3ÈME TRIMESTRE 2026





ADVENIS
Real Estate
Investment Management

SCPI Eurovalys
L'immobilier allemand au cœur de votre stratégie

Bulletin trimestriel d'information n°45

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1ER OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2026

Chiffres clés

30/09/2026

CAPITALISATION (1)
950 976 960 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS
16 409

NOMBRE DE PARTS
990 601

NOMBRE D'IMMEUBLES
34

DIVIDENDES BRUT (1)
11,27 € PAR PART 3ÈME TRIMESTRE

SURFACES GÉRÉES (2)
427 537 m²

LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE
14 646 386 €

PRIX DE SOUSCRIPTION (1)
960 € / PART

TAUX DE DISTRIBUTION 2025 (3)
4,98 %

TRI (5) 10 ANS
4,14 %

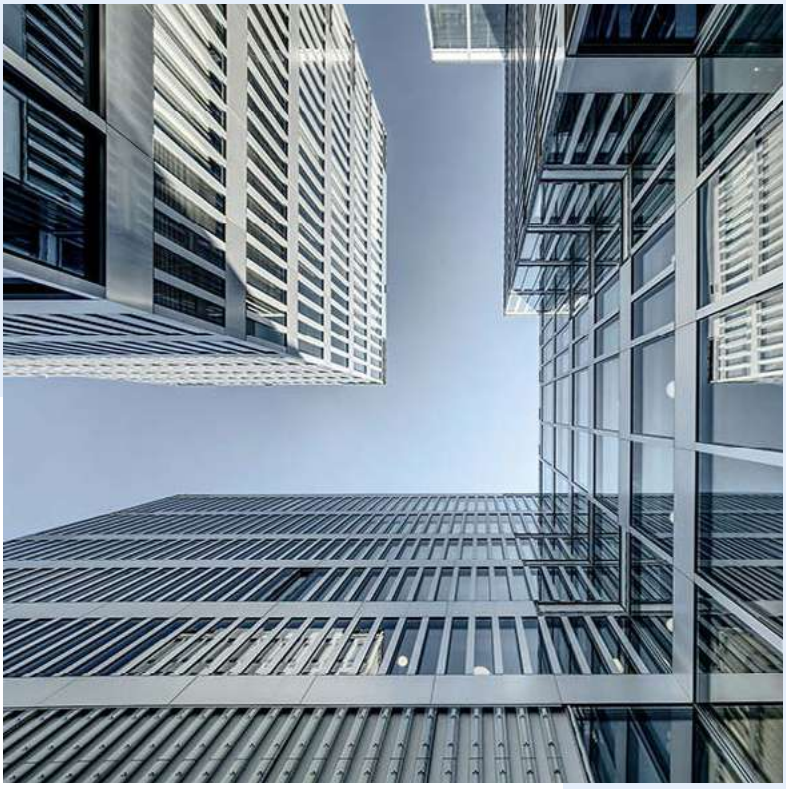
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025(4)
4,98 %

(1) Définitions à retrouver dans le lexique page 11.
(2) les chiffres sont arrondis.
(3) Division du dividende brut avant fiscalité payée ou prélèvée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e) versé au titre de la période (y compris les acomptes exceptionnels et QP de plus-value distribués) par le prix de souscription.
(5) Taux de rendement interne : Taux indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (10 ans ici) en tenant compte du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

L'investissement dans des parts de la SCPI Eurovalys présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Edito



Chers Associés,

Depuis le 1er octobre 2026, Eurovalys franchit une nouvelle étape avec la division par 20 de la valeur de sa part, approuvée lors de vos assemblées générales des 27 mai et 10 juin derniers. Chaque part ancienne a ainsi été remplacée par 20 parts nouvelles, sans modification - toutes choses égales par ailleurs- de la valeur de votre investissement. Le prix de souscription passe de 960 € à 48 €, et la valeur de retrait évolue dans les mêmes proportions. Cette évolution vise à rendre Eurovalys accessible à un plus grand nombre d'épargnants et à faciliter l'investissement immobilier progressif, notamment grâce aux versements programmés. Ceci est valable pour les nouveaux associés mais également pour tous les associés historiques qui souhaiteraient soit réinvestir leurs dividendes potentiels soit mettre en place une épargne complémentaire.

Du point de vue économique, le marché allemand montre des signes de stabilisation. Après une croissance limitée à 0,2 % en 2025, le PIB allemand devrait progresser entre 0,6 % et 1,3 % en 2026 (1), soutenu notamment par les investissements publics dans les infrastructures et la défense. Au troisième trimestre, le marché allemand de l'immobilier commercial reste marqué par un environnement d'investissement attentiste, pénalisé par les incertitudes géopolitiques et le renchérissement du financement. Sur les neuf premiers mois de l'année, le volume investi atteint 17,1 Md€, en recul de près de 2 % sur un an (2) . La logistique confirme son attractivité, avec environ 4 Md€ investis, tandis que les bureaux conservent une place importante malgré une sélectivité accrue des investisseurs(3). Dans ce contexte, les rendements prime poursuivent leur ajustement dans plusieurs classes d'actifs, traduisant des exigences de rentabilité plus élevées et une recherche privilégiée de revenus locatifs sécurisés.

Au cours du trimestre, Eurovalys a finalisé les cessions de deux immeubles à Brême et Norderstedt, dont les promesses de vente avaient été annoncées dans notre précédent bulletin. Ces ventes ont été réalisées à la faveur d'opportunités de marché et de l'intérêt d'investisseurs pour ces actifs. Elles s'inscrivent dans une démarche de gestion active du patrimoine et permettent de dégager des liquidités pour notamment réduire partiellement l'endettement de la SCPI et financer des travaux destinés à renforcer l'attractivité des immeubles et à améliorer leur occupation.

Au titre du troisième trimestre 2026, Eurovalys versera une distribution brute de 11,27€ par part ancienne, soit 11€ nets après prise en compte de la fiscalité allemande de 0,27 € par part ancienne.

Pour l'ensemble de l'exercice 2026, la distribution annuelle sera composée en partie de la plus-value réalisée lors de la cession de l'immeuble de Brême.

Dans les prochains mois, nous concentrerons nos efforts sur la gestion de notre patrimoine. Notre objectif est d'améliorer le taux d'occupation financier (TOF) et de préserver le niveau de distribution, mis sous pression par la hausse du coût de financement du portefeuille. Malgré un environnement économique incertain, nous restons confiants dans l'attractivité du marché allemand pour les entreprises internationales. Leur demande locative pourrait contribuer à soutenir la performance de notre patrimoine.



Sarah Sisombat

Gérante de la SCPI Eurovalys

DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOS AUTRES SOLUTIONS D'ÉPARGNE !

Sources:

(1) Commission européenne — prévisions économiques pour l'Allemagne : croissance du PIB.
(2) BNP Paribas Real Estate — Investmentmarkt Deutschland, Q3 2026 : volumes d'investissement.
(3) Cushman & Wakefield — marché locatif des bureaux, 5 octobre 2026 : surfaces commercialisées et évolution annuelle.

**Définitions à retrouver dans le lexique page 11*

La liquidité est limitée. Les performances comme les cessions passées ne préjugent pas des performances comme des cessions futures. Ces cessions bénéficient d'un encadrement strict (notamment lié à la durée de détention des immeubles). La liquidité des actifs immobiliers est limitée dans une SCPI. Label ISR décerné par AFNOR Certification valable à dater du 23/02/2025 jusqu'au 22/02/2028. Classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Cliquez ici pour en savoir plus sur le label ISR.

L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

Focus sur votre épargne

Taux brut de distribution 2025[1]

4,98 %



Part de fiscalité étrangère [2] : 0,27 %

[2] Après prélèvements d'impôts en Allemagne et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Valeurs par part en vigueur

PRIX DE SOUSCRIPTION [1]
960 €
(soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 160 €)

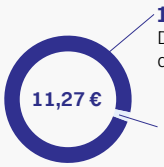
VALEUR DE RETRAIT [1]
850,56 €

VALEUR DE RÉALISATION [1]
AU 30/06/2026
728,42 €

VALEUR DE RECONSTITUTION [1]
AU 30/06/2026
936,08 €

VALEUR IFI INDICATIVE 2026 [1]
RÉSIDENTS
582,75 €

Dividende brut par part



11,00 €
Dividende versé au titre du 3ème trimestre

0,27 €
impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans le pays investi

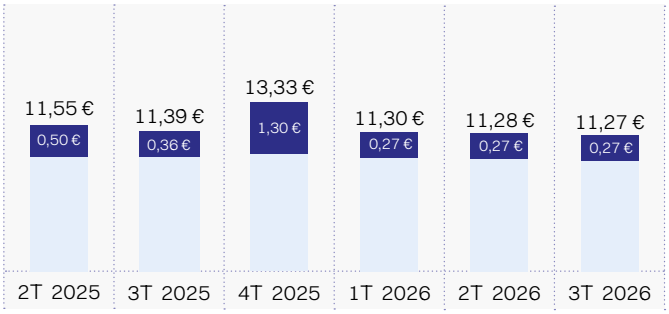
DATES DE VERSEMENTS DIVIDENDES

4EME TRIMESTRE 2025 : 30/01/2026
1ER TRIMESTRE 2026 : 30/04/2026
2EME TRIMESTRE 2026 : 04/08/2026
3EME TRIMESTRE 2026 : 30/10/2026

Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future. La liquidité est limitée.

Distributions trimestrielles

DIVIDENDE BRUT PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE SUR TOUTE LA PÉRIODE



Part de fiscalité étrangère[2]



Évolution du capital

	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026
Souscriptions du trimestre (nbre de parts)	5 498	5 182	2 897	2 788
Retraits du trimestre (nbre de parts)	5 498	5 182	2 897	2 788
Nombre de parts fin de trimestre	990 601	990 601	990 601	990 601
Associés fin de trimestre	16 275	16 307	16 342	16 409
Capitalisation [1] fin de trimestre	~ 951 M€	~ 951 M€	~ 951 M€	~ 951 M€
Capital social [1] fin de trimestre	~ 792 M€	~ 792 M€	~ 792 M€	~ 792 M€
Nombre de part en attente de retrait [3]	6 363	8 515	11 439	22 105
Prix de souscription	960 €	960 €	960€	960 €

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 11 ; [3] le nombre de part affiché correspond aux dossiers conformes enregistrés dans le registre
Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future. La liquidité est limitée.

Patrimoine de votre SCPI AU 30/09/2026


Cologne
Widdersdorfer

34 actifs en Allemagne


Düsseldorf
Wings




Munich
Haar


Mülheim
Luxemburger



Francfort
Bad-Vilbel

Chiffres clés du trimestre

AU 30/09/2026

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE [1] [2]
1 057 M€ HD

SURFACE DU PATRIMOINE [2]
427 537 M²

NOMBRE D'IMMEUBLES
34

NOMBRE DE LOCATAIRES
(hors parking)
180

WALT [1]
(durée moyenne restante des baux)
4,67

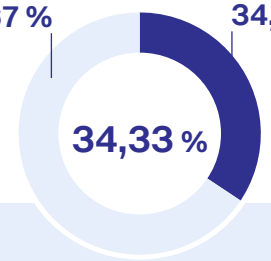
WALB [1]
(durée moyenne ferme des baux)
4,65

Ratio dettes et autres engagements ASPIM[1]

AU 30/09/2026

VALEUR DE RÉALISATION
65,67 %

EMPRUNTS BANCAIRES
34,33 %



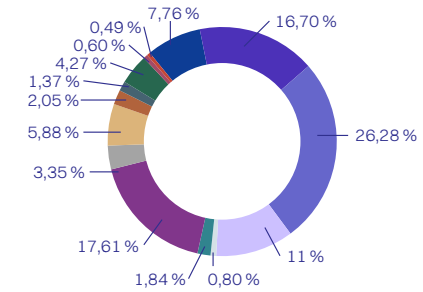
Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier[1] intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. Utiliser cet effet amplifie les opportunités de gains potentiels mais aussi les risques de pertes.

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 11.
[2] Les chiffres sont arrondis.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

Répartition du patrimoine par ville

EN VALEUR VÉNALE [1]

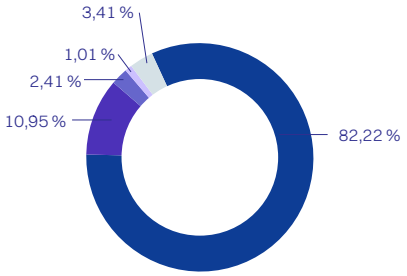


- Cologne
- Munich
- Francfort
- Wolfsburg
- Brême
- Hanovre
- Düsseldorf
- Stuttgart
- Plattling
- Würzburg
- Karlsruhe
- Essen
- Nuremberg
- Osterburg



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

EN VALEUR VÉNALE [1]



- Bureaux
- Production et Industrie
- Commerce
- Santé & Education
- Autres

3 L'essentiel de la gestion

au 30/09/2026

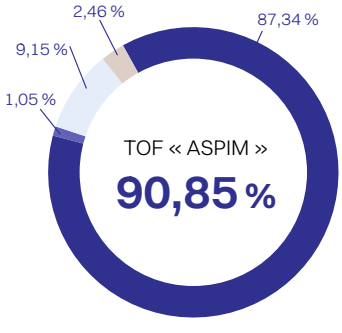






Situation locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) [1]



3T 2026

TOF
- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente [2]

- Locaux vacants en restructuration *(intégrés au TOF sous conditions)*
- Locaux vacants en recherche de locataire

Le taux d'occupation financier (TOF) indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il s'agit de la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marchés des autres locaux non disponibles à la location, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 11 ; [2] Actif de Bremen le 20/08/2026 et Norderstedt le 23/09/2026

Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

Cessions du trimestre AU 30/09/2026



Norderstedt

Date : 23/09/2026

Montant : 28 925 000 €

Surface : 16 364 m²

Typologie : Bureaux



Bremen

Date : 20/08/2026

Montant : 33 595 019 €

Surface : 10 550 m²

Typologie : Bureaux / École

Activités locatives du trimestre

Relocations

NOMBRE DE RELOCATIONS :
3

LOYER ANNUEL :
452 560 €

SURFACE TOTALE RELOUÉE :
2 804 m²

Renégociations et renouvellements

ANCIEN LOYER ANNUEL :
1 274 775 €

NOUVEAU LOYER ANNUEL
1 225 870 €

SURFACE TOTALE RENOUVELÉE :
6 917 m²

Congés

NOMBRE DE CONGÉS :
3

LOYER ANNUEL :
698 184 €

SURFACE TOTALE LIBÉRÉE :
3 688 m²

Locaux vacants

LOYER POTENTIEL ANNUEL TOTAL :
6 530 216 €

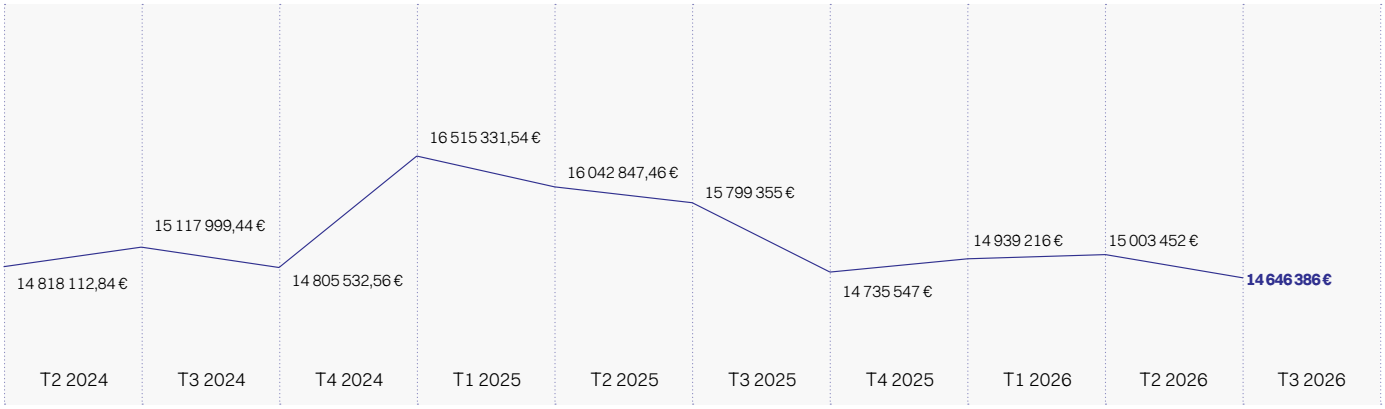
SURFACE VACANTE TOTALE :
61 040 m²

Travaux réalisés

TOTAL TRAVAUX RÉALISÉS :
4 971 210 €

Recettes locatives

Montant HT des loyers encaissés



La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
La liquidité est limitée. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

Top 10 des locataires — EN % DE LOYERS

1	EDAG ENGINEERING **9 %**	6	TK ELEVATOR **3,16 %**
2	TELEFONICA GERMANY **7,02 %**	7	STADA **2,83 %**
3	CSA **6,14 %**	8	EFS TECHHUB **2,77 %**
4	WISAG **4,42 %**	9	ROBERT BOSCH **2,64 %**
5	BIMA **4,02 %**	10	AVNET/EBV **2,59 %**









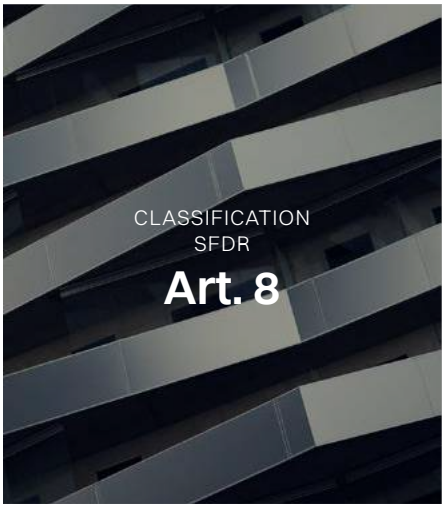
La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

Actualités ESG

L'Environnement, le Social et la Gouvernance (ESG) chez Eurovalys

- **Audits énergétiques :** ce trimestre, nous avons fait réaliser des audits énergétiques sur quatre immeubles en Allemagne, à Poing, Gelsenkirchen, Karlsruhe et Mülheim. Pour chacun, ils nous donnent une feuille de route chiffrée qui nous aidera à prioriser nos travaux dans les années à venir et à poursuivre notre trajectoire vers la neutralité carbone.
- **L'exemple de Poing :** près de Munich, l'immeuble de Poing s'est révélé en bon état, avec une enveloppe saine et un système de rafraîchissement par eau de nappe peu énergivore. Sa consommation réelle est inférieure d'un tiers à celle annoncée par son certificat énergétique. L'audit identifie néanmoins des leviers d'économies d'énergies. Ceux-ci sont actuellement en cours d'étude plus précise et de dimensionnement pour envisager leur intégration aux budgets des années à venir.





Veuillez retrouver toute l'actualité ISR de la SCPI Eurovalys dans le **Rapport d'Investissement Socialement Responsable de 2025**:

Cliquez ici pour retrouver notre rapport :
https://www.advenis-reim.com/document/eurovalys-rapport-isr-2025/



Appel à la vigilance du public

L'Autorité des marchés financiers (AMF), l'ASPIM et les sociétés de gestion lancent un appel commun à la plus grande vigilance des épargnants face à l'utilisation frauduleuse, de plus en plus fréquente, du nom d'intermédiaires ou de produits financiers autorisés, à des fins d'escroqueries. Devant l'ampleur du phénomène, la société de gestion rappelle les bons réflexes à avoir avant tout investissement sur son site dans la rubrique actualités. Consultez régulièrement les listes noires, blanches, mises en garde et tableaux des alertes publiés par les autorités sur les sites internet Assurance Banque Épargne Info Service (ABEIS) ainsi que l'AMF.

Pour toutes questions ou doutes, n'hésitez pas à :

Utiliser le formulaire contact sur le site :
www.advenis-reim.com ;

Nous contacter par courrier adressé à Advenis Real Estate Investment Management - Service Conformité - **52 rue de Bassano 75008 Paris** ;

ou par courrier électronique à :
reclamation.associes@advenis.com ;

ou par téléphone au **01 78 09 88 34**.

Advenis REIM vous informe que les renseignements figurant dans ce bulletin ne sont donnés qu'à titre indicatif et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de la part de la société de gestion.
Cliquez ici pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés. L'analyse ESG réalisée repose sur une campagne de collecte auprès de différentes parties prenantes ce qui implique un risque sur la disponibilité et la qualité des données collectées. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Conditions de souscription et de retrait des parts

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information et du Document d'Information Clé (DIC).

Caractéristique	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital social maximal fixé à 2 milliards €.
Commercialisation	Offre au public depuis le 22 juillet 2015.
Conditions de souscription	1 part à 960 € (valeur nominale de 800 € et prime d'émission de 160 €)
Minimum de souscription	1 part
Frais de souscription	11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse. Elle rémunère les frais de collecte et les frais de recherche des investissements.
Frais de gestion annuels	12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI.Elle rémunère : • la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société ; • la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
Frais d'acquisition ou de cession d'actifs	1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, 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 au prorata de la participation dans lesdites sociétés.
Commissions de cession	• Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées. • Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).
Durée de placement minimale recommandée	Il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum.
Jouissance des parts	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.
Valeur de retrait au 01/01/2026	850,56 €
Distribution potentielle	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale les années suivantes.
Modalités de sorties du produit	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.
Risques Risque faible — Risque élevé 1 2 **3** 4 5 6 7	L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.
Diversification des placements	Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
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	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 locatif	La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.
Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier	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 14 juin 2022 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 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 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.
Risque de conflit d'intérêt	Le groupe Advenis et ses filiales comptent plus de 300 collaborateurs. Ils sont présents en France, en Allemagne et en Espagne. Advenis REIM s'appuie sur cette synergie du groupe dans sa propre activité. Le résumé de la politique de gestion des conflits d'intérêt est disponible sur notre site et sur demande.
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.
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	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).
Autres risques	Risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'analyse produite appartient à la société de gestion, repose sur des hypothèses et ne constitue pas une promesse. Les informations diffusées ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.

Lexique

Autorité des Marchés Financiers (AMF) : Autorité qui 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.

Capital social : Montant réunissant l'ensemble des apports réalisés à la société.

Capitalisation : Montant obtenu en multipliant le prix de souscription par le nombre de parts.

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.

Délai de jouissance : Période pendant laquelle tout nouvel investisseur ne perçoit pas de revenu, en attendant que les immeubles soient acquis.

Dividendes brut par part : Dividendes avant prélèvements libératoires et autres fiscalité payée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de la période divisé par le nombre moyen de parts en jouissance de l'année.

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.

Taux d'encaissement des loyers : Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées. Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêté fixée au 15è jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul.

Prix de souscription : 960 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 160 €. Commission de souscription égale à 11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse. Le prix de souscription est fixé par la société de gestion dans les conditions légales en vigueur : ce prix doit être compris entre + / - 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

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).

Ratio dettes et autres engagements aspim : Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.

Taux de distribution : Division du dividende brut avant fiscalité payée ou prélèvée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e) versé au titre de la période (y compris les acomptes exceptionnels et QP de plus-value distribués) par le prix de souscription.

Taux d'occupation financier (TOF) : indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il est calculé en fonction des loyers. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyers et des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

Valeur comptable : Valeur du patrimoine figurant dans le bilan. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction).

Valeur de retrait : Montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

Valeur de réalisation : C'est la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant et de la valeur des autres actifs de la société diminuée des dettes.

Valeur de reconstitution : C'est la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de Gestion).

Valeur IFI : La valeur IFI est donnée à titre indicatif. Valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

Valeur vénale (d'un immeuble ou d'un patrimoine) : Déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où il trouve cet immeuble ».

Weight Average Lease Break (WALB) : Durée moyenne ferme des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

Weight Average Lease Term (WALT) : Désigne la durée moyenne restante des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

Fiche d'identité

Forme juridique	**SCPI d'entreprise à capital variable**
Siège social	**52 rue de Bassano - 75008 Paris**
Numéro d'immatriculation	**RCS Paris n°810 135 632**
Visa AMF SCPI	**Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018**
Date d'ouverture au public	**22 juillet 2015**
Durée de la SCPI	**99 ans**
Capital social maximum statutaire	**2 000 000 000 €**
Expert externe en évaluation	**BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION**
Code ISIN	**SCPI00004069**
Dépositaire	**CACEIS Bank**
Commissaire aux comptes	**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**
Société de gestion	**Advenis Real Estate Investment Management**
Agrément AMF	**GP 18000011 en date du 29 juin 2018**







SCPI Eurovalys

Vie de votre SCPI

L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI s'est tenue le 27 mai 2026 sur convocation de la société de gestion.
Les résolutions ordinaires ont été mises aux voix et toutes adoptées à cette occasion.
L'assemblée générale extraordinaire, sur seconde convocation, s'est tenue le 10 juin 2026, les résolutions extraordinaires ont toutes été adoptées.
Retrouvez-les dans votre rapport annuel disponible ici.

Nouvelles conditions de souscriptions depuis le 01/10/2026 :

Lors des Assemblée Générales Ordinaires et Extraordinaire, les associés d'Eurovalys ont approuvé la division par 20 de la valeur nominale de la part sociale avec l'augmentation corrélative du nombre de parts sociales. Cette opération a pris effet au 1er octobre 2026.

Concrètement, chaque part ancienne d'une valeur de souscription 960 € a été remplacée par 20 nouvelles parts d'une valeur de 48 € chacune, sans incidence sur la valeur globale du patrimoine des associés ni sur le montant du capital social de la SCPI. Ainsi, un associé détenant avant le 1er octobre 50 parts (représentant une valeur de souscription totale de 48 000 €) détient, depuis le 1er octobre, 1 000 nouvelles parts pour un équivalent en valeur de souscription identique de 48 000 €. Le prix de retrait a été ajusté dans les mêmes proportions pour s'élever à 42,53 €.

Cette évolution s'inscrit dans la volonté de la Société de Gestion de rendre Eurovalys plus accessible et de l'adapter aux nouveaux usages d'épargne. En abaissant le prix unitaire de la part, cela pourra faciliter notamment la mise en place de versements programmés ainsi que, la possibilité d'opter pour le réinvestissement automatique des dividendes potentiels, favorisant ainsi une épargne plus progressive et régulière.

www.advenis-reim.com

Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement.

Connexion à votre extranet client

Plus d'information sur votre SCPI à découvir.

Votre espace sécurisé

Suivez-nous !

SCPI Eurovalys

52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris n°810 135 632
Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018
Notice publiée au BALO le 03/08/2018
Dépositaire : CACEIS Bank

Advenis REIM

52 rue de Bassano – 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
www.advenis-reim.com
n° TVA Intracommunautaire FR01833409899
Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €
RCS Paris n° 833 409 899

ADVENIS
Real Estate
Investment Management