la **viabilité** de votre SCPI Eurovalys.

Nous comptons bien poursuivre notre politique d'investissement au cours de l'année 2018, malgré un contexte concurrentiel fort mais en profitant de taux d'intérêt historiquement faibles et des compétences de nos équipes dans la recherche de nouveaux actifs ainsi que pour la gestion pro active des immeubles déjà en portefeuille.

Enfin, nous sommes heureux de vous annoncer que votre SCPI Eurovalys a versé un **dividende net de 4,50%** par part pour une année pleine en jouissance sur l'année 2017. C'est un objectif que nous nous fixons également pour le prochain exercice.

Chers associés, pour l'exercice 2018, nous sommes mobilisés sur la collecte de capitaux qui permettra à la SCPI Eurovalys d'accroître la diversification de son portefeuille et l'investissement dans des actifs de qualité afin d'atteindre nos objectifs de performance.

Rodolphe MANASTERSKI
Président

SOMMAIRE

EUROVALYS EN BREF 3

LES FAITS MARQUANTS 4

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE 6

LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2017 6

LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2017 4

POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND 7

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017 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 23

COMPTES ANNUELS DE LA SCPI 25

ÉTAT DU PATRIMOINE 26

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES 27

COMPTE DE RÉSULTAT 28

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2017 30

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2017 30

RÉSULTATS FINANCIERS DÉTAILLÉS 31

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 35

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 35

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 36

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES 39

EUROVALYS EN BREF

Immeuble de Francfort – Allemagne
Cinquième acquisition de la SCPI EUROVALYS
Bureaux de 13.648 m² entièrement loués sur une durée ferme restante de 14 ans

LES FAITS MARQUANTS

Collecte brute 2017	59,8M €
Capital social	94 002 400 €
Associés	1 682
Parts	117 503
Nouvelles acquisitions au cours de l'année 2017	4
Nombre d'immeubles au patrimoine	8
Rendement net de fiscalité allemande 2017	4,50%
Taux d'occupation physique	98,5%
Taux d'occupation financier	98,4%

AachnerStrasse 1044 - COLOGNE

4 nouvelles acquisitions en 2017

Francfort Niederrad

A Francfort, 5ème ville allemande et 4ème place financière d'Europe qui bénéficie d'une aire urbaine de plus de 2,5 millions d'habitants et accueille de nombreux sièges sociaux des plus grandes sociétés et institutions financières dont la Banque Centrale Européenne.

L'immeuble de bureaux a été construit en 1985 et entièrement rénové en 2013. Il développe une surface de 13.648m² et dispose de 228 parkings. Il est entièrement loué à la société Wisag dans le cadre d'un bail ferme avec une durée restante de 14 ans.

Francfort Mörfelden-Walldorf

A Mörfelden-Walldorf, à 12 minutes au sud de l'aéroport de Francfort. Sa situation permet un accès rapide à la ville ou à l'aéroport de Francfort par l'autoroute A5.

L'immeuble de bureaux a été construit en 1999. Il propose à la location 2 606 m², répartis sur 2 étages. Il dispose de 45 parkings dont 35 places intérieures et 10 places extérieures. Il est entièrement loué à la société Subito AG dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 10 ans.

Prix d'acquisition : 5,4M € hors droits

Essen

A Essen, 9ème ville allemande avec plus de 583 000 habitants, au cœur de la région Rhin-Ruhr qui est la plus grande aire urbaine d'Allemagne regroupant les villes de Düsseldorf, de Cologne ou encore de Dortmund.

L'immeuble de bureaux a été construit en 2004. Il propose à la location 3 919 m² et dispose de 71 places de parking intérieures. Il est entièrement loué à la société Innogy SE (groupe RWE) dans le cadre d'un bail d'une durée ferme restante de 7 ans.

Prix d'acquisition : 6 M € hors droits

Munich Poing

A Poing, dans le prolongement immédiat à l'est de Munich, capitale du Land de Bavière. Avec près de 2 350 000 habitants dans son aire urbaine, Munich est la troisième ville d'Allemagne par sa population après Berlin et Hambourg.

L'immeuble de bureaux a été construit en 2000 et entièrement rénové entre 2014 et 2017, il développe une surface de 12.816 m² et dispose de 185 parkings. Il est entièrement loué à la société EBV Elektronik (groupe AVNET) dans le cadre d'un bail ferme avec une durée restante de 8 ans.

Prix d'acquisition : 24,5M € hors droits

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Société de gestion

▶ Advenis Investment Managers

Société par Actions Simplifiée 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 Rodolphe MANASTERSKI, Président
Monsieur Jean-François CHAURY, administrateur
Monsieur Khalil HANKACH, administrateur

Conseil de surveillance de la SCPI

▶ Président

APICIUS FINANCE représentée par Monsieur Jérôme FRANK en qualité de Président

▶ Membres du conseil

AGEAS représentée par Monsieur Alain REGNAULT
STELLA REGINA représentée par Monsieur Fadi CALEDIT en qualité de Gérant
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 Rodolphe MANASTERSKI 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 DÉCEMBRE 2017

Forme juridique	SCPI à capital variable
Capital social statutaire	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 2017

POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND

Le marché de l'investissement en Allemagne

Le marché de l'investissement immobilier a enregistré en 2017 la meilleure performance de tous les temps avec un volume de transactions toutes classes d'actifs confondues de 56,8 milliards d'euros échangés, en progression de 7% par rapport à 2016 (52,9 Mds €).

A fin 2017, le montant total du volume d'investissement dans le « Big 6 », les six principales villes d'Allemagne (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Cologne, Munich) a atteint près de 31 Mds d'euros, ce qui représente une légère hausse de 5% par rapport à l'année précédente. Berlin reste leader avec un volume de 7,7 Mds € (+56%) suivi par Francfort avec 7,1 Mds €.

Le marché du bureaux reste en tête des classes d'actifs les plus recherchés des investisseurs avec un volume de transactions de près de 24 Mds € représentant 41% du total d'investissement.

Liée à la forte demande, la compétition entre investisseurs s'est durement intensifiée sur les marchés ce qui se reflète sur la hausse continue des prix d'acquisition. Ainsi, le taux de rendement Prime dans les villes du Big 6 ont baissé sur une année de 38 points de base et atteignent 3,21% en moyenne et passent même sous la barre des 3% à Berlin avec un taux Prime de 2,90%.

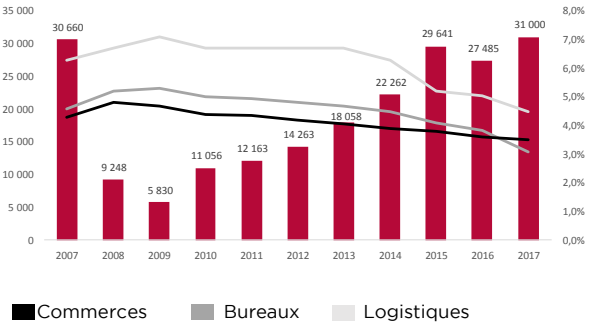
Le marché locatif allemand de bureaux

La demande placée pour les actifs de bureaux en 2017 dans le Big 6 a totalisé environ 4,32 millions de m^2 ce qui constitue un nouveau record avec une hausse de 16% par rapport à 2016 (3,72 millions de m^2).

Avec une demande placée de 995 000 m^2, Munich a connu une hausse de la demande de 28% ce qui la place en tête des villes les plus recherchées d'Allemagne. La plus forte progression est à Leipzig (+69% à 166 000m^2) suivie de Francfort (+47% à 810 000m^2). A noter la forte progression d'Essen (+31% à 124 000 m^2).

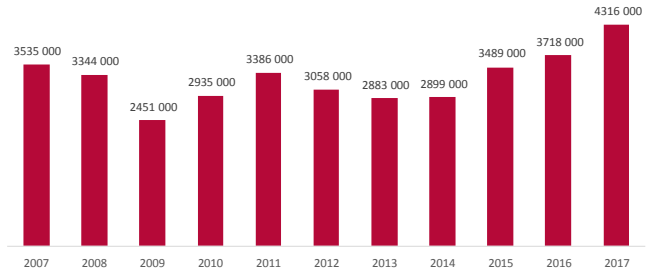
L'offre globale a diminué de 8% à 5,98 millions de m^2 alors que la vacance a fortement diminué également de 13% pour s'établir à 5,2%.

Les loyers ont augmenté de 5% en moyenne en 2017. Les hausses les plus importantes sont à Berlin (33€/m^2/mois ; +16%), Essen (15€/m^2/mois ; +7%) et à Francfort (41€/m^2/mois ; +7%).



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 2017)

Source : BNP Paribas Real Estate Research



Évolution de la demande placée (en m^2) de bureaux dans les huit premières villes allemandes de 2007 à 2017

Source : BNP Paribas Real Estate Research

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017

Immeuble de Francfort Mörfelden-Walldorf
Sixième acquisition de la SCPI EUROVALYS

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Évolution du capital

La collecte brute de l'exercice s'élève à 59,79 M€ portant le montant total des capitaux apportés à 117,4 M€. Au 31 décembre 2017, le capital social est de 94 002 400 € pour 1 682 associés détenant un total de 117 503 parts.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux souscrits par les associés, diminué des retraits	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	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
2017	94 002 400	47 836 000	117 503	1 682	11 967 550	1 000

Évolution du prix de la part et performance

Le prix de souscription de la part n'a pas évolué entre 2016 et 2017, il est resté de 1 000 €.

	2017	2016
Prix de souscription au 1er janvier	1 000 €	1 000 €
Variation du prix moyen de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année n (1)	0,00%	0,00%
Dividende brut versé au titre de l'année n	48,34 €	47,42 €
Taux de distribution sur valeur de marché ou DVM (2)	**4,83%**	4,74%
Report à nouveau cumulé par part au 31/12	9,10 €	13,00 €

(1) La variation du prix moyen de la part est la division entre l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.
(2) Le Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) est la division entre le dividende brut avant prélèvement fiscaux et sociaux versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n.

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

Évolution du marché des parts

La SCPI a enregistré cinq demandes de retrait en 2017 portant sur un total de 75 parts ce qui représente 0,06% du nombre total de parts.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions et les retraits (euros HT)
2015	0	0%	0	0	0
2016	0	0%	0	0	0
2017	75	0,06%	0	0	0

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

PATRIMOINE

Acquisitions

Quatre nouveaux immeubles de bureaux ont été acquis au cours de l'exercice 2017 conformément à la politique d'investissement, pour un montant total de 78,4 millions d'euros hors frais, hors taxes et hors droits. Les acquisitions ont été effectuées soit directement par la SCPI Eurovalys, soit par l'intermédiaire des sociétés civiles immobilières (SCI) Eurovalys New Invest 1 et Eurovalys New Invest 2.

Adresse	Type de surface	Année d'acquisition	Surface en m²	Prix hors frais, hors taxes et hors droits en €
Francfort - Herriotstrasse 3	Bureaux	2017	13 662	42 500 000
Francfort / Mörfelden - Kuhrhessebstr. 5	Bureaux	2017	3 046	5 400 000
Essen - Karolingerstrasse 94	Bureaux	2017	3 898	6 025 000
Munich/ Poing - Im Technologiepark 2-8	Bureaux	2017	12 816	24 500 000
TOTAL GLOBAL			33 422	78 425 000

Investissements à venir

Pour 2018, la SCPI Eurovalys continuera son programme d'acquisitions conformément à sa politique d'investissement. Plusieurs opportunités sont en cours d'étude et feront l'objet de diligences approfondies.

Cessions

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2017.

Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2017, 100% du patrimoine est constitué d'immeubles de bureaux localisés en Allemagne.

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

Les villes allemandes font généralement l'objet d'une classification en catégorie, de A à D, en fonction de la taille de leur marché immobilier et de leur puissance économique et politique. Pour mieux percevoir la diversification géographique, la société de gestion propose une répartition en valeur vénale et en surface du patrimoine immobilier suivant cette classification. A noter que la SCPI Eurovalys a augmenté sa présence dans les villes majeures d'Allemagne par rapport à 2016, à la suite des nouvelles acquisitions dans les villes de Francfort et de Munich.

Diversification géographique	En % de la valeur vénale	En % des surfaces
Ville A (Berlin, Cologne, Dusseldorf, Francfort, Hamburg, Stuttgart, Munich)	75,9%	69,0%
Ville B (Bonn, Bremen, Dortmund, Duisburg, etc.)	16,4%	24,0%
Ville C (Wolfsburg, etc.)	7,6%	7,0%
Ville D	0,0%	0,0%

GESTION LOCATIVE

Situation locative

Le patrimoine est composé de 60 260 m² à usage exclusif de bureaux qui sont loués principalement à 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 discussions avec de potentiels locataires.

Taux d'occupation

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation physique (TOP) ressort à 98,5%. Le taux d'occupation financier (TOF) annuel est de 98,4%.

	2017	2016
Surfaces louées	59 360 m²	25 940 m²
Surfaces vacantes	900 m²	900 m²
Surface totale	60 260 m²	26 840 m²
Taux d'occupation physique ou TOP (1)	**98,5%**	**96,6%**
Taux d'occupation financier ou TOF 1er trimestre (2)	97,8%	100,0%
TOF 2e trimestre	98,6%	100,0%
TOF 3e trimestre	98,6%	100,0%
TOF 4e trimestre	98,7%	97,8%
TOF 2017	**98,4%**	**99,4%**

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

Durée moyenne des baux restant à courir

La durée moyenne des baux restant à courir traduit la capacité du patrimoine à générer des revenus sécurisés dans le temps. Elle est de 7,7 ans.

	2017	2016
Durée moyenne des baux fermes restant à courir	7,7 ans	5,3 ans
Durée moyenne des baux restant à courir	8,1 ans	6,3 ans

Répartition des risques locatifs

Les 5 principaux locataires du patrimoine représentent 75% du revenu annuel global pour une année complète. Ils bénéficient tous d'un très bon *rating* auprès des principales agences de notation.

Locataires	Surface en m²	Loyer annuel en €	Proportion en %
Wisag	13 662	2 193 416	26%
EBV Elektronik	12 816	1 319 872	16%
Cofely	6 085	1 126 076	13%
Siemens AG	7 617	902 500	11%
Lexmark	4 565	759 264	9%

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

Standard & Poor's	AAA-BBB	BBB-BB+	BB+-BB	BB-B+	B+-B-	>=B-
Commerzbank	1,0 - 2,4	2,4 - 3,0	3,0 - 3,4	3,4 4,0	4,0 - 4,8	>= 4,8
Deutsche Bank	iAAA-iBBB	iBBB-iBB+	iBB+-iBB-	iBB--iB+	iB+-iB-	>=iB-
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	202					

Locaux vacants

Seuls 900 m² de locaux sont vacants dans l'immeuble situé à Brême pour un loyer annuel potentiel de 90 000 euros.

Adresse	Type de surface	Surface en m²	Loyer potentiel annuel en €
Universitätsallee 16 - Brême	Bureaux	900	90 000

Congés

Aucun congé n'a été reçu en 2017.

Locations (nouveaux baux, renouvellements et avenants)

Aucune nouvelle location n'a été effectuée en 2017.

Travaux

Aucun travaux n'a été réalisé en 2017.

ENVIRONNEMENT

Profil énergétique du patrimoine

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

Le patrimoine d'Eurovalys se situe à 100% au-dessus du niveau D sur la base des certificats de performance énergétique obtenus lors de l'acquisition des immeubles. La moyenne des consommations énergétiques en énergie primaire pondérée par les surfaces ressort à 179 kWh/(m².a). À titre informatif, la moyenne des immeubles de bureaux référencés par l'Observatoire Immobilier Durable (OID) en 2017 est de 422 kWh/(m².a). Les indicateurs de l'OID sont pertinents et représentatifs pour une comparaison. En effet, ils sont établis à partir d'un échantillon de 7 000 bâtiments en France totalisant une surface supérieure à 15 millions de m².

Source : Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) baromètre de la performance énergétique 2017

Graphique : comparaison de la répartition en m² du patrimoine de la SCPI Eurovalys avec l'échantillon 2017 de bâtiments pour la famille Bureaux de l'OID.

RÉSULTATS FINANCIERS

Résultat par part

Résultat par part (1)	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	Montant en €	En %	Montant en €	En %
PRODUITS				
Recettes locatives brutes				
Produits financiers	0,17	0,10%	6,13	2,75%
Produits divers	170,77	99,90%	216,39	97,25%
TOTAL	**170,94**	**100,00%**	222,51	100,00%
CHARGES				
Rémunération de la société de gestion	2,25	1,89%	0,53	0,24%
Autres frais et rémunération	13,96	11,75%	20,35	9,15%
Commission de souscription	98,75	83,10%	134,83	60,59%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				
Charges locatives non récupérées				
Autres charges immobilières	3,87	3,25%	6,40	2,88%
Sous-total charges externes	118,83	100,00%	**162,11**	72,86%
Amortissements nets				
Provisions nettes				
Sous-total charges internes				
TOTAL	**118,83**	**69,51%**	162,11	72,86%
RÉSULTAT	**52,11**	30,49%	60,40	27,14%
Report à nouveau annuel	3,78	2,21%	12,98	5,83%
Report à nouveau cumulé	9,10	5,32%	13,00	5,84%
RÉSULTAT DISTRIBUÉS (avant prélèvement (2))	**48,34**	**28,28%**	**47,42**	**21,31%**
RÉSULTAT DISTRIBUÉS (après prélèvement (2))	**45,00**	**26,32%**	**45,00**	**20,22%**
Nombre de parts au 31 décembre	117 503		57 708	
Nombre moyen de parts en jouissance	69 115		28 285	

(1) Par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année n.
(2) Déduction faite des prélèvements d'impôts en Allemagne

Distribution 2017

Compte tenu des résultats par part de l'année, la société de gestion a versé 4 acomptes sur dividendes correspondant à un rendement de 4,50% net de prélèvements fiscaux et sociaux en France, pour une part en pleine jouissance sur l'année 2017.

	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 28 avril 2017)	10,00 €	1,00%	10,00 €	1,00%
2e acompte (payé le 31 juillet 2017)	10,00 €	1,00%	10,00 €	1,00%
3e acompte (payé le 31 octobre 2017)	10,00 €	1,00%	10,00 €	1,00%
4e acompte et solde (payé le 31 janvier 2018)	18,34 €	1,83%	15,00 €	1,50%
Dividendes 2017	**48,34 €**	**4,83%**	**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 2018

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 2018 et maintenir un taux de distribution net de 4,50%. Cependant, cet objectif ne constitue pas un engagement et il est susceptible d'être ajusté à tout moment par la société de gestion en fonction des anticipations et des évolutions du résultat de la SCPI.

	Montant par part en €	Taux de distribution net par part (1)(2)
1er acompte (fin avril 2018)	10,00 €	1,00%
2e acompte (fin juillet 2018)	10,00 €	1,00%
3e acompte (fin octobre 2018)	10,00 €	1,00%
4e acompte +/- ajustement sur dividende (fin janvier 2019)	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 € 2017	Montant par part en jouissance en € 2017	Taux de rendement par part en jouissance 2017
Résultat 2017 de la SCPI	**3 601 815**	**52,11 €**	**5,21%**
Revenu immobilier	3 590 272	51,95 €	
Revenu financier	11 543	0,17 €	
Report à nouveau antérieur	367 786	5,32 €	
Résultat distribuable	3 969 601	57,43 €	
Distribution brute	**3 340 887**	**48,34 €**	**4,83%**
Impôt sur les Sociétés allemand	- 226 168	-3,27 €	
Prélèvement fiscaux et sociaux	-4 559 €	-0,07 €	
Distribution nette de fiscalité	**3 110 160**	**45,00 €**	**4,50%**
Report à nouveau cumulé	628 714	9,10 €	

Tableau d'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12 N-1	Durant l'année N	Total au 31/12 N
Fonds collectés	**57 565 500**	**59 795 000**	**117 360 500**
+ cessions d'immeubles			
+ divers	4 312 000		4 312 000
- commissions de souscription	9 313 170	6 825 180	16 138 350
- achat d'immeubles		12 700 000	12 700 000
- frais d'acquisition		964 800	964 800
- divers achat	33 677 067	49 134 837	82 811 904
= somme restant à investir	**18 887 263**	**-9 829 817**	**9 057 446**

Effet de levier et endettement

L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 26 décembre 2016, de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statutaire. Celle-ci a fixé à 130 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

		Montant en €	Levier
Valeur vénale des immeubles détenus par transparence		144 262 000	
Disponibilités		11 807 110	
	TOTAL	156 069 110	
Dettes au 31 décembre 2017		**58 884 275**	**37,73%**
Autorisation		**62 427 644**	**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 à compter de la date de création de la SCPI. Elle a procédé fin 2017 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 81,4 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 2017 en €
TITRES DE PARTICIPATIONS ET CRÉANCES					
SCI Cologne	94,00%	2015	11 750	8 272 000	8 272 000
Eurovalys New Invest 1	99,99%	2016	9 999	56 064 994	56 064 994
Eurovalys New Invest 2	99,99%	2016	9 999	17 060 000	17 060 000
TOTAL			31 748	81 396 994	81 396 994
TOTAL GÉNÉRAL			31 748	81 396 994	81 396 994

Valeur représentative de la SCPI

Valeur de reconstitution au 31 décembre 2017	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur vénale des immeubles détenus par transparence (1)	**144 262 000**	
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	95 012 108	
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	9 724 264	
Valeur comptable (2)	**104 736 372**	**891,35**
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant les titres de participation et les avances en compte courant	95 480 156	
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	9 724 264	
Valeur de réalisation (3)	**105 204 420**	**895,33**
Commissions de souscription	13 832 000	
Frais d'acquisition	5 096 000	
Valeur de reconstitution (4)	**124 132 420**	**1 056,42**

(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 2017.
(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 2017 en €	Prix d'acquisition hors droits, hors taxes et hors frais en €	Valeur estimée 2017 en €
DÉTENTION INDIRECTE				
SCI Cologne	**94,00%**			
Aachnerstrasse 1044 - Cologne	2015			
SCI Eurovalys New Invest 1	**99,99%**			
Dornhofstrasse 44-46 - Neu-Isenburg	2016			
Hafenstrasse 1 - Wolfsburg	2016			
Universitätsallee 16 - Brême	2016			
Herriotstrasse 3 - Francfort	2017			
SCI Eurovalys New Invest 2	**99,99%**			
Im Technologiepark 2-8 - Munich Poing	2017			
DÉTENTION DIRECTE				
SCPI EUROVALYS	**100,00%**			
Kuhrhessebstr. 5 - Francfort Morfelden	2017			
Karolingerstrasse 94 - Essen	2017			
PRORATA DES PARTICIPATIONS		**150 078 889**	**138 475 500**	**144 262 000**
TOTAL GÉNÉRAL		151 415 071	138 475 500	144 262 000

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

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

En Allemagne : en vertu de la convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus provenant des biens immobiliers de source allemande (revenus locatifs des biens immobiliers de la SCPI Eurovalys) ne sont imposables que dans l'Etat contractant où ces biens sont situés. Ces revenus supporteront l'impôt sur les sociétés allemand au taux de 15,825 %.

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

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

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS SOUMIS A L'IR	Revenus fiscaux par transparence (SCPI et SCI)		
	Total en €	Pour une part en €	%
REVENU FONCIER			
Revenu brut 2017	**6 524 381**	94,40	9,44%
Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt) 2017	-1 781 597	-25,78	-2,58%
Intérêts d'emprunt 2017	**-1 099 374**	-15,91	-1,59%
REVENU FONCIER NET 2017	**3 643 410**	52,72	5,27%
REVENU FINANCIER			
Revenu brut 2017	11 543	0,17	0,02%
Prélèvements fiscaux et sociaux (24%+15,5%) 2017	-4 559	-0,07	-0,01%
REVENU FINANCIER NET 2017	**6 984**	0,10	0,01%
REVENU TOTAL 2017	**3 650 394**	52,82	5,28%

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.

	2017	2016
	TTC ou TTI	TTC ou TTI
1° Commission de souscription		
Taux de commission	**11,40% TTI**	**11,40% TTI**
Montant de la souscription prime d'émission incluse	59 870 000 €	33 453 000 €
Total facturable	6 825 180 €	3 813 642 €
Commissions perçues	**6 825 180 €**	**3 813 642 €**
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)	3 971 111 €	1 904 273 €
Total facturable	476 533 €	228 513 €
Commissions perçues (2)	**155 580 €**	**15 000 €**
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	78 425 000 €	82 475 411 €
Total facturable	1 129 320 €	575 646 €
Commissions perçues	**1 129 320 €**	**575 646 €**
4° Commission de suivi et de pilotage		
Taux de commission	**2,40% TTC**	**2,40% TTC**
Montant toutes taxes comprises des travaux effectués	0 €	0 €
Total facturable	**0 €**	**0 €**
Commissions perçues	**0 €**	**0 €**
5° Commission pour l'organisation du marché des parts		
Taux de commission	**6,00% TTI**	**6,00% TTI**
Montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur	0 €	0 €
Frais de dossier (forfait)	**77,50 € TTI**	**77,50 € TTI**
Nombre de dossier	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%.

Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2017, EUROVALYS a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

Les conventions existantes depuis l'origine de la SCPI se sont poursuivies. Les montants versés par EUROVALYS à ADVENIS INVESTMENT MANAGERS sont détaillés dans le tableau ci-dessus « Commissions ».

La convention de prestations de gestion conclue avec la SCI EUROVALYS New Invest 1 au cours de l'exercice 2016, s'est poursuivie durant l'exercice 2017. Un montant de 50 679,07 € a été versé au titre des prestations de gestion.

En fin d'exercice 2017, une nouvelle convention a été signée entre EUROVALYS et la SCI EUROVALYS New Invest 2. Aucun montant n'a été versé au titre de 2017.

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 2017, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis Investment Managers à l'ensemble du personnel identifié, soit 34 collaborateurs, se sont élevées à 2 110 133€ se décomposant en :

- 1 466 058€ bruts au titre des rémunérations fixes – dont 146 345€ bruts pour les rémunérations de l'activité immobilière ;
- 644 075€ bruts au titre des rémunérations variables – dont 15 250€ bruts 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 2017 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 2017, la SCPI a procédé à l'acquisition de quatre nouveaux immeubles de bureaux :

A Francfort, de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 1,
A Francfort Mörfelden et à Essen, de façon directe par le biais de la SCPI Eurovalys,
A Munich Poing, de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 2,

Rémunération de la société de gestion

Votre conseil a porté une attention toute particulière à l'évolution de la rémunération de la société de gestion ainsi qu'aux rémunérations versées par votre SCPI au cours de l'exercice 2017. Celles-ci sont conformes aux statuts.

Valeurs représentatives de la SCPI

L'expertise réalisée sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2017 a fait ressortir une valeur vénale des actifs immobiliers de 95 480 156,09 euros et la valeur nette des autres actifs est de 9 724 264,40 euros soit un total de 105 204 420,49 euros ce qui représente 895,33 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 2017

Le bénéfice de l'exercice s'est établi à 3 601 815 euros soit 52,11 euros par part en jouissance, la SCPI a distribué 3 340 887 euros soit 48,34 euros par part en jouissance. Le report à nouveau cumulé est de 628 714 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 Munich Poing - Allemagne
Huitième acquisition de la SCPI EUROVALYS

ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	12 200 204	12 700 000		
Immobilisations en cours				
Titres de participation et créances				
Titres de participation	31 748		26 373	
Créances rattachées	82 780 156	82 780 156	33 650 694	33 650 694
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	**95 012 108**	**95 480 156**	**33 677 067**	**33 650 694**
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	283 297	283 297		
Autres créances	484 964	484 964	580 505	580 505
Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	11 807 110	11 807 110	18 658 490	18 658 490
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Emprunts				
Autres dettes financières	-24 370	-24 370	-8 589	-8 589
Dettes d'exploitation	-903 337	-903 337	-432 047	-432 047
Dettes diverses	-1 923 400	-1 923 400	-768 485	-768 485
TOTAL II	**9 724 264**	**9 724 264**	**18 029 874**	**18 029 874**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III				

Capitaux propres comptables	104 736 372		51 706 942	
Valeur estimée du patrimoine		105 204 420		51 680 569

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en euros Hors Taxes)	Situation d'ouverture 2017	Affectation 2017	Autres mouvements 2017	Situation de clôture 2017
Capital				
Capital souscrit	46 166 400		47 836 000	94 002 400
Capital en cours de souscription				
Prime d'émission				
Prime d'émission	11 399 100		11 967 550	23 366 650
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-6 436 212		-6 825 180	-13 261 392
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	367 146		367 786
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice antérieur	577 014			
Distribution				
Résultat de l'exercice			3 601 815	3 601 815
Distribution 2017			-3 340 887	-3 340 887
TOTAL GÉNÉRAL	51 706 942			104 736 372

COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS (en euros Hors Taxes)		31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Produits de l'activité immobilière et produits annexes			
Produits de l'activité immobilière			
Loyers		226 585	
Charges facturées		8 598	
Produits annexes			
Revenus des titres immobilisés		3 724 385	1 731 000
	SOUS-TOTAL	3 959 568	1 731 000
Autres produits d'exploitation			
Reprises d'amortissement d'exploitation			
Reprises de provision d'exploitation			
Provisions pour créances douteuses			
Provisions pour grosses réparations			
Provisions pour risques et charges			
Transferts de charges d'exploitation		7 843 541	4 389 487
Autres produits		2	
	SOUS-TOTAL	7 843 543	4 389 487
	TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	**11 803 111**	**6 120 487**
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers		11 543	173 273
Reprises de provisions sur charges financières			
	TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	**11 543**	**173 273**
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels			
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels			
	TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		
	TOTAL DES PRODUITS	**11 814 654**	**6 293 759**
	TOTAL GÉNÉRAL	11 814 654	6 293 759

CHARGES (en euros Hors Taxes)		31/12/2017	31/12/2016
CHARGES D'EXPLOITATION			
Charges immobilières			
Charges ayant leur contrepartie en produits		7 414	
Charges d'entretien du patrimoine locatif			
Grosses réparations			
Autres charges immobilières			
	SOUS-TOTAL	7 414	
Charges d'exploitation de la société			
Rémunération de la société de gestion		155 580	15 000
Commission de souscription		6 825 180	3 813 642
Frais d'acquisitions		964 800	575 646
Diverses charges d'exploitation		259 864	181 054
Dotation aux amortissements d'exploitation			
Dotation aux provisions d'exploitation			
Provisions pour créances douteuses			
Provisions pour grosses réparations			
Provisions pour risques et charges			
Autres charges		1	
	SOUS-TOTAL	8 205 425	4 585 342
	TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	**8 212 839**	**4 585 342**
CHARGES FINANCIÈRES			
Charges financières diverses			
Dotation aux amortissements et aux provisions			
	TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles			
Dotation aux amortissements et aux provisions			
	TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		
	TOTAL DES CHARGES	8 212 839	4 585 342
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET	3 601 815	1 708 417
	TOTAL GÉNÉRAL	11 814 654	6 293 759

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2017

Récapitulatif des placements immobiliers (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	95 012 108	95 480 156	33 677 067	33 650 694
TOTAL	**95 012 108**	**95 480 156**	**33 677 067**	**33 650 694**
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux				
TOTAL				

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2017

Adresse	Typologie d'actif	% de participation	Acquisition ou apport	Valeurs comptables exercice n en €	Valeurs comptables exercice n-1 en €
DÉTENTION DIRECTE					
Immeubles Essen et Morfelden	Bureaux	100%	2017	12 200 204	
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS DIRECT				12 200 204	
DÉTENTION INDIRECT					
SCI Cologne	SCI	94,00%	2015	8 272 000	4 488 000
SCI Eurovalys New Invest 1	SCI	99,99%	2016	56 064 994	28 352 994
SCI Eurovalys New Invest 2	SCI	99,99%	2016	17 060 000	
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS INDIRECT				81 396 994	32 840 994
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS				93 632 664	

RÉSULTATS FINANCIERS DÉTAILLÉS

Évènements principaux de l'exercice

Le montant total des souscriptions 2017 est de 59 795 000 €.

Le capital s'établit à 94 002 400 €, la prime d'émission s'élève 23 366 650 €.

Le nombre de parts au 31/12/2017 est de 117 503.

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.

La SCPI Eurovalys détient désormais 94% des titres de la SCI Cologne.

▶ 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 2017 s'élèvent à 95 012 108 euros qui sont répartis comme suit :

	Valeur bilantielle en €	Valeur estimée en €
Terrains et constructions locatives	12 200 204	12 700 000
Titres de participation	31 748	
Compte courant	82 780 156	82 780 156

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	11 750	94,00%	La SCI Cologne a été créée pour l'acquisition de l'immeuble Aachnerstrasse à Cologne. La participation est passée de 51% en 2016 à 94% en 2017
SCI Eurovalys New Invest 1	9 999	99,99%	La SCI New Invest 1 a été créée pour l'acquisition de quatre immeubles situés à Francfort, Wolfsburg et Brême.
SCI Eurovalys New Invest 2	9 999	99,99%	La SCI New Invest 2 a été créée pour l'acquisition de l'immeuble de Poing et des futurs investissements.

Société	Valeur bilantielle des comptes courants en € 2017	Valeur bilantielle des comptes courants en € 2016
SCI Cologne	8 837 730	4 488 000
SCI Eurovalys New Invest 1	56 064 994	28 352 994
SCI Eurovalys New Invest 2	17 060 000	

▶ Capital social

Le capital social est composé de 117 503 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	116 253	800	93 002 400
TOTAL	**117 503**	**800**	**94 002 400**

Capitaux propres

En euros	N-1	+	-	N
Capital	46 166 400	47 836 000		94 002 400
Primes d'émission	11 399 100	11 967 550		23 366 650
Prélèvement sur primes d'émission	-6 436 212		-6 825 180	-13 261 392
Report à nouveau	640	367 146		367 786
Résultat	1 708 417	3 601 815	-577 014	4 733 218
Acompte sur distribution	-1 131 403	-3 340 887		-4 472 290
Total	51 706 942	60 431 624		104 736 372

Primes d'émission

La prime d'émission est de 11 968 000 euros dont 6 825 000 euros ont été prélevés.

En k€	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Solde de la prime d'émission à la fin 2016	4 963	
Commission de souscription 2017	11 968	
Prime d'émission 2017		6 825
Solde de la prime d'émission à la fin 2017	10 106	

Délais de paiement

	Article D 441-I-1°: Factures *reçues* non réglées						Article D 441-I-2°: Factures *émises* non réglées					
	Au 31décembre 2017 dont le terme est échu						Au 31décembre 2017 dont le terme est échu					
	0 jour	1à	31à	61à	91jours	Total	0 jour	1à	31à	61à	91jours	Total
	(indicatif)	30 jours	60 jours	90 jours	et plus	(1jour et plus)	*(indicatif)*	30 jours	60 jours	90 jours	et plus	(1jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	14						3					
Montant total des factures concernées (préciser : H.T. ou TTC)	746 277 TTC						662 030 TTC					
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser : H.T. ou TTC)	9%											
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser : H.T. ou TTC)							53%					
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (préciser : H.T. ou TTC)												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1du Code de Commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels : *(préciser)*						☐ Délais contractuels : *(préciser)*					
	☐ Délais légaux : *(préciser)*						☐ Délais légaux : *(préciser)*					

▶ Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice s'élève à 3 601 K€.

Compte de résultat – Produits

▶ Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation, d'un total de 11 803 k€, sont composés des revenus de titres immobilisés pour 3 724 k€, ainsi que de transfert de charges pour 7 843 k€.

▶ Produits financiers

Les produits financiers s'élèvent à 11 543 euros.

Compte de résultat – Charges

▶ Rémunération de la société de gestion

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion perçoit 12% TTI du montant des produits locatifs et des produits financiers nets. La charge constatée en 2017 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 155 k€. La société de gestion a renoncé à une partie de ses commissions qui auraient dû s'élever à 477 K€. Ces frais sont en partie refacturés aux filiales (aux SCI détenues à 99,99%) conformément aux contrats de prestation de gestion.

▶ Commission de souscription

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».
Les commissions de souscription s'élèvent à 6 825 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 2017, les commissions d'acquisition s'élèvent à 965 k€.

▶ Diverses charges d'exploitation

Les diverses charges d'exploitation, soit 260 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité, de commissariat aux comptes, d'avocats, de services bancaires et de frais de dépositaire.

▶ Résultat financier de la société

Au 31/12/2017, les produits financiers représentent 11 543 € alors que les charges financières sont nulles.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
-
TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2017)

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier
Eurovalys
C/O Advenis Investment Managers
12, rue Médric
75017 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Eurovalys relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 1.1 changement de méthodes de l'annexe des comptes annuels. Cette note précise que concernant la première application, à partir du 1er janvier 2017 des dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016, sont appliquées pour la première fois sur l'exercice clos au 31 décembre 2017. Ce plan comptable remplace de manière obligatoire depuis le 1er janvier 2017 le plan comptable adopté par le CNC le 23 juin 1998 et intégrant les dispositions du règlement 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

Justification des appréciations

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

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

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

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

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

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

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2018

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017)

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

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

Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 2

Eurovalys a apporté par convention signée le 23 Novembre 2017, une avance non rémunérée en compte courant à la SCI EUROVALYS NEW INVEST 2

- Le montant de l'apport est de 17 060 000€
- La SCI EUROVALYS NEW INVEST 2 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 31/12/2017, la SCPI a versé à la société de gestion 6 825 180 € 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 31/12/2017, la SCPI a versé à la société de gestion 155 580 € TTC.

- Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière à 1,44 % maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

  Pour l'exercice 2017, la SCPI a versé à la société de gestion 1 129 320 € TTC.

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

  Pour l'exercice 2017, la SCPI n'a versé aucun montant à la société de gestion

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

  Pour l'exercice 2017, la SCPI n'a versé aucun montant à la société de gestion

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 26 Avril 2018

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution — L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

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

Troisième résolution — L'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa mission au conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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

Cinquième résolution — L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 601 814,80 € (euros), qui augmenté du report à nouveau, soit 367 786,19 € (euros), correspond à un bénéfice distribuable de 3 969 600,99 € (euros) réparti comme suit :

- Dividende total au titre de l'exercice 2017 :	3 340 887,00 €
- Nouveau report à nouveau :	628 713,99 €

En conséquence, le dividende net par part de pleine jouissance pour l'exercice 2017 s'élève à 45,00 € (euros). Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts à titre d'acompte :

Jouissance :	1er trim. 2017	2ème trim. 2017	3ème trim. 2017	4ème trim. 2017
Pour un trimestre entier :	10,00 €	10,00 €	10,00 €	15,00 €

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

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

En €	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable	104 736 371,99 €	891,35 €
Valeur de réalisation	105 204 420,49 €	895,33 €
Valeur de reconstitution	124 132 420,49 €	1 056,42 €

Septième résolution — Le mandat des membres du conseil de surveillance arrive à expiration le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2017.

L'assemblée générale approuve la nomination de sept membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2020 parmi la liste des candidats ci-dessous. Seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Les associés figurant ci-après ont envoyé leur candidature (classé par ordre alphabétique) :

NOM/Prénom	Age	Profession/Activité	Nombre de parts détenues dans Eurovalys	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Advenis Investment Managers
AGEAS France représentée par HAU Bertrand	/	Société d'assurance sur la vie	17 668	19 parts de Renovalys Patrimoine
BOUTHIE Christian	69	Vétérinaire	5	/
BRONSART Jean-Luc	62	Investisseur immobilier, bailleur privé, associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes, Président et Vice-président de plusieurs conseils de surveillance de SCPI	10	31 parts de la SCPI Renovalys 2
DELAHAYE Thibault	44	Dirigeant de DELAHAYE CAPITAL Ancien Directeur Général d'Advenis Investment Managers en charge de la gestion d'Eurovalys et investisseur privé au sein d'une autre SCPI	1	/
GALLET Marc	51	Conseiller commercial	70	/
MAITRE Jean-Paul	66	Accompagnant opérationnel des Managers et de leur Organisation	100	/
MUTUELLE DE POITIERS ASSURANCE représentée par FRAISSINET Anne-Sophie	/	Mutuelle	3 000	/
RIBES Julien	34	Conseiller en investissement financier	15	/
ROUDAUT René	66	Ancien diplomate	190	/
VICTOR Michelle	65	Avocate	157	/

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

La société de gestion
Advenis Investment Managers

ADVENIS
INVESTMENT MANAGERS

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