

RAPPORT ANNUEL 2020

— EUROVALYS



ADVENIS

Real Estate
Investment Management



Chers associés,

2020 a encore été, pour votre SCPI Eurovalys une année de forte croissance, et ce malgré le contexte inédit de pandémie mondiale et les mesures de confinement qui ont été prises dans de nombreux pays du globe, ainsi qu'en Allemagne.

Du côté de la collecte, et malgré un ralentissement certain des souscriptions pendant les confinements du printemps et de l'automne, 163 millions d'euros nets des retraits ont été enregistrés sur l'ensemble de l'année. Eurovalys voit ainsi sa capitalisation passer de 449 millions d'euros à 611 millions d'euros, soit une croissance de près de 36 % en un an.

Grâce à cette collecte et à la mobilisation des équipes de gestion, la SCPI a pu poursuivre et même accélérer son développement en se portant acquéreur de 10 nouveaux immeubles de bureaux et de 94,9 % des parts d'une SCI possédant un immeuble de bureaux à Cologne, pour un total hors droits de 305,3 millions d'euros. Porté également par une légère revalorisation, le patrimoine d'Eurovalys a pu croître ainsi de 88 % en passant d'une valeur de 355 millions d'euros hors droits à la fin de l'année 2019 à 667,2 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2020.

Ces nouvelles acquisitions et la très bonne résilience des locataires d'Eurovalys, qui ont su traverser les remous de l'année 2020 sans difficultés de court terme, nous permettent de maintenir un rendement net de fiscalité allemande de 4,50 % en distribuant un dividende de 45,67 euros pour une part en jouissance sur l'ensemble de l'année.

L'année 2021 sera bien entendu à nouveau une année de défis. L'épidémie de Covid-19 semble malheureusement encore loin d'être derrière nous et,

si les campagnes de vaccination s'intensifient partout en Europe, l'apparition de nouveaux variants impose de nouvelles restrictions. Le gouvernement allemand a ainsi dû décider d'un reconfinement assez strict dès le 15 décembre, qui se prolonge sur le premier trimestre. Cette mesure qui limite inévitablement une reprise forte du dynamisme économique risque d'avoir des impacts à nouveau négatifs sur l'ensemble de l'économie allemande. Dans ce contexte, nous nous félicitons d'avoir débuté l'année dans de bonnes conditions, les quelques demandes de décalage de loyers qui avaient été formulées au printemps dernier par certains locataires ayant été intégralement remboursées au 31 décembre 2020. Nous restons également confiants dans la solidité de notre portefeuille et dans les fondamentaux de l'économie allemande qui lui ont déjà permis, sur l'année 2020, de surperformer les attentes, en limitant la récession à -5 % du PIB (contre -9,4 % en France ou -9,9 % en Italie). C'est donc dans ce contexte de vigilance, mais sur des bases solides, que nous clôturons l'année 2020. Nous vous invitons à découvrir plus en détail, dans ce rapport, les succès qui ont fait cette année malgré les circonstances si particulières qui l'entouraient et vous remercions à nouveau, au nom de toute l'équipe Advenis Reim, pour votre confiance.

La Société de Gestion

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

SOMMAIRE

EUROVALYS EN BREF	4
LES FAITS MARQUANTS	5
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	10
LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2020	11
POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2020	12
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020	16
CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	17
PATRIMOINE	19
GESTION LOCATIVE	21
ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE	26
RÉSULTATS FINANCIERS	27
EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI	30
FISCALITÉ DES ASSOCIÉS	32
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	34
PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE	37
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	41
COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	43
ÉTAT DU PATRIMOINE	44
ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	45
COMPTE DE RÉSULTAT	46
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2019	48
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	53
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	54
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	57
PROJET DES RÉOLUTIONS	60
ORDRE DU JOUR	61
TEXTE DES RÉOLUTIONS	61

EUROVALYS EN BREF



LES FAITS MARQUANTS

Collecte 2020 nette des retraits	163 M€
Capital social	481 855 200 €
Associés	8 362
Parts	602 319
Nouvelles acquisitions au cours de l'année 2020	11
Nombre d'immeubles au patrimoine	25
Rendement net de fiscalité allemande 2020	4,50 %
Taux d'occupation physique	95,20 %
Taux d'occupation financier	93,28 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Munich Feldkirchen

Focus acquisitions 2020

Au cours de l'année 2020, la SCPI Eurovalys a acquis 10 immeubles de bureaux en Allemagne et a pris une participation à hauteur de 94,9 % dans une SCI qui détient elle-même un actif de bureaux à Cologne, en partenariat avec le groupe Inovalis.

Le montant total investi atteint 305 millions d'euros. Ces actifs ont été financés d'une part, grâce à la collecte de votre SCPI accompagnée par l'augmentation de son capital social statutaire à 1 milliard d'euros et d'autre part, en recourant à l'endettement dans les conditions prévues dans la note d'information. Ils viennent presque doubler le patrimoine d'Eurovalys et renforcer à la fois sa diversification en termes de répartition géographique et de profils de locataires.

Les différentes acquisitions sont détaillées ci-dessous.

Gaimersheim

Lors du premier trimestre 2020, la SCPI Eurovalys a acquis un immeuble de bureaux à Gaimersheim, au Nord de Munich, pour un montant de 25,54 millions d'euros hors droits.

L'actif, construit en 2015, consiste en un immeuble à usage de bureaux d'une surface locative totale de 9 153 m² et comprend 231 parkings. L'ensemble immobilier est entièrement loué à 2 sociétés dans le domaine automobile : Elektronische Fahrwerks GmbH (issue d'une joint-venture avec le constructeur AUDI) et Akka DSO GmbH, pour un loyer global annuel d'environ 1,5 millions d'euros Hors Taxes et Hors Charges (HT HC). Les 2 locataires ont des baux de 10 ans avec une durée d'engagement ferme des baux de près de 5 années. À noter que cette opération a pu se réaliser grâce à l'acquisition par des entités liées au groupe Inovalis, au moment de la vente, de la société vendeuse de l'immeuble.



Dr Ludwig Kraus Strasse 6

Reutlingen

La SCPI Eurovalys a acquis au mois de mai un immeuble de bureaux pour un montant de 23,3 millions d'euros hors droits. L'actif se situe à Reutlingen, à environ 40 km de Stuttgart, capitale du Land de Bade-Wurtemberg et sixième plus importante ville d'Allemagne. L'acquisition porte sur un immeuble à usage de bureaux d'une surface locative totale de 11 270 m² et comprenant 125 parkings. Il a été construit en 2003 et a fait l'objet de lourds travaux d'aménagement juste avant l'acquisition, avec la création de nouveaux espaces de bureaux, de locaux de développement et d'un centre de recherche. L'ensemble immobilier est entièrement loué à la société Robert BOSCH GmbH (fabricant d'outils électriques et d'appareils électroménager), pour un loyer global annuel d'environ 1,29 millions d'euros Hors Taxes et Hors Charges (HT HC). Le locataire a un bail ferme de 14 ans, avec une durée restante de 10 ans.



Ludwig Ergard Strasse 2



Gelsenkirchen

La SCPI Eurovalys a acquis au deuxième trimestre un immeuble de bureaux à Gelsenkirchen pour un montant de 15,5 millions d'euros hors droits. Gelsenkirchen se situe à proximité d'Essen et Dortmund et l'actif se situe en centre-ville.

L'actif consiste en un immeuble à usage principal de bureaux avec deux commerces de pied d'immeuble pour une surface locative totale de 12 215 m² et 174 parkings. Il a été construit en 1973 et rénové en 1997.

L'ensemble immobilier est loué à 96 % par 15 locataires, dont le principal (79 % des surfaces) est Integrationcenter für Arbeit, un centre d'intégration pour le travail géré par le Land Nordrhein Westfalen et la ville de Gelsenkirchen, pour un loyer global annuel d'environ 1,12 millions d'euros Hors Taxes et Hors Charges (HT HC). Le locataire principal a un bail de 12 ans avec une durée d'engagement ferme restante du bail de 9,5 années. La durée moyenne d'engagement ferme restante des baux de l'ensemble immobilier est de 8,02 années.



Ahstrasse 22

Mülheim



Luxemburger Allee 4-8

La SCPI Eurovalys a acquis en juin un immeuble de bureaux à Mülheim (proche d'Essen) pour un montant de 31,8 millions d'euros hors droits.

L'actif consiste en un immeuble à usage de bureaux d'une surface locative totale de 16 584 m² et comprenant 251 parkings. Il a été construit en 1995.

L'ensemble immobilier est entièrement loué par 2 locataires : ALDI international services (Filiale d'ALDI, chaîne de supermarché) et AON Holding Deutschland GmbH (entreprise internationale de courtage en assurance et gestion des risques). Les 2 locataires ont des baux de 15 ans. La durée moyenne d'engagement ferme restante des baux de l'ensemble immobilier est de 5,20 années.

Cologne Edmund Rumpler

La SCPI Eurovalys a acquis fin juin 94,9 % des parts de la SCI Edmund Rumpler, pour un montant hors droits de 33,2 millions d'euros. Les 5,1 % restant sont détenus par le Groupe Inovalis. La SCI est propriétaire d'un immeuble de bureaux à Cologne, situé dans l'Est de la ville, dans une zone de bureaux et de commerces, à proximité du métro et du grand lac de Cologne.

L'actif consiste en un immeuble à usage de bureaux d'une surface locative totale de 14 610 m² et comprenant 261 parkings. Le bâtiment a été construit en 1992.

L'ensemble immobilier est loué à 94,95 % par 11 locataires et la durée moyenne d'engagement ferme restante des baux de l'ensemble immobilier est de 4,76 années.



Edmund Rumpler Strasse 6



Cologne Stolberger

La SCPI Eurovalys a acquis au 3^{ème} trimestre un immeuble de bureaux à Cologne pour un montant de 21,2 millions d'euros hors droits. L'actif se situe dans l'Ouest de la ville, au sein du parc technologique de Cologne. Le bâtiment, à usage de bureaux, d'une surface locative totale de 10 778 m² et comprenant 92 parkings, a été construit en 1999.

L'ensemble immobilier est loué à 89 % par 8 locataires, dont les principaux sont NIB GmbH & Co. KG (réadaptation neurologique ambulatoire) et BilinGo GmbH (école primaire bilingue). Ces deux principaux locataires ont des baux de 10 ans avec une durée d'engagement ferme des baux de près de 8 années. La durée moyenne d'engagement ferme restante des baux de l'ensemble immobilier est de 6,09 années.



Stolberger Strasse 307-311

Cologne Widdersdorfer

La SCPI Eurovalys a également acquis en juillet un autre actif à Cologne, lui aussi dans l'Ouest de la ville, au sein de son parc technologique, pour un montant de 13,35 millions d'euros hors droits. L'immeuble, à usage de bureaux, est d'une surface locative de 7 657 m² et comprend 41 parkings. Il a été construit en 1991.

L'ensemble immobilier est loué à 82 % par 7 locataires, dont les principaux sont Akademie für Pflegeberufe und Management (formation aux professionnels de la santé) et TÜV Rheinland Bildungswerk GmbH (formation à l'inspection technique des équipements). La durée moyenne d'engagement ferme restante des baux de l'ensemble immobilier est de 3,04 années.



Widdersdorfer Strasse 399-403

Stuttgart

Lors du 4^{ème} trimestre, la SCPI Eurovalys a acquis un immeuble à usage de bureaux situé à Stuttgart, en périphérie Nord-Ouest de la ville. Le prix d'acquisition hors droits est de 15,5 millions d'euros.

L'actif consiste en un immeuble de bureaux d'une surface locative totale de 8 104 m² et comprenant 190 parkings. L'immeuble a été construit en 1979, puis rénové en 2002.

L'ensemble immobilier est loué à plus de 99 % par deux locataires : Robert Bosch GmbH, multinationale allemande principalement connue pour la fabrication d'outils électriques et d'appareils électroménagers et Linde AG, groupe international allemand spécialisé dans les domaines du gaz et de l'ingénierie, dont le siège social est à Munich.



Motorstrasse 28



Bremerhaven

La SCPI Eurovalys a également acquis en novembre un immeuble à Bremerhaven, ville constituant l'avant-port de la ville de Brême sur la Weser pour un montant hors droits de 8,5 millions d'euros.

L'immeuble à usage de bureaux, construit en 2014, se situe sur les quais au Nord de la ville, s'étend sur une surface locative totale de 3 805 m² et comprend 58 parkings.

L'ensemble immobilier est entièrement loué à 6 locataires dont les 2 principaux sont WindMW Service GmbH, une société de construction de parcs éoliens en zone maritime, et ATI Autotransport Int. Vermittlungs GmbH, société de transport international spécialisée dans le transport de véhicules. Ils ont tous deux leurs sièges sociaux dans l'immeuble.



Schleusenstrasse 12

Wolfsburg

La SCPI a acquis le 1^{er} décembre un immeuble de bureaux situé à Wolfsburg, ville connue pour abriter le siège social de Volkswagen ainsi qu'un grand nombre de ses sous-traitants. Le prix d'acquisition hors droit est de 88,75 millions d'euros.

Situé au Nord de la ville, à proximité du siège social de Volkswagen Group, le bâtiment, construit en 2017, affiche une surface locative totale de 35 157 m² et comprend 1 395 parkings.

L'ensemble immobilier est entièrement loué à EDAG Engineering GmbH, une entreprise d'ingénierie en développement de véhicules, de systèmes de production et d'optimisation des processus. EDAG Engineering Group AG, sa société mère, est cotée en bourse sur le marché de Francfort. La durée des baux est de 13 ans avec une durée d'engagement ferme restante de près de 9 ans.



Birnbaumstücke 5

Francfort - Bad Vilbel

En fin d'année, la SCPI Eurovalys a acquis un immeuble à Bad-Vilbel, proche de Francfort pour un montant de 28,6 millions d'euros hors droits. L'actif se situe à 8 kms de Francfort et au nord de Bad-Vilbel, dans un secteur de bureaux.

L'ensemble immobilier, à usage de bureaux, d'une surface locative totale de 10 931 m² et comprenant 164 parkings, a été construit en 2002 et est parfaitement entretenu.

Il est entièrement loué à Stada Arzneimittel AG, qui est un des leader mondial de l'industrie pharmaceutique et est spécialisé dans la fabrication de médicaments. La société est cotée sur la bourse de Francfort et a son siège social dans l'immeuble. La durée d'engagement ferme restante du bail est de près de 11 ans.



Theodor-Heuss-Strasse 52-54

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Forme juridique	SCPI à capital variable
Capital social maximum statutaire	1 000 000 000 €
Date d'ouverture au public	Juillet 2015
Visa AMF	n° 18-24 du 24/07/2018
Société de Gestion	Advenis REIM

Société de Gestion :

Advenis Real Estate Investment Management Société par Actions Simplifiée au capital de 3 561 000 €
Siège social : 52, rue de Bassano – 75008 Paris RCS PARIS 833 409 899
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des fonds d'investissement alternatifs (« FIA »)
n°GP-18000011 du 29 juin 2018.

Conseil d'administration

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

Direction Générale

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

Expert externe en évaluation de la SCPI

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

Dépositaire de la SCPI

CACEIS Bank
Place Valhubert
75013 Paris

Commissaires aux comptes de la SCPI

Titulaire

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

Suppléant

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

Conseil de surveillance de la SCPI

Président

Monsieur Thibault DELAHAYE

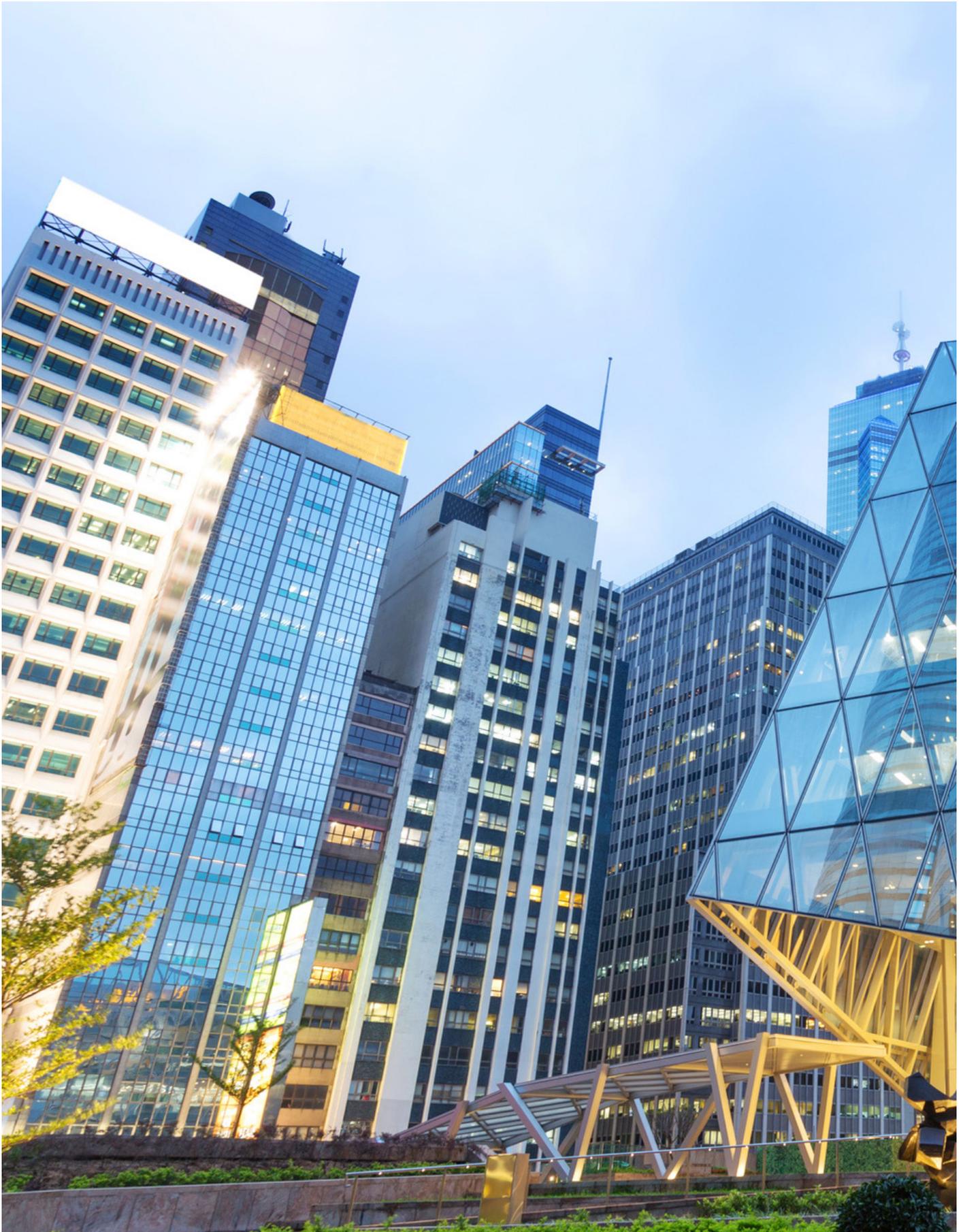
Vice-Président

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Autres membres du Conseil (par ordre alphabétique)

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

LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2020



POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2020

L'Allemagne face à la crise

L'épidémie mondiale de Covid-19 et les mesures de confinement nécessaires qui l'ont accompagnée ont mis fin à 10 années de croissance ininterrompue en Allemagne. En récession de 5 %, le pays s'en sort cependant mieux que lors de la crise économique et financière de 2008, à la suite de laquelle son PIB avait chuté de 5,7 %. L'Allemagne tire également mieux son épingle du jeu que ses voisins européens, la récession moyenne enregistrée sur la zone Euro étant de 7,8 %, grâce notamment à un fort rebond au troisième trimestre 2020, porté par une reprise des exportations bénéfique à un secteur industriel toujours impactant dans l'économie allemande.

Cette bonne nouvelle toute relative, s'explique également par les mesures de soutien fortes à l'économie qui avaient été très rapidement décidées par le gouvernement d'Angela Merkel. Un bouquet d'aides sociales et aux entreprises avait en effet été déployé dès le mois de mars 2020. Une bonne gestion de la crise, limitant le nombre de contaminations rapidement au printemps, avait également permis une sortie prématurée du confinement et donc un redémarrage avancé de l'activité. Elle n'a cependant pas empêché une reprise importante de l'épidémie à l'automne, qui a forcé au reconfinement, tout d'abord partiel en novembre, puis plus drastique à partir du 15 décembre.

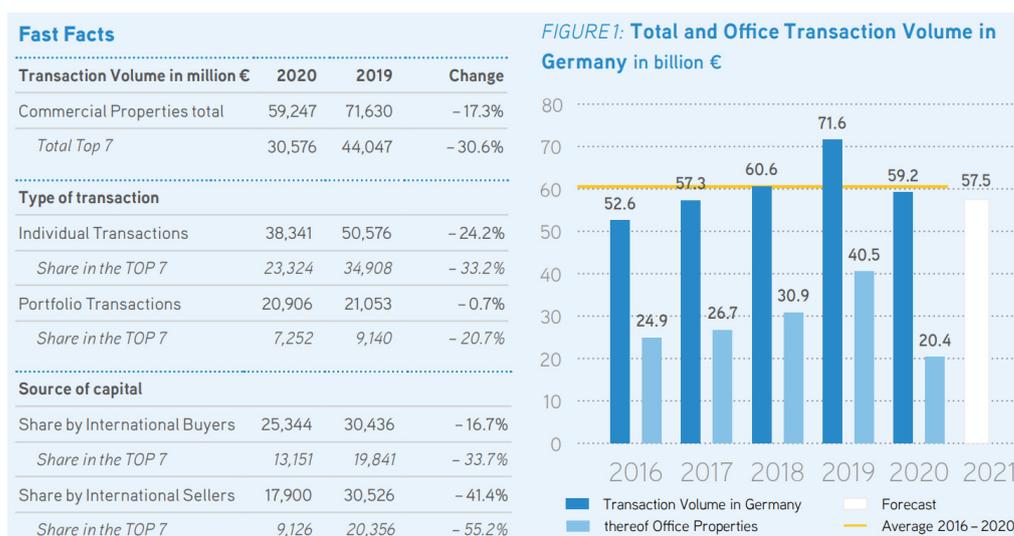


Le marché immobilier en Allemagne

Le marché de l'immobilier n'a bien entendu pas échappé à la crise. Le volume de transaction dans l'immobilier tertiaire a baissé de 17,3 % par rapport à 2019, enregistrant un volume de 59,2 M€, quand même troisième plus gros volume des 10 dernières années.

L'immobilier de bureaux suit la même tendance, avec une baisse du volume de transaction de 34 % par rapport à l'année (record) de 2019, mais connaît une reprise progressive tout au long de l'année (la baisse n'est plus que de 28 % au T4 2020 en comparable sur un an).

Du côté de l'Asset Management, de nombreux projets d'extensions ou de déménagements ont été mis en pause par les entreprises, et le volume de relocation a baissé de 35 % sur les 7 plus grandes villes d'Allemagne. Cette position attentiste a eu un effet cependant mesuré sur le taux de vacance qui atteint 4,5 % en moyenne dans les principales villes allemandes à la fin de l'année 2020, en hausse de seulement 60 bps par rapport au niveau historiquement bas de fin 2019 et très légèrement supérieur à celui de 2018.



Sources : Colliers International - Germany City survey - Office and investment markets - An overview 2020/2021

Une année 2021 à surveiller de près

L'évolution très modérée de la vacance, conséquence d'un marché où la demande excédait largement l'offre avant la crise, maintient les loyers à un niveau élevé. Les projets de développement en cours étant peu nombreux, et les nouveaux projets se raréfiant dans un contexte encore incertain, il est à prévoir que cette situation se pérennise. De plus, le recours au télétravail, qui pourrait à terme également freiner la demande, ne semble pas encore être totalement rentré dans les mœurs, le droit au télétravail n'étant même pas inscrit dans la loi ; ce n'est donc pas encore aujourd'hui un sujet impactant massivement les configurations des bureaux Outre-Rhin. Ainsi, dans l'ensemble, sachant qu'un impact sur les loyers reste difficile à imaginer tant que la vacance restera à un niveau inférieur à 6 %, un maintien des niveaux locatifs moyens semble donc plutôt un scénario réaliste pour 2021. Une attention devra tout de même être portée aux locataires dans le détail, certaines entreprises risquant de connaître de plus grandes difficultés cette année, après un an de crise.

Côté transaction, la pression sur les loyers doublée d'un certain attentisme sur le marché encore partiellement confiné, ce qui raréfie l'offre, tend à entraîner les taux de capitalisation à la baisse notamment pour les centres-villes et les immeubles de haute qualité. Dans ce contexte, une grande vigilance doit être de mise dans la sélection des investissements et dans les négociations avec les vendeurs, qui peinent à refléter tout signe de crise dans leurs prix de vente. Pourtant, si les fondamentaux de l'économie allemande restent solides, le caractère inédit de la crise de la COVID-19 doit appeler à la prudence, aucun précédent ne permettant d'appréhender l'impact de ces nombreuses semaines de fermeture sur l'économie des pays sur le moyen-long terme.

FIGURE 5: Average Rents in the TOP 7 in €/sqm

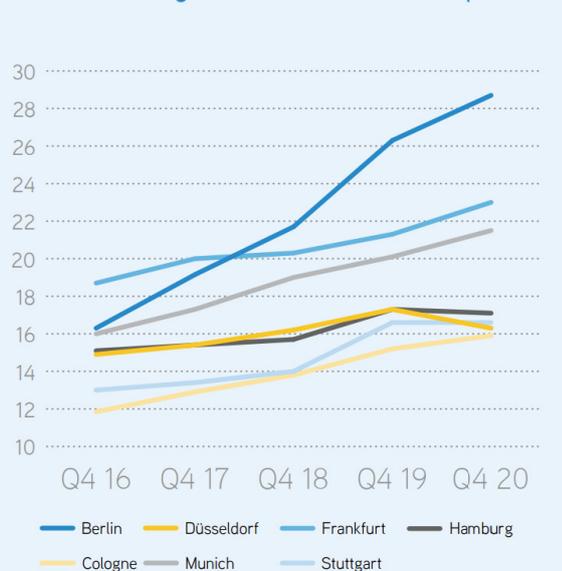
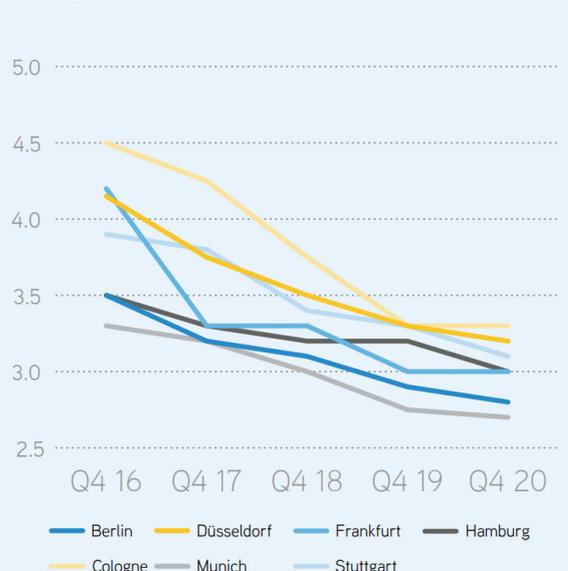


FIGURE 5: Office Prime Yield in the TOP 7 in %



Sources : Colliers International - Germany City survey - Office and investment markets - An overview 2020/2021



Zoom sur la ville de Cologne

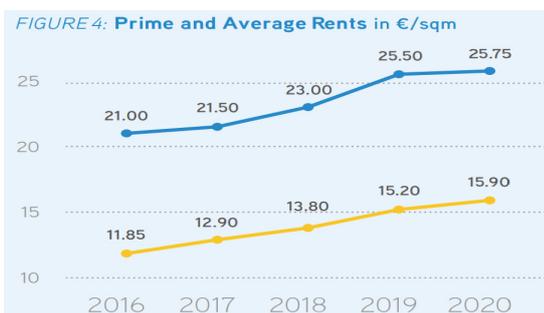
La SCPI Eurovalys s'est portée acquéreur de 3 actifs situés à Cologne en 2020, et détient désormais 4 immeubles dans cette ville du Top 7 en Allemagne.

Quatrième plus grande ville d'Allemagne avec une superficie de 405 km², et comptant plus de 1 million d'habitants, Cologne est la ville la plus importante du land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, devant Düsseldorf et Dortmund. Plus ancienne des grandes villes d'Allemagne, c'est une ville riche d'Histoire et de culture, réputée notamment pour sa cathédrale, classée depuis 1996 au patrimoine mondial de l'UNESCO. Profitant d'une excellente situation géographique, Cologne s'intègre facilement au dynamisme de l'Europe avec des réseaux de transports terrestres, aériens et maritimes. La capitale économique de la Rhénanie-du-Nord est ainsi rapidement devenue un hub de communication et de business avec un aéroport international et la plus grande gare ferroviaire d'Allemagne, comptant également une ligne Thalys.

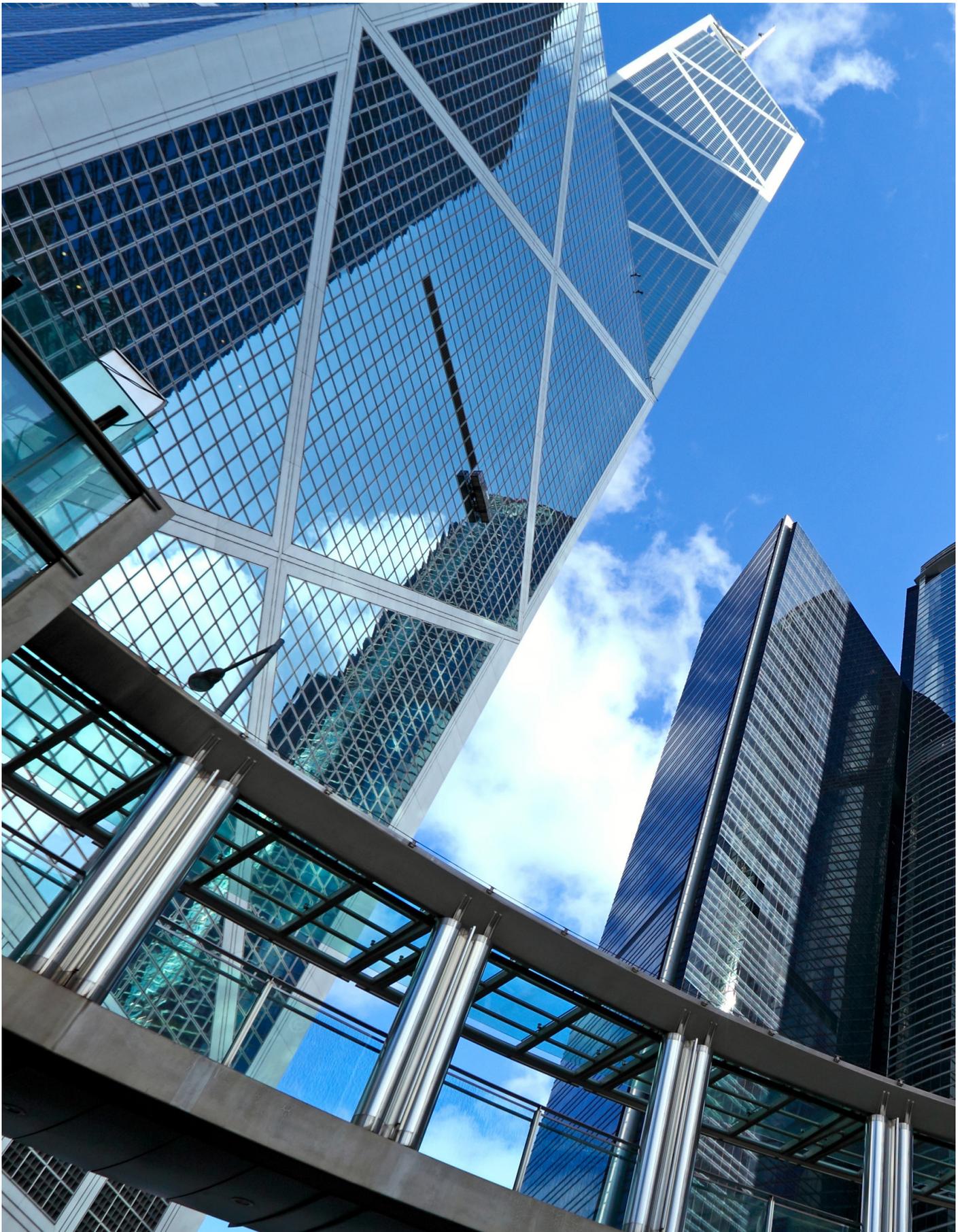
L'activité économique de la ville a commencé à se développer au début du XIX^{ème} siècle avec l'ouverture de l'un des premiers marchés boursiers du monde et le siège social de Ford Motor Company. Cologne s'est ensuite diversifiée en accueillant des sociétés d'assurance, de média, de communication, de télécom et d'ingénierie. La ville regroupe aujourd'hui de nombreux sièges d'entreprises dans des secteurs très divers (informatique avec Microsoft, Pixum et Electronic Arts, agroalimentaire avec Intersnack, audiovisuel avec RTL Television et Vox, aéronautique avec l'Agence Européenne de la Sécurité aérienne, automobile toujours avec Ford, mais aussi la division sportive de Toyota Team Europe et le fabricant de moteurs Deutz AG...) En 2020, le taux de chômage de la ville a continué à baisser malgré la crise, ce qui démontre le dynamisme de la ville, qui est une zone d'emploi importante en Allemagne.

Ce dynamisme économique est évidemment un excellent pilier pour le secteur immobilier. Ainsi, en 2020, et malgré une baisse du rythme de relocation par rapport à 2019, la vacance n'a que très peu augmenté, et n'atteint que 2,8 % au 31 décembre 2020. En conséquence, les loyers prime se sont également maintenus sur la période, à un niveau de 25,75€/m² et les loyers moyens ont enregistré une hausse de 5 % en un an pour venir se positionner à un niveau de 15,90€/m².

Le volume de transactions a atteint près d'1,5 Milliards d'euros en 2020, en net recul par rapport à l'année 2019, mais toujours dans la moyenne des volumes annuels de transactions enregistrés sur les 10 dernières années. De plus, le nombre limité de projets de développement et le maintien du taux de vacance à un niveau très bas pèsent sur les taux de capitalisation qui restent stables dans le centre-ville, et se rétractent même de 20 bps dans la périphérie sur l'année 2020. Au regard du nombre d'opérations en cours en fin d'année, et de l'activité économique dynamique de la ville, 2021 devrait être une bonne année de reprise pour le secteur immobilier à Cologne, qui attire encore de nombreux investisseurs.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Évolution du capital

La collecte brute après retraits de l'exercice s'élève à 163 M€ portant le montant total de la capitalisation de la SCPI à 611 M€.

Au 31 décembre 2020, le capital social est de 481 855 200 € pour 8 362 associés détenant un total de 602 319 parts.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits par les associés, diminué des retraits (en €)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Prix d'entrée au 31 décembre (en €)	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (en €)
2015	19 404 000	24 112 500	24 255	218	1 000	2 622 570
2016	46 166 400	57 565 500	57 708	756	1 000	3 813 642
2017	94 002 400	117 369 050	117 503	1 682	1 000	6 825 180
2018	194 583 200	243 236 524	243 229	3 189	1 000	14 474 238
2019	353 836 800	445 245 908	442 296	5 928	1 015	24 449 943
2020	481 855 200	607 853 811	602 319	8 362	1 015	18 700 819

Évolution du prix de la part et performance

	2020	2019
Prix de souscription au 31 décembre ⁽¹⁾	1 015 €	1 015 €
Variation du prix de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année	0,00 %	1,50 %
Dividende brut versé au titre de l'année	48,65 €	49,12 €
Prix moyen de la part sur l'année	1 015 €	1 007 €
Taux de distribution sur valeur de marché ou DVM ⁽²⁾	4,79 %	4,88 %
Report à nouveau cumulé par part au 31/12	2,01 €	3,44 €

⁽¹⁾ Le prix de souscription de la part a évolué, depuis le 15 juillet 2019, en passant de 1 000 € à 1 015 € la part. Rappelons que le prix de souscription doit, conformément à la réglementation, se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

Le prix de souscription se décompose comme suit :

- Valeur nominale : 800,00 €
- Prime d'émission : 215,00 €

La prime d'émission ainsi que la commission de souscription correspondent à 11,4 % TTI du prix de souscription.

Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du 1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.

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

La performance à long terme de la SCPI est exprimée à l'aide du Taux de Rendement Interne (TRI) sur 5 et 10 ans. Calculé au 31/12/2020, le TRI d'Eurovalys est de 2,61 % à 5 ans. La SCPI ayant une durée d'existence inférieure à 10 ans, le TRI à 10 ans n'est pas disponible.

Évolution du marché des parts

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts a la possibilité de demander soit le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la société de gestion qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante, soit la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts ou enfin la cession directe de ses parts sans intervention de la société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Le prix de retrait, égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises, s'élève à 899,29 € la part.

La SCPI a enregistré 27 demandes de retrait en 2020 portant sur un total de 1 595 parts ce qui représente 0,26 % du nombre total de parts.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait (en jours)	Rémunération de la gérance sur les cessions et les retraits (en € HT)
2016	0	0,00 %	0	0	0
2017	75	0,06 %	0	0	0
2018	1 241	0,51 %	0	0	0
2019	13 962	3,16 %	0	0	0
2020	1 595	0,26 %	0	0	0

Les demandes de retrait sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes. Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 2 mois à compter de la demande de réception de la demande de retrait. Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aussitôt aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de 15 jours.

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

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1^{er} février.

PATRIMOINE

Acquisitions

La SCPI Eurovalys a procédé à l'acquisition de 10 nouveaux immeubles et de 94,9 % des parts d'une SCI détenant un immeuble au cours de l'exercice 2020, pour un montant de près de 305 millions d'euros hors droits. Ces acquisitions ont été faites en cohérence avec la politique d'investissement et par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières (SCI) : Eurovalys New Invest 4, Eurovalys New Invest 5 et Eurovalys New Invest 6.

Société détentrice	Adresse	Type de surface	Année d'acquisition	Surface (en m ²)	Prix hors frais, hors taxes et hors droits (en €)
SCI ENI 4	Gaimersheim	Bureaux	T1 2020	9 153	25 542 842
SCI ENI 4	Reutlingen	Bureaux	T2 2020	11 270	23 300 000
SCI Cologne Rumpler	Cologne - Edmund Rumpler Strasse	Bureaux	T2 2020	13 862	33 218 679
SCI ENI 5	Mulheim	Bureaux	T2 2020	16 584	31 840 000
SCI ENI 5	Gelsenkirchen	Bureaux	T2 2020	12 215	15 500 000
SCI ENI 5	Cologne - Stolberger Strasse	Bureaux	T3 2020	10 778	21 200 000
SCI ENI 5	Cologne - Widdersdorfer Strasse	Bureaux	T3 2020	7 657	13 350 000
SCI ENI 5	Bremerhaven	Bureaux	T4 2020	3 805	8 500 000
SCI ENI 5	Stuttgart	Bureaux	T4 2020	8 104	15 500 000
SCI ENI 5	Wolfsburg	Bureaux	T4 2020	35 157	88 750 000
SCI ENI 6	Francfort - Bad Vilbel	Bureaux	T4 2020	10 931	28 600 000
TOTAL GLOBAL				139 516	305 301 521

Cessions

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2020.

Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2020, le patrimoine est constitué majoritairement (99,24 %) de surfaces de bureaux. L'ensemble des immeubles de la SCPI est localisé en Allemagne.

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
France	-	-	-	-	-
Allemagne	99,24 %	0,69 %	-	0,07 %	-
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. En 2020, la SCPI Eurovalys a poursuivi sa volonté de diversification de son implantation géographique tout en continuant à investir dans des villes majeures comme Cologne ou Stuttgart.

Diversification géographique	En % de la valeur vénale	En % des surfaces
Ville A (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Stuttgart, Munich)	62,2 %	58,1 %
Ville B (Bonn, Brême, Dortmund, Duisburg, etc.)	15,1 %	18,4 %
Ville C (Wolfsburg, etc.)	15,1 %	14,3 %
Ville D	7,6 %	9,1 %



GESTION LOCATIVE

Situation locative

Le patrimoine est composé de 273 822 m² à usage principal de bureaux qui sont loués principalement à de grandes entreprises internationales ou à des entreprises allemandes de taille moyenne.

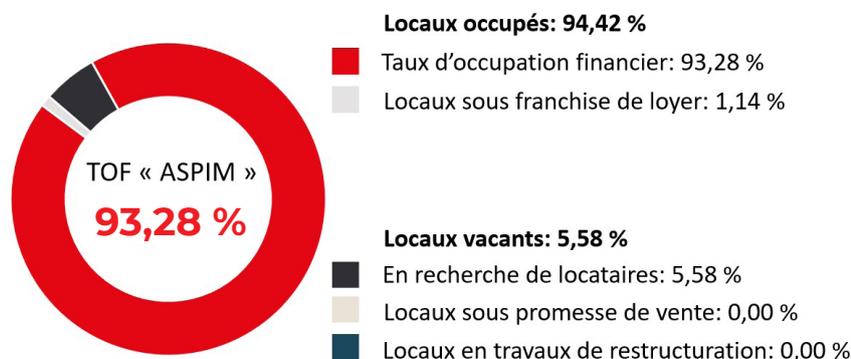
Taux d'occupation

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation physique (TOP) ressort à 95,20 %. Le taux d'occupation financier (TOF) annuel est de 93,28 %.

	2020	2019
Surfaces louées	260 684 m ²	128 364 m ²
Surfaces vacantes	13 137 m ²	8 651 m ²
Surface totale	273 822 m ²	137 016 m ²
Taux d'occupation physique ou TOP ⁽¹⁾	95,2 %	94,0 %
Taux d'occupation financier ou TOF 1 ^{er} semestre ⁽²⁾	93,98 %	97,3 %
TOF 2 ^{ème} semestre	93,47 %	96,4 %
TOF ANNUEL	93,28 %	96,9 %

⁽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.



Impayés

La SCPI Eurovalys clôture l'année 2020 avec un taux de recouvrement de ses loyers de 99,61%. Les sommes restant impayées sont telles que ci-dessous :

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Loyer annuel (en €)	Montant impayé (en €)	Commentaire
Cologne - Edmund Rumpler Strasse	Bureaux	71,00	7 001,00	1 082,71	Locataire parti depuis le 31/10/2020 - en cours de négociation
Morfelden - Kurhessenstraße 5	Bureaux	3 046,00	360 195,00	1 000,00	Retard de paiement
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	Bureaux	836,00	12 025,00	1 328,78	Retard de paiement
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	Bureaux	1 070,00	14 178,00	3 541,07	Retard de paiement
München Neubiberg - Lilienthalstrasse 7-19	Bureaux	890,00	135 276,00	11 743,00	Retard de paiement
Cologne - Stolberger Strasse	Bureaux	975,00	108 191,00	11 074,98	Retard de paiement
Stuttgart - Motorstrasse 28	Bureaux	2 198,00	186 472,00	22 085,59	Acquisition récente - changement de RIB en cours
Stuttgart - Motorstrasse 28	Bureaux	5 883,00	627 039,00	81 087,87	Acquisition récente - changement de RIB en cours
Bremerhaven - Schleusenstrasse	Bureaux	346,00	41 844,00	4 059,28	Acquisition récente - changement de RIB en cours
	TOTAL	15 315,00	1 492 221,00	137 003,28	

Durée moyenne des baux restant à courir

La durée moyenne des baux restant à courir traduit la capacité du patrimoine à générer des revenus sécurisés dans le temps. Elle est de 5,9 ans au 31/12/2020.

	2020	2019
Durée moyenne des baux fermes restant à courir	5,6 ans	5,0 ans
Durée moyenne des baux restant à courir	5,9 ans	5,4 ans



Répartition des risques locatifs

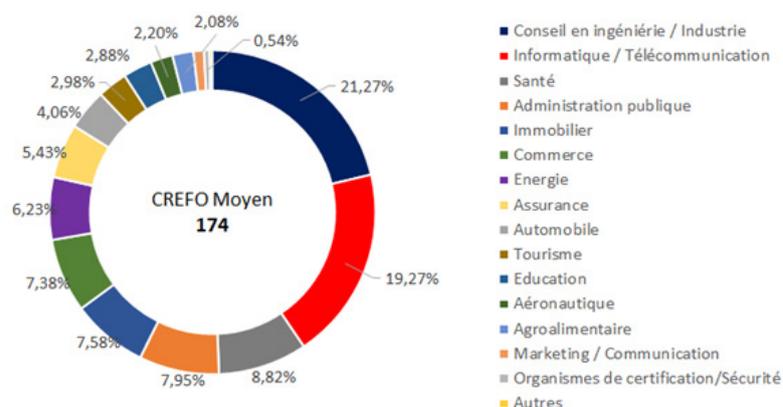
Les 25 immeubles de la SCPI Eurovalys sont loués à 117 locataires au total. Les 10 principaux locataires du patrimoine représentent 52 % du revenu annuel global pour une année complète. Cette proportion, en constante baisse, témoigne de la diversification des locataires dans le portefeuille de la SCPI.

Locataires	Surface (en m²)	Loyer annuel (en €)	Proportion	Rating Credit Reform
EDAG Engineering GmbH	35 157	4 561 653	12,99 %	150
Wisag	13 662	2 341 392	6,67 %	204
LANTIQ	13 704	1 928 321	5,49 %	221
Stada	10 931	1 815 150	5,17 %	126
Bundesrepublik Zollfahndungsamt	12 083	1 692 540	4,82 %	201
EBV	12 816	1 374 708	3,92 %	253
AON Holding Deutschland GmbH	11 069	1 264 656	3,60 %	174
Robert Bosch GmbH	11 270	1 241 412	3,54 %	131
ENGIE - Cofely	5 720	1 107 076	3,15 %	211
Elektronische Fahrwerks GmbH	6 724	1 098 331	3,13 %	183
TOTAL	133 136	18 425 238	52,48 %	180

Par ailleurs, avec une moyenne CREFO à 180, les locataires de la SCPI Eurovalys ont un risque financier estimé à un niveau très faible. La majorité d'entre eux a une situation comprise dans le premier compartiment des différentes sociétés d'analyse.

Standard & Poor's	AAA-BBB	BBB-BB+	BB+-BB	BB-B+	B+-B-	>=B-	Non
Commerzbank	1,0 - 2,4	2,4 - 3,0	3,0 - 3,4	3,4 4,0	4,0 - 4,8	>= 4,8	disponible
Deutsche Bank	iAAA-iBBB	iBBB-iBB+	iBB+-iBB-	iBB--iB+	iB+-iB-	>=iB-	et
Creditreform	100-204	205-235	236-278	279-297	298-350	351-600	particuliers
Postbank	pAAA-pB-BB+	pBBB+-pB-BB-	pBBB--pBB	pBB--pB+	pB+-pB	>=pB-	(parkings)
Nombre de locataires	41	19	15	6	9	0	27

Enfin, nous avons une bonne diversification de nos locataires en termes de secteur d'activité, ce qui répartit mieux le risque notamment en période de crise :



Locaux vacants

10 sites comprennent des surfaces vacantes pour un total de 13 137 m² et un loyer additionnel potentiel de 1 612 453 €.

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Loyer potentiel annuel (en €)
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	Bureaux	1 526,00	221 013
Neu-Isenburg - Dornhofstraße 44-46	Bureaux	503,68	82 752
Bremen - Universitätsallee 16	Bureaux	820,00	73 800
Munich Neubiberg - Lilienthalstrasse 7-19	Bureaux	3 718,02	546 475
Munich Feldkirchen - East Gate	Bureaux	2 327,41	212 604
Cologne Rimpler - Edmund Rimpler Strasse 6	Bureaux	364,57	59 596
Gelsenkirchen - Ahstrasse 22	Bureaux	449,29	42 871
Mülheim - Luxemburger Allee 4-8	Stockage	844,50	48 947
Cologne Stolberger - Stolberger Straße 307-311	Bureaux	873,26	120 510
Cologne Stolberger - Stolberger Straße 307-311	Stockage	328,01	19 011
Cologne Widdersdorfer - Widdersdorfer Straße 399-403	Bureaux	1 273,47	167 966
Cologne Widdersdorfer - Widdersdorfer Straße 399-403	Commerce	86,48	12 453
Stuttgart - Motorstraße 30	Stockage	22,50	4 455
TOTAL		13 137	1 612 453

Congés

Quatre congés ont été reçus en 2020.

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m ²)	Loyer annuel (en €)	Date de départ
Neu-Isenburg - Dornhofstrasse 44-46	Baresel	Bureaux	504,00	95 184,00	31/01/2020
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	PFF	Bureaux	246,00	37 584,00	01/07/2020
Düsseldorf - Wannheimer Strasse 6	Dusvalet	Parkings	35,00	10 500,00	01/08/2020
Cologne - Edmund Rimpler Strasse 6	Strömer	Bureaux	70,93	7 001,00	31/10/2020
TOTAL			855,93	150 269	

Locations (nouveaux baux, renouvellements et avenants)

Une surface, vacante à l'acquisition, a été relouée en 2020.

3 locataires ont prolongé leur bail sur l'année : le locataire Oerlikon, à Munich Feldkirchen, pour 2 ans de plus, les locataires Siemens à Brême et Wüttembergische à Düsseldorf pour 5 ans supplémentaires dans les deux cas.

Relocations

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m ²)	Loyer annuel (en €)	Date d'effet
Cologne- Edmund Rumpler Strasse	INCS	Bureaux	420,65	67 417,56	01/11/2020
TOTAL			420,65	67 417,56	

Prolongations / Renouvellements

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m ²)	Loyer annuel (en €)	Nouvelle date de fin
Munich Feldkirchen - Kapellenstrasse 12	Oerlikon	Bureaux	3 703,00	500 894,00	31/10/2022
Brême - Universitätsallee 16	Siemens	Bureaux	6 188,00	780 000,00	01/01/2026
Düsseldorf Wannheimer	Wüttembergische	Bureaux	432,00	66 432,00	28/02/2026
TOTAL			10 323	1 347 326	

Travaux

Près de 1,62 millions d'euros de travaux ont été réalisés pour l'entretien des sites ou la réfection d'espaces locatifs sur l'ensemble du patrimoine d'Eurovalys. Un montant additionnel de 15 200 € a par ailleurs été provisionné dans les comptes au 31/12/2020 au titre de la PGE (Provision Gros Entretien).

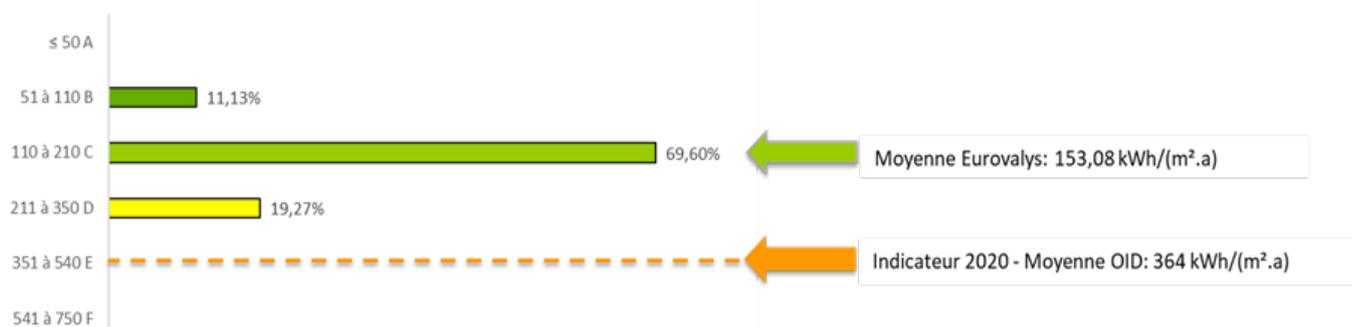
Adresse	Détail des travaux	Montant (en €)
Münich Neubiberg - Lilienthalstrasse 7-19	Convertisseurs	26 000
Münich Neubiberg - Lilienthalstrasse 7-19	Travaux preneurs	504 000
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	Rénovation parking souterrain	43 000
Poing - Im Technologiepark 2-8	Système protection incendie	43 996
Poing - Im Technologiepark 2-8	Rénovation sas entrée	11 590
Poing - Im Technologiepark 2-8	Rénovation peinture	3 984
Poing - Im Technologiepark 2-8	Rénovation de la toiture	576 580
Dusseldorf - Wanheimerstraße 6	Travaux preneurs	170 000
Dusseldorf - Wanheimerstraße 6	Travaux sprinklers	3 672
Münich Neubiberg - Lilienthalstrasse 7-19	Rénovation de la toiture	124 500
Münich Neubiberg - Lilienthalstrasse 7-19	Convertisseurs	8 131
Münich Neubiberg - Lilienthalstrasse 7-19	Changement des boîtes aux lettres	4 671
Münich Neubiberg - Lilienthalstrasse 7-19	Installation Système Interphone	3 208
Cologne - Edmund Rumpler Strasse 6	Travaux preneurs	79 917
Neu-Isenburg - Dornhofstrasse 44-46	Travaux preneurs	16 536
TOTAL		1 619 784

ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

Advenis REIM porte la conviction que la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) est une priorité pour assurer la qualité, l'attractivité et la liquidité des actifs immobiliers et donc leur valeur dans le temps. Dans cet objectif, Advenis REIM s'est engagée en 2021 dans l'identification et la priorisation de ses enjeux ESG pour ses activités d'investissement et de gestion, en s'appuyant sur une large consultation auprès de ses parties prenantes internes et externes. Ce travail mené en collaboration avec le Hub Sustainable Finance de Green Soluce, cabinet de conseil spécialisé en immobilier durable, permettra de déterminer dès juin 2021 des critères d'évaluation ESG à l'échelle des actifs puis de formaliser des engagements et des objectifs de performance ESG. Un reporting sur l'avancement de la démarche et les résultats obtenus sera communiqué annuellement.

Profil énergétique du patrimoine

La moyenne des consommations énergétiques en énergie primaire pondérée par les surfaces sur l'ensemble du patrimoine d'Eurovalys ressort à 153,08 kWh/(m².a) en diminution de 25 % par rapport à la moyenne 2019. À titre de comparaison, cette même moyenne calculée sur les immeubles de bureaux en France référencés par l'Observatoire Immobilier Durable (OID) en 2020 est de 364 kWh/(m².a).



Source : Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) baromètre de la performance énergétique 2020

Graphique : Comparaison de la répartition en m² du patrimoine de la SCPI Eurovalys avec l'échantillon 2020 de bâtiments pour la famille Bureaux de l'OID.

RÉSULTATS FINANCIERS

Résultat par part

Résultat par part ⁽¹⁾	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Montant (en €)	En % des produits	Montant (en €)	En % des produits
PRODUITS				
Recettes locatives brutes	51,10	51,08 %	56,47	36,70 %
Charges facturées	1,29	1,29 %	1,13	0,73 %
Produits financiers	0,09	0,09 %	0,16	0,11 %
Produits divers	47,57	47,55 %	96,10	62,46 %
TOTAL	100,05	100,00%	153,86	100,00 %
CHARGES				
Rémunération de la société de gestion	1,13	1,13 %	4,46	2,90 %
Autres frais et rémunération	9,13	9,13 %	9,09	5,91 %
Commission de souscription	39,68	39,66 %	88,89	57,77 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				
Charges locatives	1,37	1,37 %	2,06	1,34 %
Autres charges immobilières	0,01	0,01 %	0	0 %
Autres charges financières	0,00	0 %	0,01	0 %
Charges exceptionnelles	0,08	0,08 %	0,11	0,07 %
Sous-total charges externes	51,40	51,37 %	104,61	67,99 %
Amortissements nets				
Provisions nettes	0	0 %	0	0 %
Sous-total charges internes	0		0	
TOTAL	51,40	51,37 %	104,61	67,99 %
RÉSULTAT	48,65	48,63 %	49,25	32,01 %
Report à nouveau annuel	0	0 %	0,13	0,08 %
Report à nouveau cumulé	2,01	2 %	3,44	2,23 %
RÉSULTAT DISTRIBUÉS (avant prélèvements ⁽¹⁾)	48,65	48,63 %	49,12	31,93 %
RÉSULTAT DISTRIBUÉS (après prélèvements ⁽²⁾)	45,65	45,63 %	45,68	29,69 %
Nombre de parts au 31 décembre	602 319		442 296	
Nombre moyen de parts en jouissance	471 304		275 058	

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

⁽²⁾ Prélèvements d'impôts en Allemagne et prélèvements sociaux sur les produits financiers en France.

Distribution 2020

Les bons résultats d'Eurovalys et de ses filiales sur 2020 ont amené la société de gestion à verser 4 acomptes sur dividendes correspondant à un rendement de 4,50 % net de fiscalité allemande et de prélèvements fiscaux et sociaux en France, pour une part en pleine jouissance sur l'année 2020.

Le tableau ci-dessous reprend ces performances calculées sur le prix moyen de la part en 2020 à 1 015 €.

	Montant brut par part (en €)	Taux de distribution brut par part ⁽¹⁾	Montant net par part (en €)	Taux de distribution net par part ⁽²⁾
1 ^{er} acompte (payé le 4 mai 2020)	10,15	1,00 %	10,15	1,00 %
2 ^{ème} acompte (payé le 31 juillet 2020)	10,15	1,00 %	10,15	1,00 %
3 ^{ème} acompte (payé le 30 octobre 2020)	10,15	1,00 %	10,15	1,00 %
4 ^{ème} acompte et solde (payé le 2 février 2021)	18,20	1,79 %	15,20	1,50 %
Dividendes 2020	48,65	4,79 %	45,65	4,50 %

⁽¹⁾ Le Taux de distribution brut est la division entre le dividende brut avant prélèvements fiscaux et sociaux versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n.

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

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

Affectation du résultat détaillé

	Montant total en 2020 (en €)	Montant par part en jouissance en 2020 (en €)	Taux de rendement par part en jouissance en 2020
Résultat annuel de la SCPI	22 929 894	48,65	4,79 %
Revenu immobilier	22 889 150	48,57	
Revenu financier	40 744	0,09	
Report à nouveau antérieur	945 424	2,01	
Résultat distribuable	23 875 318	50,66	
Distribution brute	22 929 894	48,65	4,79 %
Impôt sur les Sociétés allemand	- 1 405 450	-2,98	
Prélèvement fiscaux	- 8 545	-0,02	
Distribution nette de fiscalité étrangère	21 515 899	45,65	4,50 %
Report à nouveau	945 424	2,01	

Tableau d'emploi des fonds

	Total cumulé au 31/12/2019 (en €)	Durant l'année 2020 (en €)	Total cumulé au 31/12/2020 (en €)
Fonds collectés	445 245 908	162 607 903	607 853 811
+ cessions d'immeubles			
+ divers	0		0
Fonds décaissés	401 177 101	354 650 186	755 827 287
- commissions de souscription	52 185 573	18 700 819	70 886 392
- achat d'immeubles	44 876 294	0	44 876 294
- frais d'acquisition	28 190 315	29 027 904	57 218 219
- divers achat	275 924 919	306 921 463	582 846 382
Emprunts bancaires	94 746 236	126 850 050	221 596 286
= somme restant à investir	138 815 043	- 65 192 233	73 622 810

Effet de levier et endettement

L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 25 juin 2020, de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en raison de l'augmentation du nouveau plafond de capital statuaire. Celle-ci a fixé à 666 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties 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	667 164 100	
Disponibilités	84 123 661	
TOTAL	751 287 761	
Dettes au 31 décembre 2020	221 596 286	29,50 %
<i>Autorisation</i>	<i>300 515 105</i>	<i>40,00 %</i>

Par ailleurs, la SCPI Eurovalys a mis en place une dette corporate auprès de la banque Palatine, à hauteur de 7 millions d'euros, pour accompagner son développement et permettre une acquisition avec levier, même dans des périodes où la mise en place de dettes hypothécaires pourrait être plus longue. Cette ligne de crédit est ouverte pour une durée de 2 ans depuis le 26 août 2020.

Les engagements donnés pour cette ligne d'emprunt sont le respect d'un ratio LTV (Loan to Value = rapport entre l'endettement financier net et la valeur des actifs détenus) inférieur ou égal à 40 % et d'un ratio ICR (Interest Cover Ratio = couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation) supérieur ou égal à 200 %.

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 2020 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs des immeubles détenus directement et indirectement par la SCPI.

	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition hors droits, hors taxes et hors frais (en €)	Valeur d'expertise 2020 (en €)	Valeur d'expertise 2019 (en €)
DÉTENTION INDIRECTE				
SCI Cologne				
Aachnerstrasse 1044 - Cologne	2015	18 781 200	22 842 000	22 372 000
SCI Eurovalys New Invest 1				
Dornhofstrasse 44-46 - Neu-Isenburg	2016	14 155 500	16 400 000	16 600 000
Hafenstrasse 1 - Wolfsburg	2016	10 900 000	11 800 000	11 900 000
Universitätsallee 16 - Brême	2016	15 015 000	19 400 000	17 900 000
Herriotstrasse 3 - Francfort	2017	42 500 000	49 000 000	46 800 000
SCI Eurovalys New Invest 2				
Im Technologiepark 2-8 - Munich Poing	2017	24 500 000	26 800 000	26 400 000
Lilienthalstrasse 7 - Munich Neubiberg	2018	53 971 719	65 800 000	65 200 000
Wilhelm Fay Strasse 11 - Francfort Sossenheim	2019	31 000 000	32 600 000	32 600 000
SCI Eurovalys New Invest 3				
Wannheimer Strasse 6 - Düsseldorf	2019	19 752 000	21 600 000	21 400 000
SCI Eurovalys New Invest 4				
Kapellenstrasse 12 - Munich Feldkirchen	2019	45 340 000	45 600 000	45 500 000
Dr Ludwig Krauss Strasse 6 - Gaimersheim	2020	25 542 842	26 700 000	-
Ludwig Erhard Strasse 2 - Reutlingen	2020	23 300 000	23 500 000	-
SCI Eurovalys New Invest 5				
Widdersdorfer Straße 399-403 - Cologne	2020	13 350 000	14 400 000	-
Stolberger Straße 307-311 - Cologne	2020	21 200 000	21 500 000	-
Luxemburger Allee 4-8 - Mülheim	2020	31 840 000	31 700 000	-
Ahstrasse 22 - Gelsenkirchen	2020	15 500 000	15 600 000	-
Motorstraße 28 - Stuttgart	2020	15 500 000	16 100 000	-
Schleusenstraße 12 - Bremerhaven	2020	8 500 000	8 600 000	-
Birnbaumstücke 5 - Wolfsburg	2020	88 750 000	88 800 000	-
SCI Eurovalys New Invest 6				
Theodor-Heuss-Strasse 52-54 - Bad-Vilbel	2020	28 600 000	29 000 000	-
SCI Cologne Rumpler				
Edmund Rumpler Strasse 6 - Cologne	2020	27 767 740	31 222 100	-
DÉTENTION DIRECTE				
SCPI Eurovalys				
Kuhrhesebstr. 5 - Francfort Morfelden	2017	5 400 000	6 000 000	6 000 000
Karolingerstrasse 94 - Essen	2017	6 025 000	7 900 000	7 500 000
Im Heidkampe 9 - Hanovre	2019	18 280 000	18 300 000	18 700 000
Balcke Duerr Allee 2 - Ratingen	2019	15 171 294	16 000 000	16 100 000
TOTAL		620 642 295	667 164 100	354 372 000

Valeur du patrimoine

La SCPI détient 4 immeubles en détention directe pour une valeur d'expertise 2020 de 48 200 000 € HD.

Adresse	Date acquisition ou apport	Prix d'acquisition Acte En Main (en €)	Prix d'acquisition hors droits, taxes et frais d'acquisition (en €)	Valeur d'expertise 2020 (en €)
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Im Heidkampe 9 - Hanovre	2019	20 001 378	18 280 000	18 300 000
Balcke Duerr Allee 2 - Ratingen	2019	16 661 464	15 171 294	16 000 000
Kuhrhesebstr. 5 - Francfort Morfelden	2017	5 944 108	5 400 000	6 000 000
Karolingerstrasse 94 - Essen	2017	6 256 096	6 025 000	7 900 000
TOTAL		48 863 046	44 876 294	48 200 000

La valeur des titres de participation et des créances rattachées est de 455,21 M€. Elle se répartit entre 8 SCIs dont 2 nouvellement créées et 1 acquise à hauteur de 94,9 % en 2020.

Adresse	Quote-part détenue	Date d'acquisition ou apport	Valeur bilantielle des titres (en €)	Avance en compte courant (en €)	Valeur 2020 (en €)
SCI CanCorp Cologne	94,00 %	2015	11 750	8 479 590	8 491 340
Eurovalys New Invest 1	99,99 %	2016	3 187 724	58 185 546	61 373 270
Eurovalys New Invest 2	99,99 %	2016	34 061 728	45 185 256	79 246 984
Eurovalys New Invest 3	99,99 %	2018	2 009 999	20 846 580	22 856 579
Eurovalys New Invest 4	99,99 %	2019	5 684 466	81 628 803	87 313 269
Eurovalys New Invest 5	99,99 %	2019	17 151 636	138 944 718	156 096 354
Eurovalys New Invest 6	99,99 %	2020	2 267 107	18 743 392	21 010 499
SCI Cologne Rimpler	94,90 %	2020	3 556 110	15 266 432	18 822 542
TOTAL			67 930 520	387 280 317	455 210 837
TOTAL GÉNÉRAL			116 793 566	432 156 611	503 410 837

Valeur représentative de la SCPI

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2020	Valeur globale (en €)	Valeur par part (en €)
Valeur vénale des immeubles détenus par transparence ⁽¹⁾	667 164 100	
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	504 478 810	
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	33 434 033	
Valeur comptable ⁽²⁾	537 912 843	893,07
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant les titres de participation et les avances en compte courant	482 386 500	
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	33 434 033	
Valeur de réalisation ⁽³⁾	515 820 533	856,39
Commissions de souscription	74 215 924	
Frais d'acquisition	61 017 054	
Valeur de reconstitution ⁽⁴⁾	651 053 511	1 080,91

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

⁽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 2019.

⁽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.

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

	2020 (en €)	2019 (en €)
Valeur comptable	893,07	890,82
Valeur de réalisation	856,39	893,37
Valeur de reconstitution	1 080,91	1 060,84
Nombre de parts	602 319	442 296

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

Fiscalité des associés soumis à l'IR

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

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

Pour rappel, en vertu de l'article 3 de la Convention franco-allemande du 21 juillet 1959 et de la législation fiscale française en vigueur*, les revenus locatifs perçus par la SCPI sont imposables en Allemagne. Pour éviter une double imposition, les revenus locatifs de source allemande font l'objet d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus. Il convient cependant de noter que ces revenus étrangers sont pris en compte pour calculer le taux d'imposition des autres revenus de l'investisseur et ont 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 supportent 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 €)	% du prix de la part
REVENU FONCIER			
Revenu brut	30 536 676	64,79	6,38 %
Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	-9 644 097	-20,46	-2,02 %
Intérêts d'emprunt	-1 919 764	-4,07	-0,40 %
REVENU FONCIER NET	18 972 815	40,26	3,97 %
REVENU FINANCIER			
Revenu brut	40 744	0,09	0,01 %
Prélèvements fiscaux	-8 545	-0,02	0,00 %
REVENU FINANCIER NET	32 199	0,07	0,01 %
REVENU TOTAL 2020	19 005 014	40,32	3,97 %

Valeur IFI indicative de la SCPI

La valeur au 31/12/2020 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI est de 806 € pour une part.

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

* Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'évoluer dans le temps et varient selon le pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Commissions

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

En €	2020	2019
	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	164 042 270	214 473 185
Total facturable	18 700 819	24 449 943
Commissions perçues	18 700 819	24 449 943
2° Commission de gestion		
Taux de commission	12,00 % TTI	12,00 % TTI
Montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets	23 919 410	15 208 067
Total facturable	2 870 329	1 824 968
Commissions perçues (Eurovalys + filiales)	2 427 467	1 824 968
3° Commission d'acquisition ou de cession		
Taux de commission	1,44 % TTI	1,44 % TTI
Montant du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis	278 585 738	129 553 294
Total facturable	4 011 635	1 865 567
Commissions perçues (Eurovalys + filiales)	4 011 635	1 865 567
4° Commission de suivi et de pilotage		
Taux de commission	2,40 % TTC	2,40 % TTC
Montant toutes taxes comprises des travaux effectués	1 619 784	272 000
Total facturable	38 875	6 528
Commissions perçues (Eurovalys + filiales)	0	0
5° Commission pour l'organisation du marché des parts		
Taux de commission	6,00 % TTI	6,00 % TTI
Montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur	0	0
Frais de dossier (forfait)	77,50 € TTI	77,50 € TTI
Nombre de dossier	NA	NA
Total facturable	0	0
Commissions perçues	0	0



Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2020, la SCPI Eurovalys a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis.

Les conventions existantes depuis l'origine de la SCPI se sont poursuivies. Les montants versés par la SCPI Eurovalys et ses filiales à la Société de Gestion Advenis REIM sont détaillés dans le tableau ci-dessus « Commissions ».

Politique de rémunération

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

Au titre de l'exercice 2020, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 15 collaborateurs fin 2020, se sont élevées à 891 598 € se décomposant en :

- 733 223 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 396 876 € versés à l'ensemble du personnel identifié, soit 6 collaborateurs ;
- 158 375 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 69 710 € versés à 2 collaborateurs du personnel identifié.

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

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

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 REIM à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

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

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

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

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

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les sources réglementaires

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

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

Les principes d'organisation

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

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

- une veille légale et réglementaire ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires ;
- enfin, la sensibilisation de l'ensemble du personnel à la notion de risque et le développement d'une culture de contrôle.

De surcroît, il compte plusieurs niveaux de contrôle :

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

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

Provenance des fonds

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Advenis REIM reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

Suivi et gestion des risques

PROFIL DE RISQUE

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 9 ans.

Risque de perte en capital : le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.

Risque de marché immobilier : Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, habitat) présente des risques dont notamment une absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti. De même, il est ici précisé que le rendement potentiel de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux.

Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés (l'Etat de source). Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quel que soit la législation du pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.



Risque de liquidité : La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des possibilités suivantes (i) le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la société de gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante (2) la demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par la société de gestion ou l'Assemblée Générale Extraordinaire (3) la cession directe de ses parts sans intervention de la société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Risque de change : une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Suivi et évaluation des risques

Advenis REIM maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Elle met en œuvre des politiques et procédures efficaces de gestion des risques afin de détecter, mesurer, gérer et suivre en permanence tous les risques liés à la stratégie d'investissement de chaque SCPI et auxquels chaque SCPI est exposée ou susceptible d'être exposée.

Plus précisément, elle procède à l'identification des risques puis à leur évaluation au regard de leur occurrence et de leur gravité nette.

Elle cartographie ensuite ces risques c'est-à-dire qu'elle décrit pour chaque libellé de risque et en fonction du niveau de risque évalué, le dispositif mis en place au sein de la société de gestion pour prévenir la survenance des risques : procédure mise en place, organisation, contrôles, indicateurs d'alerte pour suivre et anticiper ces risques. Enfin, elle gère et suit ses risques au travers d'outils de contrôle divers et aux côtés d'acteurs majeurs de l'écosystème de la société de gestion et des SCPI.

Politique de gestion des conflits d'intérêts

Conformément à l'article 321-48 du RG AMF, Advenis REIM établit et maintient opérationnelle une politique efficace de gestion des conflits d'intérêts fixée par écrit et appropriée au regard de sa taille, de son organisation, de la nature, « de l'importance » et de la complexité de son activité.

Advenis REIM appartenant à un groupe, sa politique de gestion des conflits d'intérêts prend en compte les circonstances susceptibles de provoquer un conflit d'intérêts résultant de la structure et des activités professionnelles des autres membres du groupe.

La politique mise en place l'a été dans le but de :

- Prévenir l'apparition de conflits d'intérêts, par une sensibilisation de l'ensemble de son personnel aux règles et codes de bonnes conduites interne et de place, et par la mise en place de règles et de procédures strictes,
- Identifier les situations de conflits d'intérêts nouvelles pouvant porter atteinte aux intérêts de ses associés, par l'établissement d'une cartographie des risques de ces conflits d'intérêts.
- Gérer les situations de conflits d'intérêts potentiels en :
 - Informant de manière objective, complète et en amont des processus de décision les clients tout en signalant les contraintes et les risques associés à certains produits ou à certaines opérations,
 - Déclarer, dès leur survenance, les situations de conflit d'intérêts dans lesquelles peuvent se trouver les collaborateurs, au RCCI, lequel prend en charge, avec les personnes concernées, la résolution de ce conflit.

Conformément à l'article 321-50 du RG AMF, Advenis REIM tient et met à jour régulièrement un registre des conflits d'intérêts qui consignent ceux potentiels et ceux qui se sont produits.

La politique d'Advenis REIM en matière de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site internet : advenis-reim.com et est également tenue à la disposition des associés sur simple demande de leur part.

Politique de confidentialité

Advenis REIM, en tant que responsable de traitement, informe toute personne concernée ou tout responsable de traitement concerné de la politique de conformité des traitements de données personnelles qu'elle applique dans le cadre de ses activités.

Advenis REIM s'engage, à faire ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection, la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel qu'elle collecte ou le cas échéant dont elle n'effectue qu'un traitement, dans le cadre des obligations prévues par le règlement européen relatif à la protection des données personnelles dit « RGPD ».

Des données personnelles sont collectées dans le cadre de souscription à des FIA afin d'assurer l'exécution de cette souscription et la gestion des parts et des droits sociaux des associés de ces FIA. Elles sont conservées durant toute la durée de détention des parts souscrites et cinq ans (5 ans) après la sortie de la (ou des) FIA.

De surcroît, des données personnelles peuvent être collectées à des fins de prospection à l'initiative des personnes concernées ou avec leur consentement pour répondre aux besoins de fonctionnement et de développement de la société de gestion. Elles sont conservées pendant un délai de trois ans (3 ans) à compter du dernier échange resté sans réponse de la part de la personne concernée.

Dans tous les cas, sont également licites même sans consentement des personnes concernées les traitements fondés sur l'exécution d'une obligation légale ou réglementaire, contractuelle ou la poursuite d'un intérêt légitime. Ces données sont conservées selon la durée légale de conservation applicable aux différents documents concernés et aux délais de recours applicables et au minimum cinq ans (5 ans) après la fin de la relation commerciale.

Le Client ou Prospect peut à tout moment exercer ses droits et adresser sa demande par exemple d'opposition ou d'effacement, en indiquant ses coordonnées complètes au : Délégué à la protection des données, Advenis REIM, 52 rue de Bassano, 75008 PARIS (ou par e-mail à l'adresse dpo-advenisreim@advenis.com)

En cas de demande d'opposition ou d'effacement elles cessent de faire l'objet du traitement en cause et/ou sont supprimées. Dans tous les cas, celles qui ne font pas l'objet d'un traitement dans un délai de trois ans sont supprimées.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2020 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 Cologne Rumpler, SCI Eurovalys New Invest 1, 2, 3, 4, 5 et 6) 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 2020, le patrimoine de la SCPI s'est étoffé de onze nouveaux immeubles :

- À Gaimersheim, acquisition de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 4 ;
- À Reutlingen, acquisition de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 4 ;
- À Cologne (Edmund Rumpler Strasse), acquisition de façon indirecte par l'acquisition par la SCPI de 94,9 % des parts de la SCI Cologne Rumpler détenant cet immeuble ;
- À Mulheim, acquisition de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 5 ;
- À Gelsenkirchen, acquisition de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 5 ;
- À Cologne (Stolberger Strasse), acquisition de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 5 ;
- À Cologne (Widdersdorfer Strasse), acquisition de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 5 ;
- À Bremerhaven, acquisition de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 5 ;
- À Stuttgart, acquisition de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 5 ;
- À Wolfsburg, acquisition de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 5 ;
- À Francfort – Bad Vilbel, acquisition de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 6.

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 2020. Celles-ci sont conformes aux statuts.

Valeurs représentatives de la SCPI

L'expertise réalisée sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2020 a fait ressortir une valeur vénale des placements immobiliers de 482 386 500 euros et la valeur nette des autres actifs est de 33 434 033 euros soit un total de 515 820 533 euros ce qui représente 856,39 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.

Résultat de l'exercice 2020

Le bénéfice de l'exercice s'est établi à 22 929 894 euros soit 48,65 euros par part en jouissance, la SCPI a distribué 22 929 894 euros soit 48,65 euros par part en jouissance. Le report à nouveau cumulé est de 945 424 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.

Conventions réglementées

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

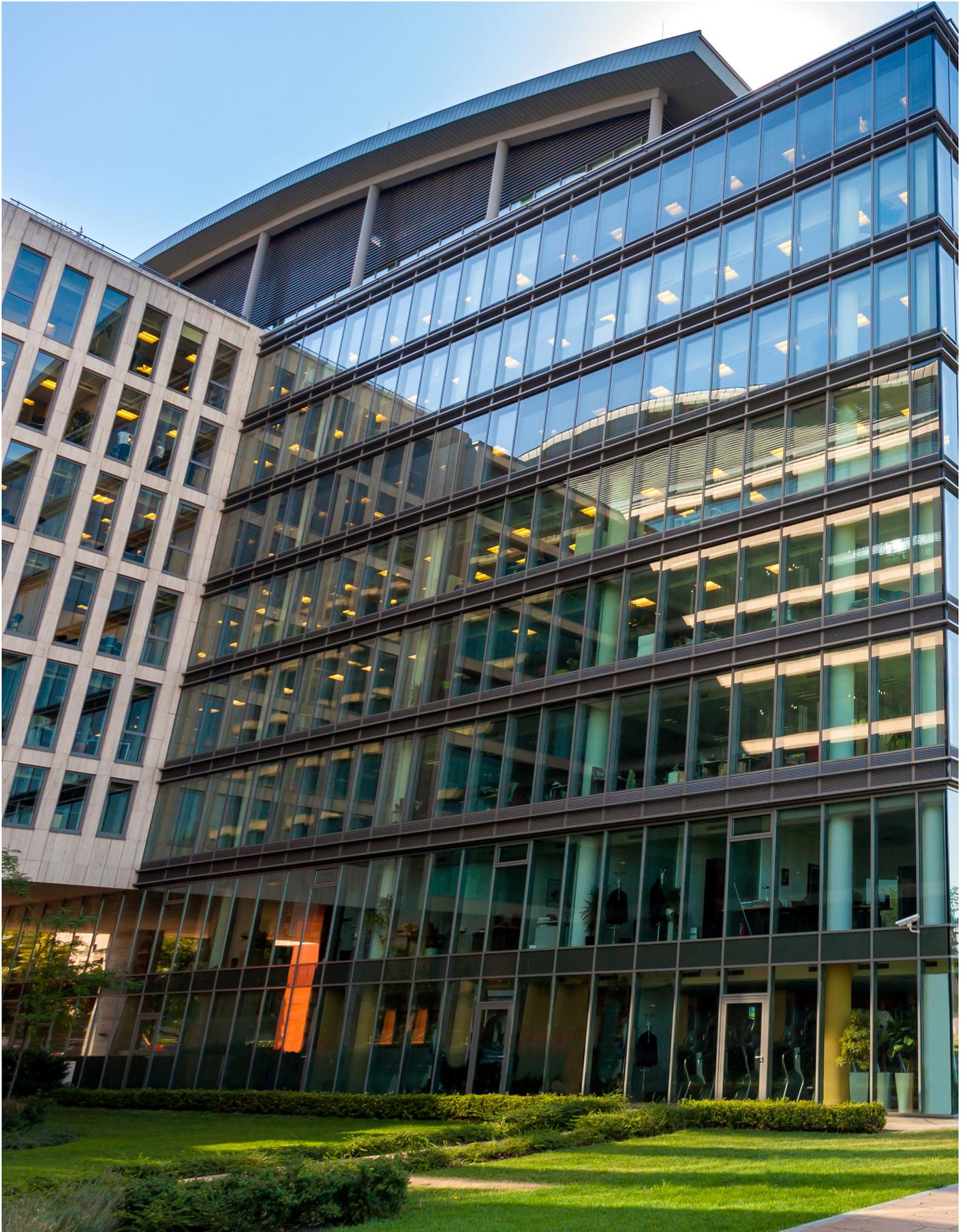
Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire

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

Pour le conseil de surveillance

Monsieur Thibault Delahaye, Président du conseil de surveillance

COMPTES ANNUELS DE LA SCPI



ÉTAT DU PATRIMOINE

EXERCICE 2020

EXERCICE 2019

État du patrimoine (en € Hors Taxes)	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	49 354 824	48 200 000	49 324 033	48 300 000
Immobilisations en cours	103 549		70 641	
Titres de participation et créances				
Titres de participation	67 930 520	46 906 183	42 291 199	44 315 612
Créances rattachées	387 280 317	387 280 317	193 715 777	193 715 777
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				
Provision pour Gros Entretien	-190 400		-200 000	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	504 478 810	482 386 500	285 201 650	286 331 389
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	149 202	149 202	76 247	76 247
Autres créances	2 367 700	2 367 700	2 085 828	2 085 828
Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	47 035 597	47 035 597	121 169 486	121 169 486
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Emprunts				
Autres dettes financières	-27 993	-27 993	-29 880	-29 880
Dettes d'exploitation	-3 094 101	-3 094 101	-4 067 068	-4 067 068
Dettes diverses	-12 996 372	-12 996 372	-10 430 504	-10 430 504
TOTAL II	33 434 033	33 434 033	108 804 109	108 804 109
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	537 912 843	394 005 759	
	Valeur estimée du patrimoine	515 820 533		395 135 498

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en € Hors Taxes)	Situation d'ouverture 2020	Affectation 2020	Autres mouvements 2020	Situation de clôture 2020
Capital				
Capital souscrit	353 836 800		128 018 400	481 855 200
Capital en cours de souscription				
Prime d'émission	91 409 108		34 589 502	125 998 610
Prime d'émission				
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-52 185 573		-18 700 819	-70 886 392
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				
Résultat de l'exercice	909 503	35 920		945 423
Acomptes sur distribution	13 547 868	-13 547 868	22 929 895	22 929 895
TOTAL	-13 511 948	13 511 948	-22 929 895	-22 929 895
TOTAL GÉNÉRAL	35 920	-35 920		
	394 005 758		143 907 083	537 912 841

COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS (en € Hors Taxes)	31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière	2 704 791	2 202 674
Loyers	607 809	310 180
Charges facturées		
Produits annexes		
Revenus des titres immobilisés	21 379 405	13 330 391
SOUS-TOTAL	24 692 005	15 843 245
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation	24 800	
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations		
Provisions pour risques et charges		
Transferts de charges d'exploitation	18 855 422	25 048 575
Autres produits	3 541 201	1 383 781
SOUS-TOTAL	22 421 423	26 432 356
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	47 113 428	42 275 601
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers	40 744	45 086
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	40 744	45 086
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL DES PRODUITS	47 154 172	42 320 687
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		
TOTAL GÉNÉRAL	47 154 172	42 320 687

CHARGES (en € Hors Taxes)	31/12/2020	31/12/2019
CHARGES D'EXPLOITATION		
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	575 521	343 906
Travaux de gros entretiens	27 283	
Dotation aux provisions pour gros entretien	15 200	200 000
Autres charges immobilières	29 104	21 553
SOUS-TOTAL	647 108	565 459
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	532 280	1 226 336
Commission de souscription	18 700 819	24 449 943
Frais d'acquisitions	3 535 200	1 383 725
Diverses charges d'exploitation	768 356	1 115 320
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	2 516	1
SOUS-TOTAL	23 539 171	28 175 325
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	24 186 279	28 740 784
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges financières diverses	2 004	1 457
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	2 004	1 457
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	35 995	30 578
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	35 995	30 578
TOTAL DES CHARGES	24 224 278	28 772 819
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET	22 929 894	13 547 868
TOTAL GÉNÉRAL	47 154 172	42 320 687

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2020

Principes et méthodes comptables

Évènements principaux de l'exercice

Le montant total de la souscription 2020 est de 164 042 270 €.

Le capital est de 481 855 200 €, la prime d'émission de 125 998 611 €.

Le nombre de parts au 31/12/2020 est de 602 319.

La SCPI Eurovalys a réalisé un apport en capital de 2 674 467 € au profit de la SCI Eurovalys New Invest 4 et de 17 141 637 € au profit de la SCI New Invest 5.

La SCPI Eurovalys a également souscrit à 99,99 % des titres des SCI New Invest 6 pour 2 267 107 €.

La SCPI Eurovalys a acquis 94,9 % des titres de la SCI Cologne Rumpler pour un coût total de 14 908 353 €.

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires le cas échéant.

Évènements post clôture

Néant

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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

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

Terrains et constructions locatives

En €	Morfelden	Essen	Hanovre	Ratingen	TOTAL
Valeurs bilantielles	5 949 608	6 691 219	20 001 378	16 712 619	49 354 824
Valeurs estimées	6 000 000	7 900 000	18 300 000	16 000 000	48 200 000

Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours correspondent à des travaux sur les immeubles de Ratingen pour 103 549 €

Titres de participation et comptes rattachés

En €	Valeur Bilantielle	Valeur estimée
Titres de participation	67 930 520	46 906 183
Compte courant	387 280 317	387 280 317

Informations sur les participations

Société	Valeur bilantielle des titres (en €)	% de participation	Description
SCI CanCorp Cologne	11 750	94,00 %	La SCI Cologne a été créée pour l'acquisition de l'immeuble Achnerstrasse à Cologne (Allemagne).
SCI Eurovalys New Invest 1	3 187 724	99,99 %	La SCI New Invest 1 a été créée pour l'acquisition de quatre immeubles situés à Neu-Isenburg, Wolfsburg, Brême et Francfort. Augmentation du capital en 2019 de 1 000 000 €.
SCI Eurovalys New Invest 2	34 061 728	99,99 %	La SCI New Invest 2 a été créée pour l'acquisition de trois immeubles situés à Poing, Neubiberg et à Sossenheim.
SCI Eurovalys New Invest 3	2 009 999	99,99 %	La SCI New Invest 3 a été créée pour l'acquisition d'un immeuble situé à Dusseldorf. Augmentation du capital en 2019 de 2 000 000 €.
SCI Eurovalys New Invest 4	5 684 466	99,99 %	La SCI New Invest 4 a été créée en 2019 pour l'acquisition d'un immeuble situé à Feldkirchen. Augmentation du capital en 2020 de 2 674 467 €.
SCI Eurovalys New Invest 5	17 151 636	99,99 %	La SCI New Invest 4 a été créée en 2019. Augmentation du capital en 2020 de 17 141 637 €.
SCI Eurovalys New Invest 6	2 267 107	99,99 %	La SCI New Invest 6 a été créée en 2020.
SCI Cologne Rumpler	3 556 110	94,90 %	Les titres de la SCI Cologne Rumpler ont été acquis en 2020.

Informations sur les créances rattachées aux titres de participations

Société	Valeur bilantielle des comptes courants en 2020 (en €)	Valeur bilantielle des comptes courants en 2019 (en €)
SCI Cologne	8 479 590	8 272 000
SCI Eurovalys New Invest 1	58 185 546	56 335 838
SCI Eurovalys New Invest 2	45 185 256	40 445 086
SCI Eurovalys New Invest 3	20 846 580	23 469 498
SCI Eurovalys New Invest 4	81 628 803	59 026 215
SCI Eurovalys New Invest 5	138 944 718	
SCI Eurovalys New Invest 6	18 743 392	
SCI Cologne Rumpler	15 266 432	

Autres créances

Elles sont constituées par :

Autres Créances	2 370 k€
Dont créances sur filiales	2 116 k€
Dont créances fiscales	213 k€
Dont autres créances	41 k€

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de :

- Disponibilités en banque : 47 036 k€.

Capitaux propres

Souscription des parts

Le capital social est composé de 602 319 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	601 069	800	480 855 200
TOTAL	602 319	800	481 855 200

Tableau des capitaux propres

En €	N-1	+	-	N
Capital	353 836 800	128 018 400		481 855 200
Primes d'émission	91 409 108	34 589 502		125 998 610
Prélèvement sur primes d'émission	-52 185 573	-18 700 819		-70 886 392
Report à nouveau	909 503	35 921		945 423
Résultat	13 547 868	22 929 895	13 547 868	22 929 895
Acompte sur distribution	-13 511 948	-22 929 895	-13 511 948	-22 929 895
TOTAL	394 005 758	143 943 004	35 920	537 912 841

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières	28 k€
Dont intérêts courus non échus	28 k€
Dettes financières	3 149 k€
Dont dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 048 k€
Dont dette fiscale	49 k€
Dont acomptes locataires	53 k€

Prélèvements sur primes d'émission

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

La décomposition de la prime d'émission est la suivante :

En k€	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Solde de la prime d'émission à la fin 2019	39 224	
Commission de souscription 2020		18 701
Prime d'émission 2020	34 590	
Solde de la prime d'émission à la fin 2020	55 113	

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2020 ressort à : 22 930 k€

État de l'actif immobilisé

En €	31/12/2019	Entrées	Sorties	31/12/2020
Immobilisations corporelles	0	0	0	0
Terrains et constructions locatives	49 324 034	30 790	0	49 354 824
Immobilisations en cours	70 641	99 950	67 041	103 549
Titres de participations	42 291 199	25 639 321	0	67 930 520
Créances rattachées	193 715 776	225 569 941	32 005 402	387 280 316
Immobilisations corporelles d'exploitation	0	0	0	0
Immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL	285 401 650	251 340 002	32 072 443	504 669 209

Informations relatives au compte de résultat

Produits

Les produits d'exploitation, d'un total de 47 113 k€, sont composés des revenus des immeubles pour 3 313 k€, des revenus de titres immobilisés pour 21 379 k€, de transfert de charges pour 18 855 k€, ainsi que de refacturations de commissions aux filiales pour 3 541 k€.

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion perçoit 12 % TTC du montant des produits locatifs et des produits financiers nets. La charge constatée en 2020 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 532 k€. Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

Les commissions de souscription s'élèvent à 18 701 k€.

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

Les commissions d'acquisition comptabilisées en charges d'exploitation s'élèvent à 3 535 k€. Les diverses charges d'exploitation, soit 768 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité, de commissariat aux comptes et avocats (136 k€), de services bancaires (205 k€), de frais de dépositaire (86 k€), d'honoraires de gestion refacturables aux SCI (155 k€) et de frais postaux (105 k€).

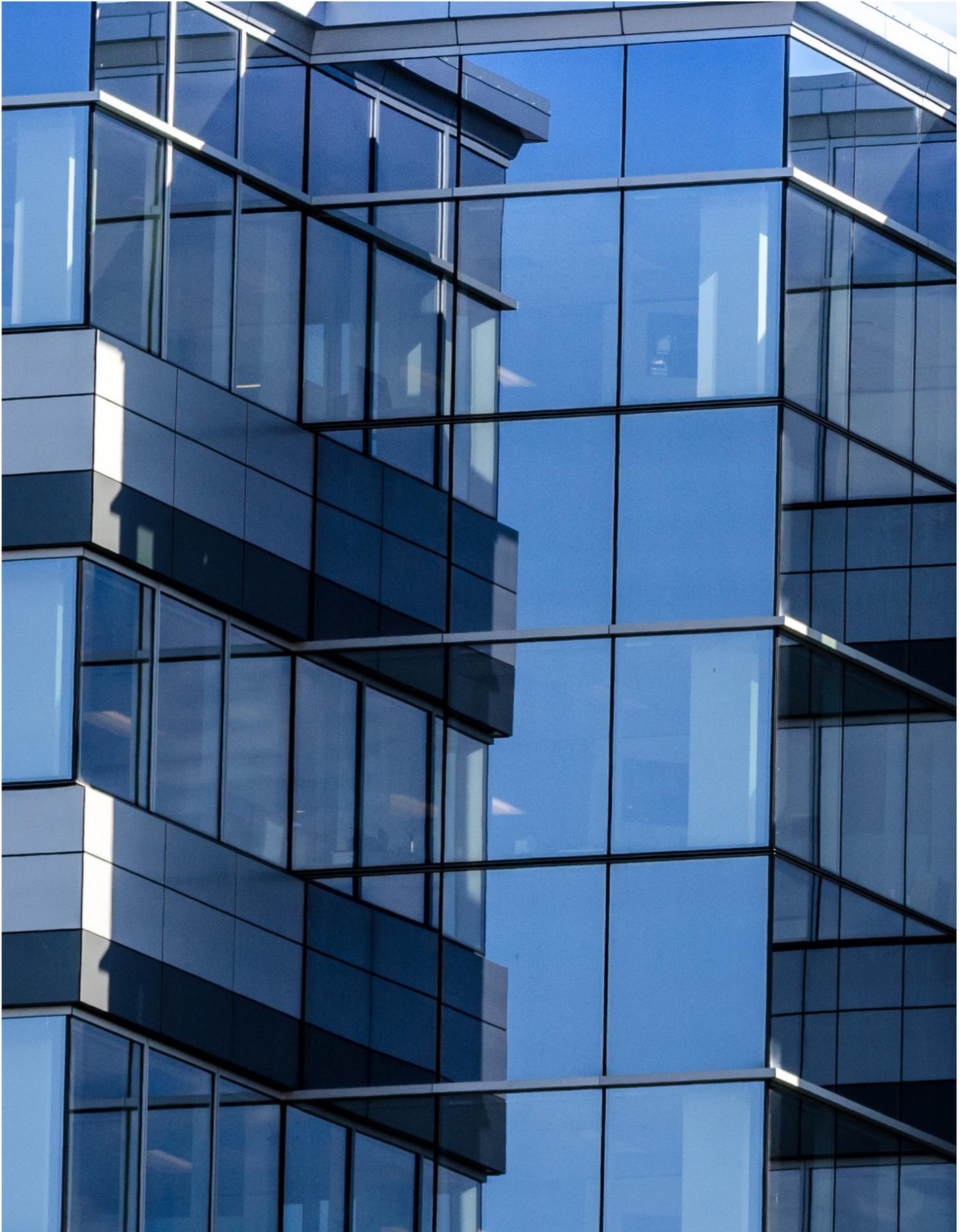
Résultat financier de la Société

Au 31/12/2020, les produits financiers représentent 41 k€ alors que les charges financières sont de 2 k€.

Résultat exceptionnel de la Société

Au 31/12/2020, le résultat exceptionnel est déficitaire (36 k€), et est exclusivement constitué de VNC des immobilisations cédées.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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

SCPI Eurovalys
C/O Advenis REIM

52 rue de Bassano
75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Eurovalys relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris



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

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

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

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 les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 16 avril 2021
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

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



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

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

Avec la SCI Eurovalys New Invest 4

Dans le cadre de l'avenant numéro 2 signé le 15 janvier 2020 de la convention d'avance en compte-courant du 16 juillet 2019 entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 4, la SCPI Eurovalys a consenti une avance non rémunérée en compte courant à la SCI qui s'établit à 80 128 802,93 euros au 31 décembre 2020.

Avec la SCI Eurovalys New Invest 5

Dans le cadre de l'avenant numéro 2 du 13 octobre 2020 de la convention signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 5, l'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 135 996 931,50 euros au 31 décembre 2020.

Avec la SCI Eurovalys New Invest 6

Dans le cadre de l'avenant numéro 2 du 23/11/2020 de la convention signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 6, l'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 18 743 392 euros au 31 décembre 2020.

Avec la SCI Cologne Rumpler

Dans le cadre de la convention du 23/11/2020 de la convention signée entre la SCPI et la SCI Cologne Rumper, l'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 14 908 352,99 euros au 31 décembre 2020.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVEES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la Société Advenis Real Estate Investment Management

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

- Une commission de souscription de 11,4 % TTI du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise, au titre de la collecte des capitaux, ainsi que l'exécution des programmes d'investissement. La commission de souscription supporte :
 - pour couvrir les frais de collecte 9 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1^o-e du Code Général des Impôts) ;
 - et pour couvrir les frais de recherche des investissements, 2,4 % TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, votre SCPI a versé à la société de gestion 18 799 818,75 € TTI au titre de la commission de souscription.

- Une commission de gestion de 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit :
 - 7,8 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaire à l'administration de la société ;
 - 3,5 % HT (4,2 % TTC au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, votre SCPI a versé à la société de gestion 639 024,31 € TTI de commissions de gestion.

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

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, votre SCPI a versé à la société de gestion 4 011 634,63 € TTI.

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



Au 31 décembre 2020, aucune charge n'a été comptabilisée par votre SCPI.

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

Au 31 décembre 2020, aucune charge n'a été comptabilisée par votre SCPI.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, votre SCPI a versé à la société de gestion 4 011 634,63 € TTI.

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

Au 31 décembre 2020, aucune charge n'a été comptabilisée par votre SCPI.

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

Au 31 décembre 2020, aucune charge n'a été comptabilisée par votre SCPI.

Avec la SSCI Cologne Can Corp

Dans le cadre de la convention du 06 novembre 2015 signée entre la SCPI et la SCI Cologne Can Corp, l'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 8 272 000 euros au 31 décembre 2020.

Avec la SCI Eurovalys New Invest 1

Dans le cadre de l'avenant numéro 2 du 10 avril 2017 signé entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 1, l'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 56 735 546,50 euros au 31 décembre 2020.

Avec la SCI Eurovalys New Invest 2

Dans le cadre de l'avenant numéro 1 du 29 juillet 2019 de la convention signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 2, l'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 43 185 256,22 euros au 31 décembre 2020.

Avec la SCI Eurovalys New Invest 3

Dans le cadre de l'avenant numéro 1 du 28 octobre 2019 de la convention signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 3, l'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 23 536 580,19 euros au 31 décembre 2020.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 16 avril 2021
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

PROJET DES RÉSOLUTIONS



ORDRE DU JOUR ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

I. Lecture :

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

Et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

II. Quitus donné à la société de gestion.

III. Quitus donné au conseil de surveillance.

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

V. Affectation du résultat.

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

VII. Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes.

VIII. Nomination des membres du conseil de surveillance.

IX. Pouvoirs à donner pour l'accomplissement des formalités.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution — L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 2020.

Quatrième résolution — L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution — L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, décide d'affecter le bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020 de la manière suivante :

31/12/2020	Total (en €)	Par part (en €)
Résultat net	22 929 894	48,65
Report à nouveau	945 424	2,01
Total à affecter	23 875 318	50,66
Dividende brut	22 929 894	48,65
Dividende net	21 515 899	45,65
Report à nouveau après affectation	945 424	2,01

En conséquence, le dividende net par part de pleine jouissance pour l'exercice 2020 s'élève à 45,65 €.

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	537 912 843	893,07
Valeur de réalisation	515 820 533	856,39
Valeur de reconstitution	651 053 511	1 080,91

Septième résolution — Le mandat du cabinet PWC, commissaire aux comptes, étant arrivé à échéance, l'assemblée générale décide de renouveler le mandat du cabinet PWC en tant que commissaire aux comptes pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

La société de gestion, en application de la loi Sapin II a décidé de ne pas renouveler le mandat du commissaire aux comptes suppléant. En effet, la désignation d'un commissaire au compte suppléant n'est obligatoire que dans le cas où le commissaire aux comptes titulaire est une personne physique.

Huitième 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 2020.

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 2023 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) :

Associés sortant se représentant

Nom / Prénom	Âge	Profession / Activité	Nombre de parts de Eurovalys détenues	Nombre de mandats au sein d'autres conseils de surveillance, toutes SCPI confondues
AGEAS France, représenté par M. Bertrand HAU	53	Directeur général délégué, Directeur financier d'AGEAS, compagnie d'assurances	19 359	0
M. BOUTHIE Christian	72	"Docteur vétérinaire retraité Président ou Membre de Conseils de Surveillance de SCPI"	15	25

M. BRONSART Jean-Luc	66	Investisseur immobilier, bailleur privé, loueur en meublé non professionnel, associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes. Président du conseil de surveillance de la SCPI Epargne Foncière, vice-président sortant du conseil de surveillance en renouvellement.	10	43
M. DELAHAYE Thibault	48	Président de la société de conseil en investissement Delahaye Capital, ancien directeur général d'Advenis Investment Managers, société de gestion d'Eurovalys avant la reprise de la gestion de cette SCPI par Advenis REIM	1 part détenue en nom propre et 200 parts détenues via la SCI PILLNEUIL	1
Mutuelle de Poitiers Assurances - Mme FRAISSINET Anne-Sophie	61	Directeur Général Adjoint et Directeur Financier et des Risques de Mutuelle de Poitiers Assurances	4 100	0
M. RIBES Julien	37	Conseiller en investissement financier, fondateur de l'une des plus anciennes plateformes internet d'investissement en parts de SCPI	15	0
Mme VICTOR Michelle	69	Avocate - Retraitée - Spécialiste en droit immobilier, membre de la chambre des experts immobiliers	290	1

Associés faisant acte de candidature

Nom / Prénom	Âge	Profession / Activité	Nombre de parts de Eurovalys détenues	Nombre de mandats au sein d'autres conseils de surveillance, toutes SCPI confondues
SCI 4C, représentée par M. CIROTTEAU Philippe	64	Pharmacien et formateur retraité	100 parts détenues via la SCI 4C et 25 parts détenues via la SCI CPBMS	0
Mme BEDET Florence	46	Directrice de la marque, du développement commercial et des opérations d'une société d'évènementiel et d'organisation de séminaires	20	1
CARPV, représentée par M. BERNARD Eric	51	Docteur vétérinaire trésorier de CARPV, caisse qui gère la retraite et la prévoyance de près de 17 000 vétérinaires et ayants droits, et dont environ 15 % de ses réserves financières sont des parts de SCPI.	5 700	1
M. CERVERA Patrick	47	Responsable financier d'une société de 54 personnes à Strasbourg. Trésorier d'une association de périscolaire avec 5 salariés.	52	0
M. COURBES Michel	64	Retraité - Notaire individuel pendant 21 ans, notaire honoraire, ancien directeur régional d'un cabinet de recherches généalogiques successorales	230	0

M. CULERIER Jean-Philippe	61	Carrière dans le monde bancaire ; différents postes dans le réseau bancaire et les fonctions supports	12	0
M. DE JUVIGNY Jacques	56	Directeur Administratif et Financier d' une association de Prévention et de Santé au Travail à Strasbourg	60	1
M. DELISSNYDER Antoine	45	Senior Manager en fiscalité et comptabilité dans un cabinet d'audit au Luxembourg. Précédemment, différents postes de DAF ou directeur comptable dans des entreprises internationales	99	0
SCI Ilôt Mangénie, représentée par M. HAUMESSER Bertrand	37	Associé gérant d'une société de distribution de produits financiers. Commercialisation de la SCPI Eurovalys auprès d'une clientèle institutionnelle française. Ancien responsable commercial d'Advenis Investment Managers, ancienne société de gestion des SCPI gérées aujourd'hui par Advenis REIM.	330	0
M. LE BOULERE Pierre	65	Ancien DG délégué d'une société de gestion de portefeuille	110	7
SCI les 2 Saisons, représentée par M. NOURISSAT Didier	67	Gérant de la SCI familiale Les 2 Saisons, Notaire, président de la SPFPL Legatis Notaires implantée en Bourgogne Franche-Comté, activité institutionnelle internationale depuis 15 ans (chargé de titrement dans les pays en développement et coopération avec les notariats de l'Océan indien)	832	0
Mme MAILLARD Caroline	49	"Pharmacien coordinateur qualité au sein du Groupement Indépendant de Pharmaciens indépendants, déléguée régionale de la Mutuelle d'Assurance des Pharmaciens Docteur en pharmacie"	50	0
SAS MASSOL C.E.C.I., représentée par M. MASSOL Olivier	42	"Professeur d'Economie dans une Grande Ecole ; Chargé des Participations Immobilières d'une foncière familiale ; et Investisseur privé. Ingénieur Civil des Mines et Docteur en Economie (Londres)"	35	0
M. MIKOLAJEK Renaud	40	Cadre supérieur dans l'industrie pharmaceutique	20	0
M. MOLLIERE Sylvain	54	Directeur régional Occitanie au sein d'une fédération professionnelle.	200	0
M. PIQUERAS Antoine	68	Avocat honoraire, retraité depuis 2015	25 parts en usufruit	0



M. PONZA Olivier	49	Chef d'entreprise et enseignant depuis 3 ans dans le secteur de la communication et du marketing digital, cadre supérieur au sein d'un groupe bancaire pendant 20 ans,	50	0
M. RODRIGUEZ José-Miguel	58	Cadre commercial - Chef de marché dans une société d'agro-alimentaire	20	0
M. ROTIER Axel	32	Acheteur au sein d'une entreprise industrielle	7	0
M. SENNE Joseph	71	"Ancien dirigeant d'entreprise (DG Allemagne et et Suisse d'une entreprise d'agro-alimentaire, DG Opérations Europe d'une société américaine de sportswear, General Manager Allemagne Autriche Suisse d'une entreprise de cosmétique , ...) Intervenant auprès des écoles ENA, EMS, ECAM, CNAM et ISEG"	25	0
M. VINCENDON Thibaud	38	Auditeur financier, DAF. Expérience à l'international : 14 ans en finance et plus de 9 ans dans le domaine de l'énergie	61	1
M. JACHIET Nicolas	62	PDG d'une société d'ingénierie de la construction et des services à la mobilité jusqu'en 2020, retraité depuis, Inspecteur général des finances honoraire	100	0

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 Real Estate Investment Management



Advenis Real Estate Investment Management

52 rue de Bassano – 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34

www.advenis-reim.com

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