

RAPPORT ANNUEL 2021

— EUROVALYS



ADVENIS

Real Estate
Investment Management



Chers associés,

L'année 2021 a été une nouvelle année de forte croissance pour votre SCPI Eurovalys, qui a su poursuivre son développement en consolidant ses acquis malgré le contexte encore incertain de pandémie.

La SCPI enregistre ainsi une collecte totale annuelle de 167 539 parts qui amène sa capitalisation à 789 millions d'Euros soit une évolution de +29% sur l'année. Cette capitalisation a de plus été portée par une augmentation du prix de la part qui est passé de 1015€ à 1030€ au 1er octobre 2021, afin de mieux refléter la revalorisation régulière du patrimoine immobilier d'Eurovalys. Nous clôturons à nouveau l'année 2021 sur une belle augmentation de la valeur du patrimoine qui atteint 834,4 millions d'Euros au 31 décembre.

Au-delà de la revalorisation du patrimoine existant, cette croissance a été alimentée tout au long de l'année par l'acquisition de 5 nouveaux actifs, bien répartis sur l'ensemble du territoire et répondant aux exigences de la SCPI tant en termes de qualité des bâtiments qu'en termes de résilience des locataires ou de durée des baux. En plus de ces 5 nouveaux immeubles, acquis pour une valeur totale hors droits de 142,7 millions d'Euros, une promesse de vente pour un projet d'environ 120 millions d'Euros a été signée en toute fin d'année, ce qui devrait permettre une parfaite adéquation entre notre collecte et nos investissements début 2022.

Côté gestion locative, les équipes ont été fortement mobilisées au plus près des locataires et de nombreuses signatures ont été enregistrées sur l'ensemble du patrimoine géré. Ainsi, nous comptons

9 915 m² reloués sur l'année, pour un loyer additionnel de 1 598 417 Euros. Crise sanitaire oblige, nous devons également déplorer des départs de nos actifs, le plus notable étant celui de l'entreprise de tourisme Tui, qui a quitté l'immeuble qu'elle occupait à 100% à Hanovre en août dernier. Nous avons cependant réussi à négocier une indemnité de départ anticipé équivalente au loyer dû jusqu'à la fin officielle du bail en décembre 2023, ce qui nous offre un délai appréciable pour relouer ces espaces en évitant une perte de rentabilité dans l'intervalle sur l'actif.

Ce dynamisme à l'acquisition et dans la gestion des immeubles nous permet de distribuer un dividende brut de 48,10 € par part sur l'ensemble de l'année 2021 et pour une part en jouissance au 1er janvier de l'année, soit une performance de 4,74%* bruts de fiscalité allemande pour une part souscrite à 1015€.

2022 devrait être une année de sortie de crise et de reprise pour l'ensemble des pays européens et plus particulièrement pour l'Allemagne. Les fondamentaux du pays restent solides et le secteur immobilier a connu un dynamisme croissant sur l'ensemble de l'année 2021 qui semble se poursuivre début 2022. Les taux de vacance restant bas, les loyers ont plutôt tendance à stagner, voire à augmenter sous l'effet de l'inflation. Si la prudence doit ainsi rester de mise, certains secteurs restants fortement fragilisés au sortir de 2 ans de pandémie, nous sommes confiants dans la solidité de l'économie allemande et dans la qualité du portefeuille d'Eurovalys. Nous savons par ailleurs que nous pouvons nous appuyer sur le savoir-faire des équipes d'Advenis en France et en Allemagne, où notre Groupe est implanté depuis 15 ans, ce qui nous permet de profiter d'une bonne assise et d'un positionnement avantageux pour saisir les meilleures opportunités sur ce marché.

** Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Nous attirons l'attention des investisseurs sur le fait que les modalités de calcul du rendement ont changé. Le rendement affiché est brut et non plus net de fiscalité allemande. Retrouvez plus de détails dans le glossaire.*

EUROVALYS EN BREF	4
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
LES FAITS MARQUANTS 2021	6
LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2021	10
POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2021	11
PERSPECTIVES POUR 2022	13
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021	14
CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	15
PERFORMANCES	16
PATRIMOINE	17
GESTION LOCATIVE	19
ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE	25
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	36
SUIVI ET GESTION DES RISQUES	37
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	40
COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	42
ÉTAT DU PATRIMOINE	43
ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	44
COMPTE DE RÉSULTAT	45
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2021	47
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	52
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	53
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	56
PROJET DES RÉOLUTIONS	59
ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	60
ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	60
TEXTE DES RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	60
TEXTE DES RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	61
GLOSSAIRE	64

EUROVALYS EN BREF



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Forme juridique	SCPI à capital variable
Siège Social	52 rue de Bassano, 75008 Paris
Date d'immatriculation	11/03/2015
N° d'immatriculation	RCS Paris n°810 135 632
Date de dissolution statutaire	10/03/2114
Capital social maximum statutaire	1 000 000 000 €
Date d'ouverture au public	22/07/2015
Visa AMF	n° 18-24 du 24/07/2018

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 Stéphane AMINE, 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

Madame Michelle VICTOR

Autres membres du Conseil (par ordre alphabétique)

AGEAS, représenté par Monsieur Bertrand HAU
CARPV (CAISSE DE RETRAITES ET DE PREVOYANCE DES VETERINAIRES), représentée par Monsieur Éric BERNARD
MUTUELLE DE POITIERS, représentée par Madame Anne-Sophie FRAISSINET
Monsieur Julien RIBES
SCI ILOT MANGENIE, représentée par Monsieur Bertrand HAUMESSER

LES FAITS MARQUANTS 2021

Collecte 2021 nette des retraits	167 M €
Capital Social au 31/12/2021	613 054 400 €
Associés au 31/12/2021	11 028
Parts au 31/12/2021	766 318
Nouvelles acquisitions au cours de l'année 2021	5
Nombre d'immeubles au patrimoine	30
Taux de Rendement Interne (TRI) sur 5 ans	4,23 %
Taux de distribution 2021 (brut de fiscalité étrangère)	4,74 %
Taux de distribution 2021 net de fiscalité étrangère	4,36 %
Prix de la part au 31/12/2021	1 030€*
Taux d'occupation physique au 31/12/2021	90,33%
Taux d'occupation financier annuel	93,50%

* Au 1er octobre 2021 passage du prix de la part de 1 015 € à 1 030 € pour les nouvelles souscriptions (117,42 € TTC de commission de souscription par part, prélevée sur la prime d'émission)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Retrouvez plus de détails sur les indicateurs de performance dans le glossaire.



Le mot du Directeur Général

« Un des éléments marquants de l'année 2021 pour Advenis REIM est la mise en place de la charte ESG. Advenis REIM s'est engagée dans la concrétisation de sa démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) afin de contribuer à un secteur immobilier plus sobre et résilient. Dans cet objectif, elle a commencé un travail d'identification et de priorisation de ses enjeux ESG pour ses activités d'investissement et de gestion, en s'appuyant sur une large consultation auprès de parties prenantes internes et externes. Advenis REIM est convaincue que la prise en considération des enjeux ESG est une priorité pour assurer la qualité, l'attractivité, la liquidité des actifs immobiliers et leur valeur dans le temps.

Pour 2022, Advenis REIM souhaite se consacrer pleinement à la mise en place des critères ESG définis dans sa charte pour sa recherche de nouveaux investissements et la gestion de ses actifs existants.



Nous sommes heureux de vous annoncer que la SCPI Eurovalys a obtenu la labellisation ISR en février 2022 et illustre ainsi pleinement la volonté de la société de gestion de construire un portefeuille immobilier vertueux et créateur de valeur pour ses associés. Vous trouverez dans ce rapport annuel et sur le site www.advenis-reim.com toute la documentation relative à notre démarche ESG »

Jean-François Chaury,
Directeur Général d'Advenis REIM



Mulheim

Focus acquisitions 2021

Au cours de l'année 2021, la SCPI Eurovalys a acquis 5 immeubles de bureaux en Allemagne. Le montant total investi atteint 142,7 millions d'euros. Ces actifs ont été financés d'une part, grâce à la collecte de votre SCPI et d'autre part, en recourant à l'endettement dans les conditions prévues dans la note d'information. Ces acquisitions permettent de renforcer à la fois la diversification de la SCPI en termes de répartition géographique et de profils de locataires.

Les différentes acquisitions sont détaillées ci-dessous.



Schützenwall 1

Hamburg Norderstedt

La SCPI Eurovalys a acquis au second trimestre un immeuble de bureaux à Hamburg-Norderstedt pour un montant de 28 millions d'euros hors droits.

L'actif se situe dans la périphérie Nord de la ville de Hamburg, à Norderstedt. L'ensemble immobilier se compose de deux bâtiments, est à usage de bureaux et compte une surface locative totale de 20 876 m² ainsi que 514 parkings. Il a été construit en 1989 et un des deux bâtiments a été entièrement rénové en 2020.

Le bâtiment rénové est loué à 78 % par 3 locataires filiales de Lufthansa, spécialisées dans l'ingénierie et le service aux entreprises, pour une durée moyenne d'engagement ferme restante des baux de 8 ans. Le bâtiment le plus ancien est vide et fait l'objet d'une restructuration que nous menons actuellement.

Plattling

La SCPI Eurovalys a également réalisé au second trimestre une acquisition à Plattling, en Bavière, pour un montant d'environ 43,36 millions d'euros hors droits.

L'actif, dont la construction a commencé en mars 2020 à l'initiative de CSA Group Bayern GmbH, a été livré en mai 2021 et consiste en un ensemble immobilier à usage de bureaux et de laboratoires. La surface locative totale est de 12 387 m² et l'actif dispose de 175 places de parking.

L'ensemble immobilier a été développé pour CSA Group Bayern GmbH, un des leaders mondiaux en matière de certification de sécurité et certification environnementale, qui a signé un bail sur le site pour une durée de 20 ans fermes, soit jusqu'en mai 2041.



Am Biberberg



Munich Haar

La SCPI Eurovalys a acquis au troisième trimestre un immeuble de bureaux à Munich Haar pour un montant d'environ 33,3 millions d'euros hors droits.

L'actif se situe en périphérie proche de Munich, à l'Est. La zone est considérée comme une extension attractive du marché de bureaux de Munich et abrite de nombreux sièges d'entreprises multinationales. L'ensemble immobilier est à usage de bureaux et compte une surface locative totale de 11 280 m² ainsi que 198 parkings et a été construit en 2002.

L'immeuble est entièrement loué par 8 locataires de dimensions nationale et internationale, avec de bonnes notes de solvabilité. La durée moyenne d'engagement ferme restante des baux, à l'acquisition, était de près de 2,2 ans.



Richard-Reitzner-Allee 1



G.-Braun-Straße 18

Karlsruhe

La SCPI Eurovalys a également réalisé au troisième trimestre une acquisition à Karlsruhe, deuxième ville de Bade-Wurtemberg après Stuttgart, dont l'activité économique repose principalement sur les secteurs énergétique, industriel, technologique et de communication. L'actif a été acquis pour un montant d'environ 16,46 millions d'euros hors droits.

Construit en 2014, il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux et de production industrielle. La surface locative totale est de 7 754,66 m² et l'actif dispose de 128 places de parking.

L'ensemble immobilier est entièrement loué à 6 locataires pour une durée moyenne d'engagement ferme des baux de 5,5 ans.

Würzburg

La SCPI Eurovalys a acquis au quatrième trimestre un immeuble de bureaux à Würzburg, dans le land de Bavière pour un montant de 21,56 millions d'euros hors droits. Ce montant est sujet à un complément de prix en fonction de l'activité locative réalisée par le vendeur à 12 mois.

L'actif, dont la construction s'est achevée en 2021 se situe à l'Ouest de la ville, dans une zone où plusieurs développements immobiliers, à la fois bureaux et résidentiels, sont en cours. L'immeuble est à usage de bureaux et compte une surface locative totale de 6 593 m² ainsi que 110 parkings. Le bâtiment affiche de très bonnes performances énergétiques, de faibles émissions carbone et possède un Label DGNB Gold.

Le bâtiment est loué à 89 % par 5 locataires intervenant dans les secteurs de l'énergie et du conseil, et dont les niveaux de solvabilité sont très bons. La durée moyenne d'engagement ferme restante des baux est de 8 ans.



Unterdürrbacher Straße

LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2021



POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2021

Une sortie de crise timide en 2021

L'année 2021 a encore été marquée par l'épidémie mondiale de Covid-19 et ses conséquences parfois lourdes sur l'économie. Le confinement mis en place en Allemagne sur le début d'année a ainsi freiné la reprise sur les 3 premiers mois de 2021. De même, après un bon rebond aux 2ème et 3ème trimestres, la pénurie de matière première au niveau mondial a particulièrement touché le secteur industriel très prégnant en Allemagne, et grevé ainsi le dynamisme économique du pays, limitant la croissance à 2,7% du PIB, encore en recul par rapport aux niveaux atteints en 2019. Les excellentes performances du secteur pharmaceutique, porté notamment par celles de BioNTech (l'entreprise a contribué à elle seule à 0,5% de la croissance nationale en 2021*) et le bon maintien de secteurs encore très attractifs, comme celui de l'immobilier, permettent cependant d'imaginer une bonne reprise sur l'année 2022, pour laquelle une croissance de 4,1% est attendue**.

* Source : Reuters Macro Matters

** Source : OECD Germany Economic Snapshot Economic Forecast (December 2021)



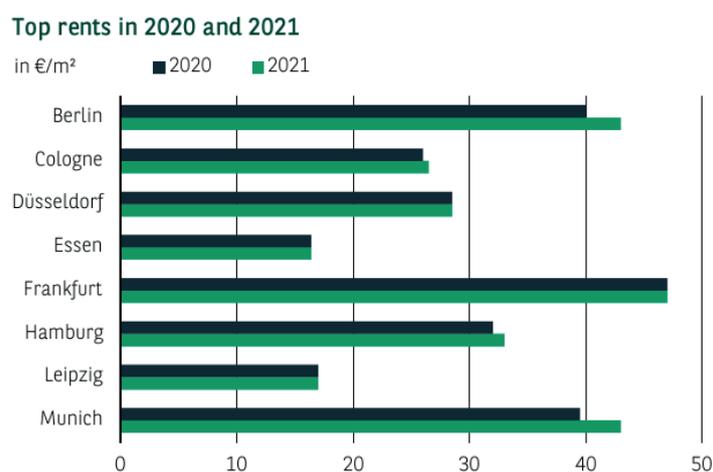
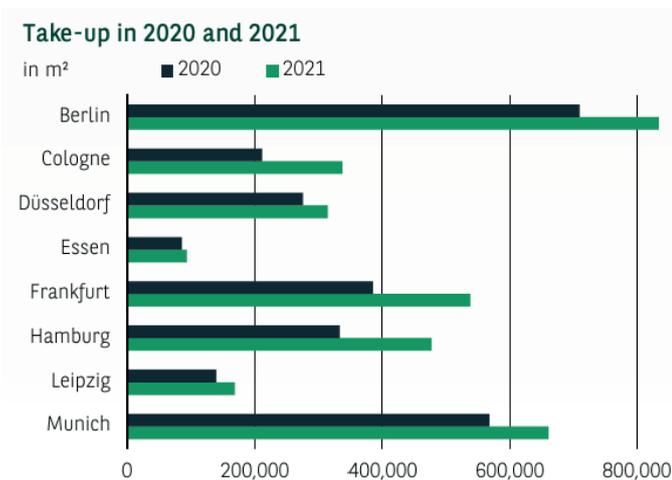
Le marché immobilier en Allemagne

Le marché de l'investissement allemand a pour sa part plutôt bien tiré son épingle du jeu en 2021, atteignant un volume record de transactions (secteur résidentiel inclus) de 111 milliards d'Euros, en hausse de 36% par rapport à l'année précédente*. Les capitaux continuent d'affluer sur ce marché rassurant pour les investisseurs, faute notamment d'alternatives de placement très alléchantes dans un contexte de taux restant bas, mais aussi grâce à des fondamentaux solides : loyers stables, taux de vacance faibles, croissance des valeurs de marché. A noter que plus de 60% de ces investissements sont réalisés par des investisseurs domestiques, ce qui témoigne également de l'appétence et de la croyance des allemands en leur propre marché. L'immobilier de bureaux contribue à ces bonnes performances avec un volume de transactions de 30,5 millions d'Euros sur l'année, soit une hausse de 11% par rapport à l'année dernière**. Dans les villes du Top-7, les valeurs locatives « primes » ont été orientées à la hausse et le nombre de relocations a atteint 3,4 millions de m², en croissance de 26,5% comparativement à 2020***. En conséquence, le taux de vacance voit sa hausse de début d'année ralentir fortement au dernier trimestre 2021.

* Source: JLL Investment market overview Germany Q4 2021

** Source: CBRE Germany Office Investment market Q4 2021

*** Source: Cushman marketbeat office top 5 2021



Sources: BNP Real Estate Research - At a glance Office Market Germany Q4 2021

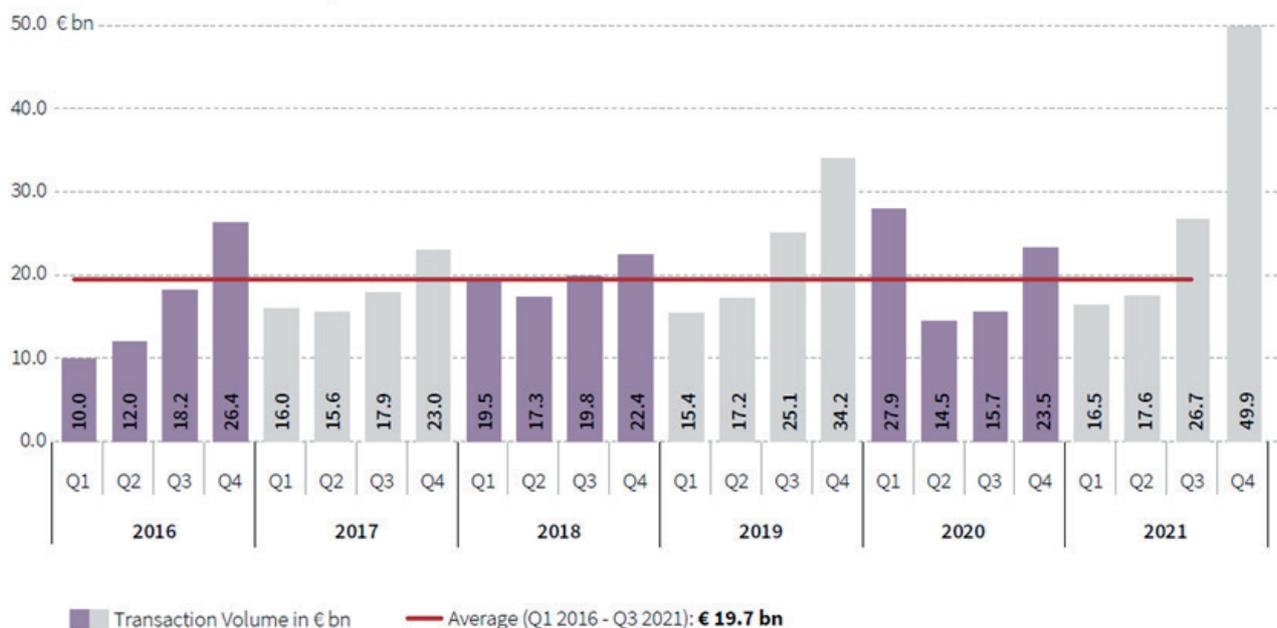


PERSPECTIVES POUR 2022

2022 sous le signe de la reprise

2022 devrait être une année encore influencée par les impacts liés au Coronavirus. Le variant Omicron porte dans son sillage une nouvelle vague de contamination et, en conséquence, de restrictions dans les mouvements nationaux et internationaux. Le télétravail reste ainsi assez répandu et les entreprises en profitent pour repenser leurs besoins et leurs exigences en termes d'espaces. En parallèle, le coût des matières premières atteignant des sommets, les projets de construction restent limités et ceux en cours ont plus de mal à sortir. Enfin, une attention particulière pour les critères ESG se fait ressentir sur l'ensemble du marché, et il est à prévoir à la fois une hausse de valeur à l'acquisition pour les immeubles énergétiquement performants et à l'inverse une offre croissante au prix plus décoté sur les immeubles plus vieillissants et difficiles à remettre à niveau. Dans ce contexte, notre présence de longue date Outre-Rhin devrait être un atout précieux pour capter les bonnes opportunités et déterminer de façon fiable la qualité des actifs proposés à la vente. Eurovalys ayant obtenu le Label ISR, notre exigence toujours importante sur la qualité des actifs recherchés s'accompagne désormais d'une démarche systématisée afin de concentrer nos investissements vers les actifs les plus vertueux. Enfin, côté gestion, notre implication au plus proche de nos locataires devrait aussi être un atout non négligeable, pour mieux comprendre et anticiper leurs besoins, et y répondre de la manière la plus adéquate et pérenne.

Transaction Volume Germany



Source: JLL Research Germany - Investment Market Overview - Q4 2021/January 2022

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Évolution du capital

La collecte nette des retraits de l'exercice s'élève à 167 M€ portant le montant total de la capitalisation de la SCPI à 789,3 M€.

Au 31 décembre 2021 le capital social est de 613 054 400 € pour 11 028 associés détenant un total de 766 318 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
2021	613 054 400	775 248 550	766 318	11 028	1 030	19 447 823

Évolution du prix de la part

	2021	2020
Prix de souscription au 31/12 ⁽¹⁾	1 030 €	1 015 €
Variation du prix de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année	1,47 %	0,00 %

⁽¹⁾ Au 1er octobre 2021 passage du prix de la part de 1 015 € à 1 030 € pour les nouvelles souscriptions. Ces nouvelles conditions détaillées dans la note d'information de la SCPI s'appliquent à compter du 1er octobre 2021. 117,42 € TTC de commission de souscription par part sont prélevés sur la prime d'émission. 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 : 230,00€

La commission de souscription, prélevée sur la prime d'émission, correspond à 11,4 % TTI du prix de souscription.

Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du 1^{er} jour du 6^{ème} mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme. Aucune souscription de parts d'Eurovalys ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PERFORMANCES

Taux de Rendement Interne (TRI)

La performance à long terme de la SCPI est exprimée à l'aide du Taux de Rendement Interne (TRI)⁽¹⁾ sur 5 et 10 ans. Calculé au 31/12/2021, le TRI d'Eurovalys est de 4,23 % à 5 ans. La SCPI ayant une durée d'existence inférieure à 10 ans, le TRI à 10 ans n'est pas disponible.

Taux de distribution (pour une part en jouissance du 1er janvier au 31 décembre de l'année N)

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Prix de souscription au 31/12	1 030 €	1 015 €	1 015 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Dividende annuel brut avant fiscalité étrangère versé au titre de l'année ⁽²⁾	48,10 €	48,65 €	49,12 €	51,48 €	48,34 €	47,42 €	-
Taux de distribution annuel (Taux brut avant fiscalité étrangère) ⁽³⁾	4,74%	4,79%	4,91%	5,15%	4,83%	4,74%	0,00%
Taux de distribution annuel net de fiscalité étrangère ⁽⁴⁾	4,36%	4,50%	4,57%	4,50%	4,50%	4,50%	0,00%
Report à nouveau cumulé par part au 31/12 ⁽⁵⁾	5,05 €	2,01 €	3,44 €	6,72 €	9,10 €	13,00 €	0,03 €

⁽¹⁾ Taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant).

⁽²⁾ Dividende avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre de l'année N.

⁽³⁾ Le taux de distribution est la division entre le dividende brut par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N (pour 2021: prix de part au 01/01/2021, soit 1 015 €). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

⁽⁴⁾ Division entre le dividende net après prélèvements fiscaux, sociaux et fiscalité étrangère (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n (prix de part au 01/01/2021, soit 1 015 €). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

⁽⁵⁾ Report à nouveau de l'année, c'est-à-dire solde entre le résultat distribuable et le résultat distribué cumulé à celui des années précédentes divisé par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année.

Évolution du marché des parts

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à la valeur de retrait renseignée ci-dessous et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCPI ni par la société de gestion. L'associé qui souhaite se séparer de ses parts a également la possibilité de les céder directement, sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues. Enfin, à défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, la sortie du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande. Advenis REIM perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire. Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme compte tenu de la nature immobilière du sous-jacent. La détention pour une durée inférieure à la période recommandée (9 ans) est susceptible de pénaliser l'investisseur qui cède ses parts.

Le prix de retrait, égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises, s'élève à 912,58 € par part.

La SCPI a enregistré 62 demandes de retrait en 2021 portant sur un total de 3 500 parts ce qui représente 0,46 % 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)
2015	0	0 %	0	0	0
2016	0	0 %	0	0	0
2017	75	0,06 %	0	0	0
2018	1 241	0,51 %	0	0	0
2019	13 962	3,16 %	0	0	0
2020	1 595	0,26 %	0	0	0
2021	3 500	0,46 %	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 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 5 nouveaux immeubles au cours de l'exercice 2021, pour un montant de près de 142,7 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 5	Norderstedt - Schützenwall 1	Bureaux	T1 2021	20 876 m ²	28 000 000 €
SCI ENI 4	Plattling - Am Biberberg	Bureaux	T2 2021	12 387 m ²	43 357 861 €
SCI ENI 4	Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Bureaux	T3 2021	11 280 m ²	33 295 918 €
SCI ENI 6	Karlsruhe - Braun-Straße 18	Bureaux	T3 2021	7 755 m ²	16 456 076 €
SCI ENI 6	Würzburg - Unterdürrbacher Straße 10	Bureaux	T4 2021	6 593 m ²	21 556 000 €
TOTAL				58 891 m ²	142 655 855 €

Cessions

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2021.

Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2021, le patrimoine est constitué majoritairement (96,33%) de surfaces de bureaux. L'ensemble des immeubles de la SCPI est localisé en Allemagne.

Zone géographique	Bureaux	Autres
France	-	-
Allemagne	96,33%	3,67%
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 2021, la SCPI Eurovalys a poursuivi sa volonté de diversification de son implantation géographique tout en continuant à investir dans des villes majeures comme Munich.

Diversification géographique	En % de la valeur vénale	En % des surfaces
Ville A (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Stuttgart, Munich)	55,9%	51,1%
Ville B (Bonn, Brême, Dortmund, Duisburg, etc.)	14,1%	17,5%
Ville C (Wolfsburg, etc.)	12,5%	11,8%
Ville D	17,5%	19,5%

GESTION LOCATIVE

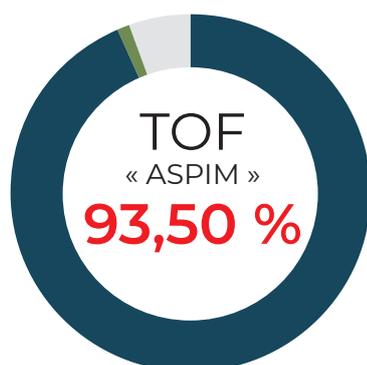
Situation locative

Le patrimoine est composé de 333 107 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 2021, le taux d'occupation physique (TOP) ressort à 90,33 %. Le taux d'occupation financier (TOF) annuel est de 93,50 %.

	2021	2020
Surfaces louées	300 898 m ²	260 684 m ²
Surfaces vacantes	32 208 m ²	13 137 m ²
Surfaces totales	333 107 m ²	273 822 m ²
Taux d'occupation physique ou TOP ⁽¹⁾	90,33%	95,2%
Taux d'occupation financier ou TOF 1 ^{er} semestre ⁽²⁾	94,14%	93,98%
TOF 2 ^{ème} semestre	92,93%	93,47%
TOF ANNUEL	93,50%	93,28%



Locaux occupés : 94,48 %

- Taux d'occupation financier : 93,50 %
- Locaux sous franchise de loyer : 0,98 %

Locaux vacants : 5,52 %

- En recherche de locataires : 5,52 %
- Locaux sous promesse de vente : 0,00 %
- Locaux en travaux de restructuration : 0,00 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

⁽¹⁾ Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI (inclus les locaux accessoires).

⁽²⁾ Le TOF constaté au 31 décembre de l'exercice se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée. TOF des années précédentes de 96,9 % (2019), 97,9 % (2018), 98,4% (2017), 99,4% (2016), 100% (2015).

Impayés

La SCPI Eurovalys clôture l'année 2021 avec un taux de recouvrement de ses loyers de 99,1%. Les sommes restant impayées sont telles que ci-dessous :

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Loyer annuel (en €)	Montant impayé (en €)	Commentaire
Ratingen - Balcke-Dürr-Allee 7	Bureaux	1 070,00	173 533,20	3 285,14	Retard de paiement de l'indexation
Bremen - Universitätsallee 16	Bureaux	1 057,00	129 479,76	4 141,96	Retard de paiement
Neubiberg - Lilienthal Straße 19	Bureaux	890,00	135 276,00	13 694,53	Retard de paiement
Gaimersheim - Dr.-Ludwig-Kraus-Straße 6	Bureaux	6 724,00	1 098 331,44	749,70	Retard de paiement
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Bureaux et parking	11 253,65	1 637 157,72	249 568,85	Acquisition récente - changement de RIB en cours
Cologne - Widdersdorfer Straße 399-403	Bureaux	3 634,14	456 940,68	39 345,16	Retard de paiement
Cologne - Stolberger Straße 307-311	Bureaux	486,93	110 630,88	4 473,70	Retard de paiement
Gelsenkirchen Ahstraße 22	Bureaux et parking	11 868,48	1 197 412,22	25 122,06	Retard de paiement
Bremerhaven Schleusenstraße 12	Bureaux	164,00	21 236,03	198,96	Retard de paiement
TOTAL		37 148,20	4 959 997,93	340 580,06	

Durée moyenne des baux restant à courir

La durée moyenne des baux restants à courir traduit la capacité du patrimoine à générer des revenus potentiels sécurisés dans le temps. Elle est de 6,3 ans au 31/12/2021.

	2021	2020
Durée moyenne des baux fermes restants à courir	6,0 ans	5,6 ans
Durée moyenne des baux restants à courir	6,3 ans	5,9 ans



Répartition des risques locatifs

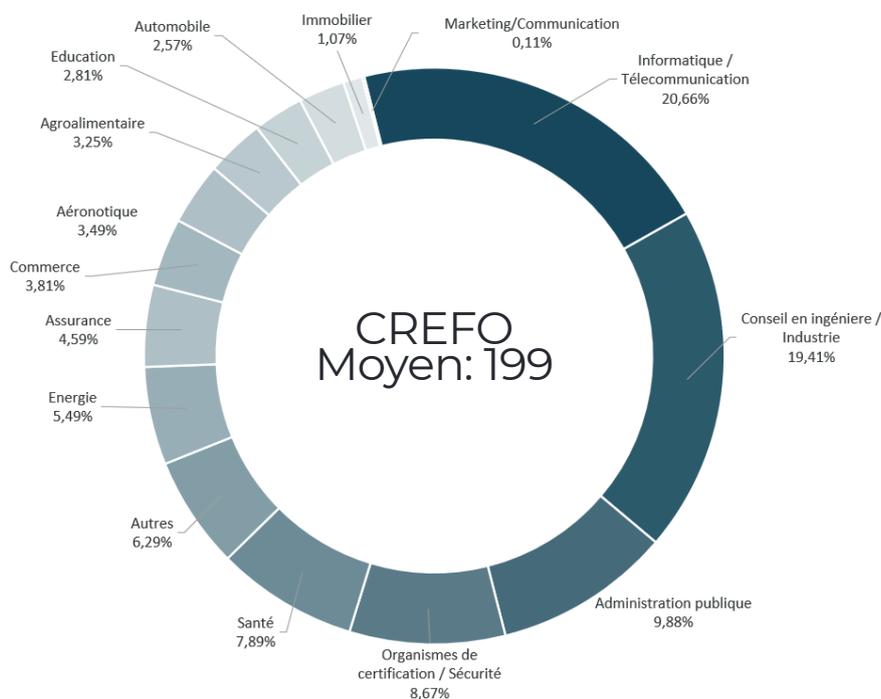
Les 30 immeubles de la SCPI Eurovalys sont loués à 141 locataires au total. Les 10 principaux locataires du patrimoine représentent 47,30 % du revenu annuel global pour une année complète. Cette proportion, en constante baisse, témoigne de la diversification des locataires dans le portefeuille de la SCPI.

Locataires	Surface (en m ²)	Loyer annuel (en €)	Proportion	Rating Credit Reform
EDAG Engineering GmbH	35 154 m ²	4 561 653	10,73 %	158
WISAG	13 662 m ²	2 392 901	5,63 %	217
CSA	12 387 m ²	2 295 276	5,40 %	148
LANTIQ	13 704 m ²	1 966 692	4,63 %	236
Bundesrepublik	12 083 m ²	1 832 009	4,31 %	216
Stada	10 931 m ²	1 815 150	4,27 %	126
EBV	12 816 m ²	1 453 176	3,42 %	253
AON Holding Deutschland GmbH	11 069 m ²	1 361 592	3,20%	171
Robert Bosch GmbH	11 270 m ²	1 251 580	2,95 %	144
ENGIE - Cofely	5 720 m ²	1 167 966	2,75 %	208
TOTAL	138 797 m²	20 097 994	47,30 %	184

Par ailleurs, avec une moyenne CREFO à 199, 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	39	23	29	11	7	0	29

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

18 sites comprennent des surfaces vacantes pour un total de 32 208 m² et un loyer additionnel potentiel de 3 977 059 €.

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Loyer potentiel annuel (en €)
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	Bureaux	1 187,00 m ²	125 623 €
Neu-Isenburg - Dornhofstraße 44-46	Bureaux	503,68 m ²	82 752 €
Bremen - Universitätsallee 16	Bureaux	1 334,00 m ²	154 872 €
Munich Neubiberg - Lilienthalstrasse 7-19	Bureaux	3 084,04 m ²	433 684 €
Munich Feldkirchen - Kapellenstrasse 12	Bureaux	2 327,41 m ²	212 604 €
Cologne Rumpler - Edmund Rumpler Strasse 6	Bureaux	408,88 m ²	68 724 €
Gelsenkirchen - Ahstrasse 22	Stockage	18,71 m ²	844 €
Mülheim - Luxemburger Allee 4-8	Stockage	844,50 m ²	31 290 €
Cologne Stolberger - Stolberger Straße 307-311	Bureaux	354,00 m ²	53 748 €
Cologne Stolberger - Stolberger Straße 307-311	Stockage	328,00 m ²	19 011 €
Cologne Widdersdorfer - Widdersdorfer Straße 399-403	Bureaux	1 273,47 m ²	169 574 €
Cologne Widdersdorfer - Widdersdorfer Straße 399-403	Commerce	86,48 m ²	12 453 €
Stuttgart - Motorstraße 30	Stockage	22,50 m ²	4 320 €
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	Bureaux	263,00 m ²	85 246 €
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Bureaux	1 794,00 m ²	307 524 €
Hanovre - Im Heidkampe 9	Bureaux	8 272,87 m ²	1 010 528 €
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Stockage	26,34 m ²	5 157 €
Norderstedt - Schützenwall 1	Bureaux	8 163,89 m ²	868 781 €
Wolfsburg - Hafenstr. 1	Bureaux	1 112,00 m ²	193 824 €
Würzburg - Unterdürrbacher Straße	Bureaux	718,00 m ²	136 500 €
TOTAL		32 208 m²	3 977 059 €

Congés

Huit congés ont été reçus en 2021.

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m ²)	Loyer annuel (en €)	Date de départ
Cologne - Edmund Rumpler Strasse 6	Eurowings	Bureaux	4 861,00	764 363,00	01/02/2021
Gelsenkirchen - Ahstrasse 22	Deutsche Angestellten Akademie	Bureaux	629,91	47 428,00	28/02/2021
Bremerhaven - Schleusenstrasse 12	ARAG SE	Bureaux	263,00	39 157,00	31/05/2021
Cologne- Edmund Rumpler Strasse	Silmar	Bureaux	59,50	11 274,00	15/07/2021
Hannover - Im Heidkampe 9	Tui	Bureaux	8 272,87	1 039 688,00	31/08/2021
Bremen - Universitätsallee 16	Greenyard Fresh	Bureaux	974,63	117 519,60	20/10/2021
Wolfsburg -Hafenstrasse 1	Altran	Bureaux	2 224,00	380 472,00	30/10/2021
Düsseldorf - Wanheimerstrasse 66	C&A	Bureaux	1 794,00	288 336,00	31/10/2021
TOTAL			19 078,91	2 688 237,60	

Locations (nouveaux baux, renouvellements et avenants)

Dix surfaces vacantes ont été relouées en 2021 et 13 locataires ont prolongé leur bail sur l'année.

Relocations

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m ²)	Loyer annuel (en €)	Date d'effet
Cologne - Edmund Rumpler Strasse 6	Harish Capra	Bureaux	49,53	8 062,70	01/03/2021
Cologne - Edmund Rumpler Strasse 6	BIMA (Etat Allemand)	Bureaux	4 767,78	875 059,04	15/03/2021
Munich Neubiberg - Lilienthalstrasse 7-19	Hat.tec	Bureaux	795,00	124 290,00	15/05/2021
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	Verisure	Bureaux	262,00	35 684,40	01/07/2021
Cologne- Edmund Rumpler Strasse	Harish Capra	Bureaux	59,50	7 497,29	15/07/2021
Gelsenkirchen	Integration Center für Arbeit	Bureaux	1 036,29	98 862,07	01/08/2021
Cologne - Stolberger Strasse	BTZ	Bureaux	519,00	74 736,00	15/10/2021
Bremen - Universitätsallee 16	Fresh Solutions	Bureaux	974,63	120 107,82	21/10/2021
Wolfsburg -Hafenstrasse 1	Alten	Bureaux	1 112,00	207 945,60	01/11/2021
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	Verisure	Bureaux	339,00	46 171,80	01/12/2021
TOTAL			9 914,73	1 598 416,72	

Prolongations / Renouvellements

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m ²)	Ancien loyer annuel (en €)	Nouveau loyer annuel (en €)	Nouvelle date de fin
Gelsenkirchen	Integration Center für Arbeit	Bureaux	9 629,99	826 077,00	879 409,06	31/12/2032
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	Verisure	Bureaux	1 211,00	162 552,60	146 837,34	30/06/2031
Wolfsburg -Hafenstrasse 1	Alten	Bureaux	1 116,34	213 950,00	220 122,00	31/12/2026
Bremen - Universitätsallee 16	Greenyard Fresh	Bureaux	1 056,84	129 260,40	129 479,76	21/10/2026
Cologne - Widdersdorfer Strasse	VFJ e.V	Bureaux	2 661,48	315 705,72	394 731,24	31/07/2026
Karlsruhe - G.-Braun-Str. 18	Art Studio 77	Bureaux	609,00	80 479,08	80 479,08	30/09/2024
Cologne - Widdersdorfer Strasse	Semper Schools (Tüv)	Bureaux	1 209,34	130 153,68	152 064,18	31/07/2024
Münich Poing	Avnet	Bureaux	12 816,00	1 453 176,00	1 453 176,00	31/12/2030
Münich Feldkirchen	E.A. Cosmetics	Bureaux	671,00	104 179,00	104 179,00	31/07/2026
Gelsenkirchen	Vodafone	Antenne	1,00	14 220,00	14 220,00	31/12/2032
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	C-Pro	Bureaux	426,98	71 940,01	70 622,46	01/06/2026
Cologne - Stolberger Strasse	BIMA	Bureaux	975,00	108 191,00	108 191,00	30/06/2022
Münich Neubiberg	Intel/Lantiq	Bureaux	13 704,00	1 930 713,24	1 966 692,00	30/04/2023
TOTAL			46 087,97	5 540 597,73	5 720 203,12	

Travaux

Près de 5,48 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 en 2021. Un montant additionnel de 111 400 € a par ailleurs été provisionné dans les comptes au 31/12/2021 au titre de la PGE (Provision Gros Entretien).

Adresse	Détail des travaux	Montant (en €)
Bad-Vilbel - Theodor-Heuss-Straße 52 - 54	Rénovation entrée et travaux climatisation preneur	2 328 870 €
Bremen - Universitätsallee 16	Remplacement de l'éclairage extérieur et du chauffage	20 035 €
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	Borne pour véhicule électriques	1 424 €
Cologne - Aachener Straße 1044	Réparation dégâts mineurs	1 505 €
Cologne - Edmund-Rumpler-Str. 6	Travaux preneurs, ascenseurs et système de sécurité	244 760 €
Cologne - Stollberger Str. 307-311	Ascenseurs, interphone, pompes et mise aux normes incendie	66 318 €
Cologne - Widdersdorfer Strasse 399-403	Travaux chauffage et travaux surfaces locatives	6 576 €
Düsseldorf - Wanheimer Straße 66	Extention climatisation, éclairage et divers travaux	33 162 €
Essen - Karolingerstraße 94	Electricité, ventilation et ascenseurs	27 329 €
Feldkirchen - Kapellenstraße 12	Travaux preneurs, eau froide, infiltration et ascenseur	40 784 €
Francfort Sossenheim - Wilhelm-Fay-Straße 11	Travaux escaliers, façade, conformité protection incendie	34 413 €
Gaimersheim - Dr.-Ludwig-Kraus-Straße 6	Travaux façade	2 421 €
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Pompes à eau, travaux preneurs et conformité protection incendie	46 977 €
Hanovre - Im Heidkampe 9	Travaux surfaces locatives	16 126 €
Mulheim - Luxemburger Allee 4-8	Réparation du système de gestion et des stores extérieurs	3 800 €
Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Ascenseurs, chauffage, toiture et travaux preneurs	283 199 €
Neu-Isenburg - Dornhofstraße 44-46	Changement de la cuve de chauffage	23 559 €
Norderstedt - Schützenwall 1	Ascenseurs, stores extérieurs, toiture et préparation de la séparation des bâtiments	866 284 €
Plattling - Am Biberberg	Travaux preneurs	677 290 €
Poing - Im Technologiepark 2-8	Travaux preneurs, canalisations, toiture et divers travaux	460 934 €
Ratingen - Balcke-Dürr-Allee 2	Rénovation entrée et jardin, parking et travaux preneurs	190 023 €
Stuttgart - Motorstraße 28	Remplacement barrière de sécurité parking et diverses réparations	8 736 €
Wolfsburg - Birnbaumstücke 5	Ventilation, escaliers, stores extérieurs et travaux preneurs	79 634 €
Wolfsburg - Hafenstrasse 1	Stores extérieurs et cage d'escalier	20 415 €
TOTAL		5 484 575 €



ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

Engagements de la société de gestion

Le 9 août dernier, le Groupe Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat (GIEC) a publié le 1er volet de son 6ème rapport afférent au changement climatique [1] démontrant que les concentrations de gaz à effet de serre (GES) n'ont jamais été aussi élevées dans l'atmosphère.

L'environnement bâti européen est responsable à lui seul d'environ 40% de la consommation d'énergie et de 36% des émissions de GES [2].

Aussi, conscient de l'enjeu de ce défi, Advenis REIM, en tant qu'acteur de l'immobilier de demain, souhaite insuffler et participer au changement en améliorant son impact notamment environnemental.

Pour ce faire, et après avoir procédé à un état des lieux de son parc immobilier, elle a déployé en 2021 une nouvelle feuille de route stratégique d'investissement et de gestion responsable et durable. Véritable document de référence, elle fixe le cap d'Advenis REIM dans ses choix à la fois en termes d'investissement et de gestion de ses actifs afin de leur assurer une protection et une valorisation dans le temps. Retrouvez-la sur www.advenis-reim.com rubrique « Actualités ».

En premier lieu, elle identifie et priorise les enjeux Environnementaux Sociaux et de Gouvernance (ESG) pour ses activités en s'appuyant sur une large consultation auprès de parties prenantes internes et externes. Parmi les 18 enjeux thématiques mis en exergue, 8 ont en effet été identifiés comme prioritaires à la fois du point de vue de la société de gestion et de ses parties prenantes :

1. La consommation énergétique et efficacité énergétique ;
2. La sobriété carbone ;
3. Les relations investisseurs et la transparence ;
4. L'engagement des prestataires ;
5. La santé et la sécurité des occupants ;
6. Les mobilités durables et multimodalités ;
7. La maîtrise des risques et la gestion de la performance ESG ;
8. Les labels et certifications.

En second lieu, elle s'engage sur son parc immobilier et engage ses parties prenantes.

D'une part, Advenis REIM s'engage à renforcer le dialogue et l'accompagnement des locataires :

- En les encourageant à adopter des pratiques et réflexes alignés sur ses ambitions durables en développant un guide occupant des bonnes pratiques remis à chaque arrivée ;
- En poursuivant leur sensibilisation sur ces sujets fondamentaux par le biais d'une campagne d'affichage dans nos immeubles ;
- En prévoyant d'inclure, sur son parc tertiaire, dans les comités de durabilité ou comités verts, un point ESG.

D'autre part, Advenis REIM s'engage à inclure ses principales autres parties prenantes dans sa démarche :

- En les impliquant concrètement dans le cadre de la signature d'une Charte prestataires (impliquant une évaluation et un suivi dans le comité annuel d'évaluation prestataires) ;
- En contractualisant avec ses principaux gestionnaires et facility managers.

[1] Contribution du groupe de travail I du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), 2021. Changement climatique généralisé et rapide, d'intensité croissante. Premier volet du sixième Rapport d'évaluation du GIEC.

[2] Groupe européen d'experts techniques sur la finance durable (TEG), 2020. Annexe technique au rapport final Taxonomie.

Advenis REIM s'engage enfin à étendre sa politique de transparence aux performances ESG (indicateurs) en informant ses clients de ses actions et de ses résultats.

Pour 2022, Advenis REIM souhaite ainsi se consacrer pleinement à ses engagements afin de construire un portefeuille immobilier vertueux et créateur de valeur pour ses associés.

En conformité avec l'article L. 533-22-2-4 du Code monétaire et Financier, Advenis REIM s'est par ailleurs fixée pour objectif de maintenir la parité existante au sein de la société de gestion entre hommes et femmes parmi ses équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement.

Engagements de la SCPI

La SCPI ne pratique pas de politique d'exclusion à l'égard d'activités ou d'entreprises sur des critères relevant de l'Investissement Socialement Responsable (ISR).

Toutefois, elle combine les objectifs financiers et extra-financiers dans ses processus d'investissement et de gestion. Cela lui permet d'évaluer ses opportunités et ses actifs sous gestion à travers le prisme de leurs qualités financières et extra financières et d'optimiser leurs impacts extra-financiers afin de contribuer activement, aux côtés de ses pairs, à une démarche qui s'inscrit dans le développement durable.

Les objectifs spécifiques ESG liés au label ISR pour la SCPI sont les suivants :

• Objectifs environnementaux

- Réduire les consommations énergétiques et l'empreinte carbone des actifs sous gestion considérés comme sous-performants par la société de gestion ;
- Végétaliser et promouvoir la biodiversité de son parc ;
- Cibler des labels et certifications lors de rénovations significatives (enveloppe du bâtiment, rénovation énergétique, travaux d'isolation) sous réserve des opportunités de CAPEX*.

• Objectifs sociaux

- Déployer des mesures de santé, de sécurité et de confort des locataires dans son parc ;
- Faire progresser le raccordement des actifs aux nœuds de transports en valorisant les solutions de mobilités décarbonées.

• Objectifs de gouvernance

- Sensibiliser les locataires ;
- Sensibiliser les autres principales parties prenantes afin de décliner notre approche responsable sur toute notre chaîne de valeur et surtout afin qu'elles nous accompagnent sur ce chemin de transition et partagent notre vision du bâtiment de demain.

Le détail des objectifs, les critères d'évaluation et leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion (notamment le détail des processus internes) figurent dans la Méthodologie ESG et le code de transparence de la SCPI disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet : www.advenis-reim.com.

La société a été labellisée ISR le 23/02/2022.



(*) Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

RÉSULTATS FINANCIERS

Résultat par part

EXERCICE 2021

EXERCICE 2020

Résultat par part ⁽¹⁾	Montant (en €)	En % des produits	Montant (en €)	En % des produits
PRODUITS				
Recettes locatives brutes	48,61	58,36%	51,10	51,08%
Charges Facturées	0,60	0,71%	1,29	1,29%
Produits financiers	0,00	0,00%	0,09	0,09%
Produits divers	34,09	40,93%	47,57	47,55%
TOTAL	83,30	100,00%	100,05	100,00%
CHARGES				
Rémunération de la société de gestion	0,44	0,53%	1,13	1,13%
Autres frais et rémunération	3,96	4,75%	9,13	9,13%
Commission de souscription	30,60	36,74%	39,68	39,66%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				
Charges locatives	1,09	1,30%	1,37	1,37%
Autres charges immobilières	0,01	0,01%	0,01	0,01%
Autres charges financières	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges exceptionnelles	0,00	0,00%	0,08	0,08%
Sous-total charges externes	36,09	43,33%	51,40	51,37%
Amortissements nets				
Provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sous-total charges internes	0,00		0,00	
TOTAL	36,09	43,33%	51,40	51,37%
RÉSULTAT	51,66	62,02%	48,65	48,63%
Report à nouveau annuel	3,56	4,27%	0,00	0,00%
Report à nouveau cumulé	5,05	6,06%	2,01	2,00%
RÉSULTAT DISTRIBUÉS (avant prélèvements ⁽²⁾)	48,10	57,74%	48,65	48,63%
RÉSULTAT DISTRIBUÉS (après prélèvements ⁽²⁾)	44,29	53,17%	45,65	45,63%
Nombre de parts au 31 décembre	766 318		602 319	
Nombre moyen de parts en jouissance	635 316		471 304	

⁽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 2021 (pour une part en jouissance du 1er janvier au 31 décembre 2021)

	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	TOTAL 2021
Dividendes avant impôts (en €) ⁽¹⁾	10,15	10,15	10,15	17,65	48,10
TAUX DE DISTRIBUTION ⁽²⁾	1 %	1 %	1 %	1,74 %	4,74 %
Dividendes versés (après impôts) ⁽³⁾ (en €)	10,15	10,15	10,15	13,84	44,29
TAUX DE DISTRIBUTION NET DE FISCALITE ETRANGERE⁽⁴⁾	1 %	1 %	1 %	1,36 %	4,36 %

(1) Dividendes avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versés au titre de l'année 2021.

(2) Le taux de distribution annuel de la SCPI est la division entre le dividende brut, avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fond pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N, par le prix de souscription au 1er janvier de l'année (prix de part au 01/01/2021 = 1 015 €).

(3) Dividendes nets versés au titre de l'année, après prélèvements libératoires et fiscalité étrangère payée par le fond pour le compte de l'associé.

(4) calculé sur un prix de part au 01/01/2021, soit 1 015 €. Le rendement net de fiscalité allemande est la division entre le dividende net après prélèvements fiscaux, sociaux et fiscalité allemande (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année (prix de part au 01/01/2021 = 1 015 €).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Affectation du résultat détaillé

	Montant total en 2021 (en €)	Montant par part en jouissance en 2021 (en €)	Taux de distribution par part en jouissance en 2021
Résultat annuel de la SCPI	32 822 046	51,66 €	5,09%
Revenu immobilier	32 820 158	51,66 €	
Revenu financier	1 888	0,00 €	
Report à nouveau antérieur	945 424	1,49 €	
Résultat distribuable	33 767 470	53,15 €	
Distribution brute	30 560 109	48,10 €	4,74%
Impôt sur les Sociétés allemand	-2 422 424	-3,81 €	
Prélèvement fiscaux	-394	0,00 €	
Distribution nette de fiscalité étrangère	28 137 291	44,29 €	4,36%
Report à nouveau	3 207 361	5,05 €	



Tableau d'emploi des fonds

	Total cumulé au 31/12/2020 (en €)	Durant l'année 2021 (en €)	Total cumulé au 31/12/2021 (en €)
Fonds collectés	607 853 811	167 394 739	775 248 550
+ cessions d'immeubles			
+ divers	0		0
Fonds décaissés	755 827 287	178 904 798	934 732 085
- commissions de souscription	70 886 392	19 443 194	90 329 586
- achat d'immeubles	44 876 294	0	44 876 294
- frais d'acquisition	57 218 219	11 311 174	68 529 393
- divers achat	582 846 382	148 150 430	730 996 812
Emprunts bancaires	221 596 286	54 985 100	276 581 386
= somme restant à investir	73 622 810	43 475 041	117 097 851

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 conséquence du nouveau plafond de capital statutaire. 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. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

	Montant (en €)	Levier
Valeur vénale des immeubles détenus par transparence	834 419 000	
Disponibilités	106 643 410	
TOTAL	941 062 410	
Dettes au 31 décembre 2021	276 581 386	29,39%
<i>Autorisation</i>	<i>376 424 964</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 2020. Elle a procédé fin 2021 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 2021 (en €)	Valeur d'expertise 2020 (en €)
DÉTENTION INDIRECTE				
SCI Cologne				
Aachnerstrasse 1044 - Cologne	2015	18 781 200	25 004 000	22 842 000
SCI Eurovalys New Invest 1				
Dornhofstrasse 44-46 - Neu-Isenburg	2016	14 155 500	17 200 000	16 400 000
Hafenstrasse 1 - Wolfsburg	2016	10 900 000	12 400 000	11 800 000
Universitätsallee 16 - Brême	2016	15 015 000	21 600 000	19 400 000
Herriotstrasse 3 - Francfort	2017	42 500 000	50 900 000	49 000 000
SCI Eurovalys New Invest 2				
Im Technologiepark 2-8 - Munich Poing	2017	24 500 000	28 500 000	26 800 000
Lilienthalstrasse 7 - Munich Neubiberg	2018	54 981 226	66 700 000	65 800 000
Wilhelm Fay Strasse 11 - Francfort Sossenheim	2019	31 000 000	34 100 000	32 600 000
SCI Eurovalys New Invest 3				
Wannheimer Strasse 6 - Düsseldorf	2019	19 752 000	21 600 000	21 600 000
SCI Eurovalys New Invest 4				
Kapellenstrasse 12 - Munich Feldkirchen	2019	45 340 000	45 800 000	45 600 000
Dr Ludwig Krauss Strasse 6 - Gaimersheim	2020	25 542 842	26 700 000	26 700 000
Ludwig Erhard Strasse 2 - Reutlingen	2020	23 268 000	23 900 000	23 500 000
Am Biberberg - Plattling	2021	43 357 861	43 800 000	-
Richard-Reitzner-Allee 1 - Munich Haar	2021	33 295 918	36 000 000	-
SCI Eurovalys New Invest 5				
Widdersdorfer Straße 399-403 - Cologne	2020	13 350 000	16 600 000	14 400 000
Stolberger Straße 307-311 - Cologne	2020	21 200 000	22 700 000	21 500 000
Luxemburger Allee 4-8 - Mülheim	2020	31 840 000	31 900 000	31 700 000
Ahstrasse 22 - Gelsenkirchen	2020	15 500 000	16 500 000	15 600 000
Motorstraße 28 - Stuttgart	2020	15 500 000	12 400 000	16 100 000
Schleusenstraße 12 - Bremerhaven	2020	8 500 000	8 600 000	8 600 000
Birnbaumstücke 5 - Wolfsburg	2020	88 750 000	91 600 000	88 800 000
Schützenwall 1 - Norderstedt	2021	28 000 000	28 300 000	-
SCI Eurovalys New Invest 6				
Theodor-Heuss-Strasse 52-54 - Bad-Vilbel	2020	28 600 000	33 300 000	29 000 000
Braun-Straße 18 - Karlsruhe	2021	16 456 076	17 600 000	-
Unterdürrbacher Straße 10 - Würzburg	2021	21 556 000	22 000 000	-
SCI Cologne Rumpler				
Edmund Rumpler Strasse 6 - Cologne	2020	27 767 740	33 215 000	31 222 100
DÉTENTION DIRECTE				
SCPI EUROVALYS				
Kuhrhessstr. 5 - Francfort Morfelden	2017	5 400 000	6 200 000	6 000 000
Karolingerstrasse 94 - Essen	2017	6 025 000	8 300 000	7 900 000
Im Heidkampe 9 - Hanovre	2019	18 280 000	14 600 000	18 300 000
Balcke Duerr Allee 2 - Ratingen	2019	15 171 294	16 400 000	16 000 000
TOTAL		764 285 157	834 419 000	667 164 100



Valeur du patrimoine

La SCPI détient 4 immeubles en détention directe pour une valeur d'expertise 2021 de 45 500 000 € HD.

	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 2021 (en €)
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Im Heidkampe 9 - Hanovre	2019	20 001 378	18 280 000	14 600 000
Balcke Duerr Allee 2 - Ratingen	2019	16 661 464	15 171 294	16 400 000
Kuhrhesebstr. 5 - Francfort Morfelden	2017	5 944 108	5 400 000	6 200 000
Karolingerstrasse 94 - Essen	2017	6 256 096	6 025 000	8 300 000
TOTAL		48 863 046	44 876 294	45 500 000

La valeur des titres de participation et des créances rattachées est de 585,79 M€. Elle se répartit entre 10 SCIs dont 2 nouvellement créées en 2021.

Adresse	Quote-part détenue	Date d'acquisition ou apport	Valeur bilantielle des titres (en €)	Avance en compte courant (en €)	Valeur 2021 (en €)
SCI CanCorp Cologne	94,00%	2015	11 750	8 676 233	8 687 983
Eurovalys New Invest 1	99,99%	2016	3 187 724	58 092 019	61 279 743
Eurovalys New Invest 2	99,99%	2016	34 061 728	45 880 935	79 942 663
Eurovalys New Invest 3	99,99%	2018	2 009 999	21 085 667	23 095 666
Eurovalys New Invest 4	99,99%	2019	7 391 585	133 568 377	140 959 962
Eurovalys New Invest 5	99,99%	2019	17 151 636	161 706 727	178 858 363
Eurovalys New Invest 6	99,99%	2020	2 267 107	46 296 149	48 563 256
Eurovalys New Invest 7	99,99%	2021	9 999	24 690 001	24 700 000
Eurovalys New Invest 8	99,99%	2021	9 999	-	9 999
SCI Cologne Rumpler	94,90%	2020	3 556 110	16 132 015	19 688 125
TOTAL			69 657 637	516 128 123	585 785 760

Valeurs représentatives de la SCPI

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2021	Valeur globale (en €)	Valeur par part (en €)
Valeur vénale des immeubles détenus par transparence ⁽¹⁾	834 419 000	
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	635 141 357	
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	52 984 969	
Valeur comptable ⁽²⁾	688 126 325	897,96
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant les titres de participation et les avances en compte courant	622 879 465	
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	52 984 969	
Valeur de réalisation ⁽³⁾	675 864 433	881,96
Commissions de souscription	96 538 903	
Frais d'acquisition	74 476 803	
Valeur de reconstitution ⁽⁴⁾	846 880 139	1105,13

⁽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 2021.

⁽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 un an est telle que suit :

	2021 (en €)	2020 (en €)
Valeur comptable	897,96	893,07
Valeur de réalisation	881,96	856,39
Valeur de reconstitution	1 105,13	1 080,91
Nombre de parts	766 318	602 319

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	51 799 024	81,53	7,92%
Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	-15 215 269	-23,95	-2,33%
Intérêts d'emprunt	-2 950 805	-4,64	-0,45%
REVENU FONCIER NET	33 632 950	52,94	5,14%
REVENU FINANCIER			
Revenu brut	1 889	0,00	0,00%
Prélèvements fiscaux et sociaux 17,2%	-389	0,00	0,00%
REVENU FINANCIER NET	1 500	0,00	0,00%
REVENU TOTAL 2021	33 634 450	52,94	5,14%

IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

La valeur au 31/12/2021 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI est de 927,36€ 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 €	2021	2020
	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	170 554 333	164 042 270
Total facturable	19 443 194	18 700 819
Commissions perçues	19 443 194	18 700 819
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	39 209 933	23 919 410
Total facturable	4 705 192	2 870 329
Commissions perçues (Eurovalys + filiales)	4 705 192	2 427 467
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	142 665 855	278 585 738
Total facturable	2 054 388	4 011 635
Commissions perçues (Eurovalys + filiales)	2 054 388	4 011 635
4° Commission de suivi et de pilotage		
Taux de commission	2,40% TTC	2,40% TTC
Montant toutes taxes comprises des travaux effectués	5 484 575	1 619 784
Total facturable	131 630	38 875
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 2021, 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 ».

Informations relatives aux rémunérations

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

Au titre de l'exercice 2021, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 18 collaborateurs fin 2021, se sont élevées à 986 007 € se décomposant en :

- 854 288 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 494 694 € versés à l'ensemble du personnel identifié, soit 6 collaborateurs fin 2021
- 131 719 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 81 893 € versés à 6 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 gérants financiers). A ce titre, et conformément à la politique de rémunération mise en place au sein de la société de gestion, la rémunération variable individuelle est plafonnée à 100 k€ nets.

(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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.

Impact de la fiscalité : Le rendement potentiel de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détient 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). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'Etat de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (pour les associés personnes physiques qui bénéficieront, sous certaines conditions, principalement d'un crédit d'impôt ou d'une exonération, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus de l'associé imposé en France et pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération (cf paragraphe 4 A et B « de la note d'information » « Fiscalité des revenus et des plus-values de source allemande et de source européenne autre qu'allemande »)

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 : Les performances potentielles étant liées au marché de l'immobilier, ce produit n'offre pas de rendement garanti. Il ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement

Risque de liquidité : Son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit. En l'absence de contrepartie, vous pourriez ne pas pouvoir céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. L'associé qui souhaite se séparer de ses parts peut (i) demander la cession de ses parts soit sans intervention de la société de gestion soit sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts (ii) demander le remboursement de ses parts qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Risque de crédit et de contrepartie : Susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat. La SCPI a recours à l'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 conséquence 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. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Risque de change : À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de durabilité : La SCPI a été labélisée ISR le 23/02/2022 et est en conséquence classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

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 consigne 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 2021 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 Rumpier, 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'année 2021, la SCPI Eurovalys a acquis 5 immeubles de bureaux en Allemagne. Le montant total investi atteint 142,6 millions d'euros hors droits.

A Norderstedt, acquisition de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 5,
A Munich Haar, acquisition de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 4,
A Plattling, acquisition de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 4,
A Karlsruhe, acquisition de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 6,
A Würzburg, 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 2021. Celles-ci sont conformes aux statuts.

Valeurs représentatives de la SCPI

L'expertise réalisée sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2021 a fait ressortir une valeur vénale des placements immobiliers de 622 879 465 euros et la valeur nette des autres actifs est de 52 984 969 euros soit un total de 675 864 434 euros ce qui représente 881,96 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 2021

Le bénéfice de l'exercice s'est établi à 32 822 046 euros soit 51,66 euros par part en jouissance, la SCPI a distribué 30 560 109 euros soit 48,10 euros par part en jouissance. Le report à nouveau cumulé est de 3 207 361 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 2021

EXERCICE 2020

État du patrimoine (en € Hors Taxes)	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	49 544 846	45 500 000	49 354 824	48 200 000
Immobilisations en cours	13 551		103 549	
Titres de participation et créances				
Titres de participation	69 657 637	61 251 342	67 930 520	46 906 183
Créances rattachées	516 128 123	516 128 123	387 280 317	387 280 317
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	-202 800		-190 400	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	635 141 357	622 879 465	504 478 810	482 386 500
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	251 439	251 439	202 542	202 542
Autres créances	3 613 651	3 613 651	2 369 738	2 369 738
Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	63 814 373	63 814 373	47 035 597	47 035 597
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Emprunts				
Autres dettes financières	-88 780	-88 780	-27 993	-27 993
Dettes d'exploitation	-2 172 263	-2 172 263	-3 149 480	-3 149 480
Dettes diverses	-12 433 451	-12 433 451	-12 996 372	-12 996 372
TOTAL II	52 984 969	52 984 969	33 434 032	33 434 032
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	688 126 325		537 912 843	
Valeur estimée du patrimoine		675 864 433		515 820 533

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en euros Hors Taxes)	Situation d'ouverture 2021	Affectation 2021	Autres mouvements 2021	Situation de clôture 2021
Capital				
Capital souscrit	481 855 200		131 199 200	613 054 400
Capital en cours de souscription				
Prime d'émission				
Prime d'émission	125 998 611		36 195 539	162 194 150
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-70 886 392		-19 443 194	-90 329 586
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	945 424			945 424
Résultat de l'exercice	22 929 895	-22 929 895	32 822 046	32 822 046
Acomptes sur distribution	-22 929 895	22 929 895	-30 560 109	-30 560 109
Total			2 261 937	2 261 937
TOTAL GÉNÉRAL	537 912 843		150 213 482	688 126 325

COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS (en euros Hors Taxes)	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 344 078	2 704 791
Charges facturées	378 371	607 809
Produits annexes		
Revenus des titres immobilisés	28 540 236	21 379 405
SOUS-TOTAL	31 262 685	24 692 005
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation	99 000	24 800
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations		
Provisions pour risques et charges		
Transferts de charges d'exploitation	19 443 194	18 855 422
Autres produits	2 118 112	3 541 201
SOUS-TOTAL	21 660 307	22 421 423
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	52 922 991	47 113 428
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers		
	1 888	40 744
Dont produits financiers soumis à prélèvement		
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	1 888	40 744
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
	2 828 114	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 828 114	
TOTAL DES PRODUITS	55 752 993	47 154 172

CHARGES (en euros Hors Taxes)	31/12/2021	31/12/2020
CHARGES D'EXPLOITATION		
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	509 193	575 521
Travaux de gros entretiens	11 320	27 283
Dotations aux provisions pour gros entretien	111 400	15 200
Autres charges immobilières	57 536	29 104
SOUS-TOTAL	689 449	647 108
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	278 683	532 280
Commission de souscription	19 443 194	18 700 819
Frais d'acquisitions	2 054 388	3 535 200
Diverses charges d'exploitation	461 240	768 356
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	3 994	2 516
SOUS-TOTAL	22 241 499	23 539 171
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	22 930 948	24 186 279
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges financières diverses		2 004
Dotations aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		2 004
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		35 995
Dotations aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		35 995
TOTAL DES CHARGES	22 930 948	24 224 278
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET	32 822 046	22 929 894



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2021

Principes et méthodes comptables

Évènements principaux de l'exercice

Le montant total de la souscription 2021 est de 170 594 935€.

Le capital est de 613 054 400€, la prime d'émission de 162 194 150€.

Le nombre de parts au 31/12/2021 est de 766 318.

La SCPI Eurovalys a réalisé un apport en capital de 1 707 119€ au profit de la SCI Eurovalys New Invest 4.

La SCPI Eurovalys a également souscrit à 99,99% des titres des SCI New Invest 7 pour 9 999 € et New Invest 8 pour 9 999 €.

L'année 2021 est toujours 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

► Labelisation ISR

Dans la suite logique de la mise en place en 2021 de la charte ESG au niveau de la société de gestion, nous avons le plaisir de vous annoncer que la SCPI Eurovalys a obtenu le 23 février 2022 la labellisation ISR (Investissement Socialement Responsable) qui vient matérialiser notre conviction que l'industrie immobilière doit apporter sa contribution à l'effort commun sur le réchauffement climatique. La SCPI Eurovalys va par conséquent intégrer, dans sa politique d'investissement et de gestion de ses actifs immobiliers, des critères extra-financiers et ainsi s'inscrire dans un plan de progression en vue d'améliorer les performances E, S et G de son parc immobilier. Vous trouverez les éléments détaillant les différents enjeux et critères choisis dans le cadre de la gestion de la SCPI Eurovalys dans les publications suivantes disponible sur le site www.advenis-reim.com : code de transparence, DIC (document d'information clé), notice/statuts et le reporting ISR qui sera publié début 2023.

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 2021 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 2021 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 2021.

Terrains et constructions locatives

En €	Morfelden	Essen	Hanovre	Ratingen	TOTAL
Valeurs bilantielles	5 949 608	6 706 696	20 001 378	16 887 164	49 544 846
Valeurs estimées	6 200 000	8 300 000	14 600 000	16 400 000	45 500 000

Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours correspondent à des honoraires d'architecte dans le cadre d'une étude de faisabilité d'une conversion sur l'immeuble de Hanovre en multi-locataires, pour 13 551€.

Titres de participation et comptes rattachés

En €	Valeur Bilantielle	Valeur estimée
Titres de participation	69 657 637	61 251 342
Compte courant	516 128 123	516 128 123

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 Aachnerstrasse 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.
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.
SCI Eurovalys New Invest 4	7 391 585	99,99%	La SCI New Invest 4 a été créée en 2019 pour l'acquisition de 5 immeubles situés à Feldkirchen, Reutlingen, Gaimersheim, Plattling et Haar. Augmentation du capital en 2020 de 2 674 467 et en 2021 de 1 707 119 €.
SCI Eurovalys New Invest 5	17 151 636	99,99%	La SCI New Invest 5 a été créée en 2019 pour l'acquisition de 8 immeubles situés à Mulheim, Gelsenkirchen, Cologne Widdersdorfer, Cologne Stolberger, Norderstedt, Wolfsburg, Bremerhaven, Stuttgart. 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 pour l'acquisition de 3 immeubles situés à Bad-Vilbel, Karlsruhe et Würzburg.
SCI Eurovalys New Invest 7	9 999	99,99%	La SCI New Invest 7 a été créée en mai 2021.
SCI Eurovalys New Invest 8	9 999	99,99%	La SCI New Invest 8 a été créée en décembre 2021.
SCI Cologne Rumpler	3 556 110	94,90%	Les titres de la SCI Cologne Rumpler ont été acquis en 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.

Informations sur les créances rattachées aux titres de participations

Société	Valeur bilantielle des comptes courants en 2021 (en €)
SCI Cologne	8 676 233
SCI Eurovalys New Invest 1	58 092 019
SCI Eurovalys New Invest 2	45 880 935
SCI Eurovalys New Invest 3	21 085 667
SCI Eurovalys New Invest 4	133 568 377
SCI Eurovalys New Invest 5	161 706 727
SCI Eurovalys New Invest 6	46 296 149
SCI Eurovalys New Invest 7	24 690 001
SCI Cologne Rumpler	16 132 015

Autres créances

Elles sont constituées par :

Autres Créances	3 613 k€
Dont créances sur filiales	1 087 k€
Dont créances fiscales	105 k€
Dont autres créances	2 421 k€

Valeurs de placement et disponibilités

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

- Disponibilités en banque : 63 814 k€.

Capitaux propres

► Souscription des parts

Le capital social est composé de 766 318 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	765 068	800	612 054 400
TOTAL	766 318	800	613 054 400

► **Tableau des capitaux propres**

En €	N-1	+	-	N
Capital	481 855 200	131 199 200		613 054 400
Primes d'émission	125 998 611	36 195 539		162 194 150
Prélèvement sur primes d'émission	-70 886 392	-19 443 194		-90 329 586
Report à nouveau	945 423	0		945 423
Résultat	22 929 895	32 822 046	22 929 895	32 822 046
Acompte sur distribution	-22 929 895	-30 560 109	-22 929 895	-30 560 109
TOTAL	537 912 842	150 213 482	0	688 126 324

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières	89 k€
Dont intérêts courus non échus	89 k€
Dettes d'exploitation	2 172 k€
Dont dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 140 k€
Dont dette fiscale	32 k€
Dont acomptes locataires	0 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 2020	55 113	-
Prime d'émission 2021	36 195	-
Commission de souscription 2021	-	19 443
Solde de la prime d'émission à fin 2021	71 864	-



Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2021 ressort à : 32 822 k€

État de l'actif immobilisé

En €	31/12/2020	Entrées	Sorties	31/12/2021
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	49 354 824	190 021		49 544 845
Immobilisations en cours	103 549	13 551	103 549	13 551
Titres de participations	67 930 520	1 727 117		69 657 637
Créances rattachées	387 280 317	128 847 806		516 128 123
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
TOTAL	504 669 210	130 778 495	103 549	635 344 156

Informations relatives au compte de résultat

Produits

Les produits d'exploitation, d'un total de 52 923 k€, sont composés des revenus des immeubles pour 2 722 k€, des revenus de titres immobilisés pour 28 540 k€, de transfert de charges pour 19 443 k€, ainsi que de refacturations de commissions aux filiales pour 2 118 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 2021 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 279 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 19 443 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 2 054 k€.

Les diverses charges d'exploitation, soit 461 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité, de commissariat aux comptes et avocats (112 k€), de services bancaires (59 k€), de frais de dépositaire (120 k€), de frais d'acquisition (150 k€) et de frais postaux (14 k€).

Résultat financier de la Société

Au 31/12/2021, les produits financiers représentent 2 k€ alors que les charges financières sont nulles.

Résultat exceptionnel de la Société

Au 31/12/2021, le résultat exceptionnel est bénéficiaire (2 828 k€), et est exclusivement constitué d'indemnités de fin de bail.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

A l'assemblée générale
EUROVALYS
52 Rue De Bassano
75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EUROVALYS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

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, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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.

Autres informations

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

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 immobilière 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 8 avril 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés

Eurovalys

C/O Advenis Real Estate Investment Management

52, rue de Bassano

75008 Paris

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 3 signé le 3 mai 2021 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 131 196 036,93 euros au 31 décembre 2021.

Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 7

Dans le cadre de la convention d'avance en compte-courant signée le 23 novembre 2021 entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 7, la SCPI Eurovalys a consenti une avance non rémunérée en compte courant à la SCI qui s'établit 24 690 001 euros au 31 décembre 2021.



CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Avec la Société Advenis 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 2021, votre SCPI a versé à la société de gestion 19 443 194 euros 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 2021, votre SCPI et ses filiales ont versé à la société de gestion 4 705 192 euros 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.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, votre SCPI a versé à la société de gestion 2 054 388 euros 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 2021, 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 2021, aucune charge n'a été comptabilisée par votre SCPI.

Avec la SCI 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 2021.

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 56 802 545,50 euros au 31 décembre 2021.

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 43 785 256,22 euros au 31 décembre 2021.

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 20 536 580,19 euros au 31 décembre 2021.

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 158 023 731,50 euros au 31 décembre 2021.

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 45 455 232 euros au 31 décembre 2021.

Avec la SCI COLOGNE RUMPER

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 15 266 431,99 euros au 31 décembre 2021.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 8 avril 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

PROJET DES RÉOLUTIONS



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 2021, 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 2021 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

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

Cinquième résolution — L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2021 de la manière suivante :

31/12/2021	Total (en €)	Par part (en €)
Résultat net	32 822 046	51,66
Report à nouveau	945 424	1,49
Total à affecter	33 767 469	53,15
Dividende brut	30 560 110	48,10
Dividende net	28 137 291	44,29
Report à nouveau après affectation	3 207 360	5,05

En conséquence, le dividende brut de fiscalité étrangère par part en pleine jouissance pour l'exercice 2021 s'élève à 48,10€.

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	688 126 326	897,96
Valeur de réalisation	675 864 434	881,96
Valeur de reconstitution	846 880 139	1105,13

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

TEXTE DES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Huitième résolution — L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier, à effet de ce jour, l'article 6 des statuts de la société par un texte modifié ainsi qu'il suit :



Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 6 – Capital social statutaire</p> <p>Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à un milliard d'euros (1 000 000 000 €).</p> <p>L'offre au public des titres de la société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statutaire maximum de 1 000 000 000 €, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois. Conformément à la réglementation en vigueur, une notice informant le public des conditions de l'ouverture des souscriptions a été publiée au BALO six (6) jours avant ladite ouverture.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 6 – Capital social statutaire</p> <p>Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à deux milliard d'euros (2 000 000 000 €).</p> <p>L'offre au public des titres de la société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statutaire maximum de 2 000 000 000 €, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois. Conformément à la réglementation en vigueur, une notice informant le public des conditions de l'ouverture des souscriptions a été publiée au BALO six (6) jours avant ladite ouverture.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Neuvième résolution — (Modification des alinéas relatifs au montant maximum des emprunts souscrits par la société de gestion) L'assemblée générale extraordinaire décide de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence de ce nouveau plafond de capital statutaire. L'assemblée générale a fixé à 1 333 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties notamment hypothécaires et instruments de couverture nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

Dixième résolution — (Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau – modification corrélative de l'article 6) - L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance, autorise la société de gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Afin de faire correspondre les statuts de la société, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier, à effet au 1er janvier 2022, l'article 6 des statuts de la société, par un texte rédigé ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 6 – Capital social statutaire</p> <p>[...]</p> <p>Le montant de la prime d'émission destinée à couvrir les frais notamment de prospection des capitaux, de sélection des opérations immobilières et d'augmentation du capital de la société est fixé par la société de gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.</p> <p>Tout nouvel associé peut souscrire pour une part.</p> <p>Aucune souscription de parts d'Eurovalys ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 6 – Capital social statutaire</p> <p>[...]</p> <p>Le montant de la prime d'émission destinée à couvrir les frais notamment de prospection des capitaux, de sélection des opérations immobilières, d'augmentation du capital de la société et à préserver l'égalité des associés est fixé par la société de gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.</p> <p>A cette fin, il pourra notamment être prélevé sur la prime d'émission, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant.</p>

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
	<p>Tout nouvel associé peut souscrire pour une part.</p> <p>Aucune souscription de parts d'Eurovalys ne pourra être réalisée par ou au bénéficiaire direct ou indirect d'une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Onzième résolution — (Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau – modification corrélative de l'article 9) - Afin de faire correspondre les statuts de la société, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier, l'article 9 des statuts de la société, par un texte rédigé ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 9 – Augmentation et réduction du capital</p> <p>Le capital social de la société pourra être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.</p> <p>Tout nouvel associé peut souscrire pour une part. Lors des augmentations de capital successives, les associés ne sont pas tenus de participer.</p> <p>Aucune souscription de parts d'Eurovalys ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.</p> <p>Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article 422-197 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.</p> <p>Augmentation du capital</p> <p>Il pourra être augmenté par création de parts nouvelles qui seront souscrites moyennant le paiement par chaque souscripteur en sus du nominal d'une prime d'émission destinée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • amortir les frais de prospection des capitaux, de sélection et d'augmentation du capital de la société ; • sauvegarder, par son évolution, les droits des associés anciens en tenant compte de la valorisation du patrimoine et des réserves constituées. <p>[...]</p>	<p>Article 9 – Augmentation et réduction du capital</p> <p>Le capital social de la société pourra être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.</p> <p>Tout nouvel associé peut souscrire pour une part. Lors des augmentations de capital successives, les associés ne sont pas tenus de participer.</p> <p>Aucune souscription de parts d'Eurovalys ne pourra être réalisée par ou au bénéfice direct ou indirect d'une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.</p> <p>Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article 422-197 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.</p> <p>Augmentation du capital</p> <p>Il pourra être augmenté par création de parts nouvelles qui seront souscrites moyennant le paiement par chaque souscripteur en sus du nominal d'une prime d'émission destinée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • amortir les frais de prospection des capitaux, de sélection et d'augmentation du capital de la société ; • sauvegarder, par son évolution, les droits des associés anciens en tenant compte de la valorisation du patrimoine et des réserves constituées • préserver l'égalité des porteurs. <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Douzième résolution - (Modification des modalités de nantissement des parts suite à la réforme des sûretés) – L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier, conformément à la réglementation applicable, à effet de ce jour, l'article 12 des statuts de la société par un texte modifié ainsi qu'il suit :



Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 12 – Cession de parts entre vifs</p> <p>[...]</p> <p>Nantissement des parts - Vente forcée - Faculté de substitution</p> <p>Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.</p> <p>Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la société dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.</p> <p>Si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital.</p> <p>Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la société de gestion un mois avant la vente.</p> <p>[...]</p> <p>Treizième résolution - (Augmentation du nombre maximum de membres du Conseil de surveillance) - L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance décide d'établir le nombre de maximum de membres du Conseil de surveillance.</p> <p>Afin de faire correspondre les statuts de la société, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article 20 des statuts de la société, par un texte rédigé ainsi qu'il suit :</p>	<p>Article 12 – cession de parts entre vifs</p> <p>[...]</p> <p>Nantissement des parts - Vente forcée - Faculté de substitution</p> <p>Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 2355 du code civil.</p> <p>Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la société dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.</p> <p>Si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital.</p> <p>Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la société de gestion un mois avant la vente.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 20 – Conseil de surveillance Nomination</p> <p>Il est institué un conseil de surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.</p> <p>Ce conseil est composé de sept membres au moins, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même assemblée générale ordinaire.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p> <p>Quatorzième résolution - L'assemblée générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la société intégrant les modifications présentées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI Eurovalys.</p> <p>Quinzième résolution - L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale 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.</p>	<p>Article 20 – Conseil de surveillance Nomination</p> <p>Il est institué un conseil de surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.</p> <p>Ce conseil est composé de sept membres au moins et de dix membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même assemblée générale ordinaire.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

GLOSSAIRE



Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)

Elle promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif en immobilier.

Autorité des Marchés Financiers (AMF)

L'AMF 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. La SCPI Eurovalys et sa société de gestion Advenis Real Estate Investment Management sont agréées par l'AMF.

Alternative Investment Managers Fund (AIFM)

La directive AIFM est un régime réglementaire pan-européen commun pour l'ensemble des gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (« FIA ») dont font partie les SCPI. Cette directive vise à accroître la transparence des FIA et de leurs gestionnaires et à mieux encadrer les différentes sources de risques associés à ces véhicules et à leur gestion.

CAPEX

Abréviation issue du terme anglais Capital Expenditure, les CAPEX désignent les dépenses d'investissement d'une entreprise capitalisées au bilan.

Code Monétaire et Financier (CMF)

Codification à droit constant des dispositions législatives relatives à la monnaie ainsi qu'aux activités bancaires et financières.

Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG)

Ils recouvrent principalement et synthétiquement dans notre secteur les enjeux environnementaux dont les priorités sont la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation des ressources et de l'écosystème vivant, les enjeux sociétaux c'est-à-dire tous les enjeux ayant une dimension sociétale, dont les impacts touchent les utilisateurs finaux, de manière plus ou moins directe et enfin les enjeux de gouvernance liés à l'engagement des locataires et des parties prenantes de l'immeuble et à la gestion de l'immeuble pour améliorer ses performances ESG.

Investissement Socialement Responsable (ISR)

Cela désigne l'inclusion des critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et dans la gestion des actifs. Cela nécessite de définir des indicateurs sur les trois piliers d'analyse (E, S et G) pour inclure les critères extra-financiers au même titre que les critères financiers classiques dans les choix d'investissement ainsi que de définir des indicateurs de suivi pour faire progresser les performances des actifs immobiliers.

Personnel identifié

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.

Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » pour Sustainable Finance Disclosure Regulation

Il établit des règles harmonisées sur la transparence à appliquer par les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité et les incidences négatives en matière de durabilité dans leurs processus de décision (investissement ou conseil), et la fourniture d'informations en matière de durabilité sur les produits financiers (article 1 dudit Règlement).

Risque en matière de durabilité ou « Sustainability Risks » (SR)

Le risque de durabilité est un risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits).

Taux de distribution annuel de la SCPI

Le taux de distribution de l'année N de la SCPI est la division entre le dividende brut, avant prélèvement libératoire et fiscalité étrangère payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

Taux de distribution (ou rendement) net de fiscalité étrangère

Division entre le dividende net, après prélèvements fiscaux, sociaux et fiscalité étrangère payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

Taux d'occupation physique (TOP)

Le TOP constaté au 31 décembre de l'exercice précédent se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI (inclus les locaux accessoires).

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

Taux de Rendement Interne (TRI)

Taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).



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