

### ÉDITO

#### Collecte et Investissements

Dans un contexte immobilier difficile relaté dans notre communication du 2 janvier 2024, où la collecte de la pierre papier a diminué progressivement tout au long de l'année 2023, votre SCPI Eurovalys a, malgré tout, bénéficié d'une collecte nette positive de 64 M€ et a pu ainsi investir dans deux actifs immobiliers à Eschborn (Francfort) et à Wolfsburg dans de très bonnes conditions financières. Il est à noter que le ralentissement de la collecte sur le dernier semestre et les demandes de retraits provenant de quelques porteurs institutionnels, nous amènent à avoir des parts en attente de retraits de l'ordre de 0,5 % de la capitalisation <sup>(1)</sup> de la SCPI Eurovalys au 31/12/2023. Tous nos efforts se concentrent pour fluidifier le plus rapidement possible ce faible volume de parts en attente de retrait. Au 31/12/2023, le nombre global de parts s'élève ainsi à 989 891, soit une croissance d'environ 7 % du nombre de parts par rapport au début de l'année.

#### Asset Management

Nous constatons une baisse du Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup> (TOF) au 2<sup>nd</sup> semestre, principalement due au départ de certains locataires, à l'image de SIEMENS qui occupait près de 80 % des surfaces de l'immeuble de Brême. Cependant, ces départs étaient anticipés et notre asset management actif nous a permis de relouer plus de 20 000 m<sup>2</sup> sur le semestre. Ainsi, la surface laissée vacante sur Brême a été relouée dans son entièreté à la ville pour y installer une école, dans le cadre d'un bail ferme de 20 ans. La ville s'est également engagée à reprendre l'immeuble entier au départ des locataires encore en place actuellement.

Ces relocations permettent d'envisager dans les conditions actuelles, de bonnes perspectives quant à l'évolution du TOF <sup>(1)</sup> sur les semestres à venir et quant à la pérennisation des loyers potentiels versés à la SCPI Eurovalys dans le temps.

Par ailleurs, l'appétence des locataires pour des immeubles efficients d'un point de vue énergétique se confirme et conforte la stratégie de votre SCPI ainsi que la pertinence du Label ISR <sup>(2)</sup>. Ce contexte du « flight to quality » nous permet de constater une augmentation des loyers moyens lors des relocations de plus de 16 % (13,29 €/m<sup>2</sup> vs. 11,37 €/m<sup>2</sup> auparavant) et ce, au-dessus des niveaux d'inflation en Allemagne (+5,9 % en rythme annuel sur 2023). Cette inflation toujours présente, permet à votre SCPI d'indexer régulièrement les loyers de nos locataires à des niveaux élevés (+4,99 % sur l'année 2023) et ainsi augmenter les loyers perçus à périmètre constant de plus de 2,55 M€ depuis janvier 2023. Ces indexations ont été entièrement acceptées par nos locataires, illustrant ainsi la solidité financière actuelle de ceux-ci.

#### Valorisation

Les hausses de taux directeurs successives par la banque centrale européenne (BCE) ont significativement affecté le volume de transactions immobilières en Europe et le rendement attendu par les investisseurs, résultant en une baisse des valeurs sur l'ensemble des classes d'actifs immobiliers.

Après avoir conduit l'expertise annuelle du patrimoine de votre SCPI Eurovalys au 31 décembre 2023, une baisse de la valeur du patrimoine a dû être constatée pour refléter les mouvements baissiers des marchés immobiliers européens au cours du semestre.

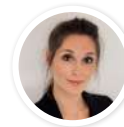
Les expertises réalisées en fin d'année ont légèrement accentué la baisse de valeur du patrimoine déjà constatée en juin. Cette dernière mise à jour des expertises nous a conduit début janvier 2024 à baisser le prix de souscription <sup>(1)</sup> de votre SCPI Eurovalys à 960 €. Bien que cet ajustement ne soit pas obligatoire (car la valeur de reconstitution <sup>(1)</sup> au 31/12/2023 reste comprise entre +10 % et -10 % du prix de souscription), il permet d'assurer un correct reflet de la valeur du patrimoine dans le prix de la part et permettre aux nouveaux investisseurs de souscrire à la SCPI Eurovalys dans les conditions les plus proches de la réalité actuelle du marché.

#### Distribution

Malgré les défis présentés par un marché immobilier chahuté, les efforts fournis en asset management permettent à votre SCPI d'augmenter sa distribution brute <sup>(1)</sup> à 48,86 € pour une part en pleine propriété et en pleine jouissance sur l'année. À cette performance, s'ajoute la plus-value réalisée lors de la cession de l'immeuble d'Essen au second trimestre qui s'élève à 3,08 € par part pour les associés concernés, présents à la date de cession le 26 avril 2023 ([en savoir plus sur cette cession](#)).

Le dividende total de la SCPI Eurovalys, pour une part en pleine propriété et en pleine jouissance sur l'exercice 2023, s'élève donc à 51,94 €, soit un taux de distribution <sup>(1)</sup> de 5,04 % en progression par rapport au taux de distribution de 4,54 % de 2022.

Fort de notre savoir-faire sur l'immobilier Outre-Rhin, nous restons confiants quant à la capacité de votre SCPI à traverser les turbulences actuelles du marché immobilier. Notre asset management actif et la démarche éco-responsable engagée avec le Label ISR <sup>(2)</sup> nous confortent sur l'attractivité des immeubles d'Eurovalys et sur notre capacité à continuer de pérenniser les loyers versés par les locataires et ainsi maintenir une distribution (non garantie) attractive dans les années à venir.



Cécile de Rosa  
Directrice du Fund management  
et Gérante de la SCPI Eurovalys

### TAUX DE DISTRIBUTION 2023

5,04 %

Division du dividende brut, avant fiscalité payée ou prélevée 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 quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

### TAUX DE RENDEMENT INTERNE

TRI 5 ans  
4,20 %

Taux indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (5 ans ici) en tenant compte à la fois du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Il est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

<sup>(2)</sup> Le label ISR de la SCPI Eurovalys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. La SCPI labellisée est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure.

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. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) ou sur simple demande à la société de gestion.

### CHIFFRES CLÉS

#### Au 31/12/2023

- Prix de souscription <sup>(1)</sup> : 1 030 € / part  
(Voir nouveau prix de souscription au 01/01/2024 dans l'édito)
- Valeur de retrait <sup>(1)</sup> : 912,58 € / part  
(Nouvelle valeur de retrait au 01/01/2024 : 850,56 €)

#### Au 31/12/2022

- Valeur de réalisation : 807,10 € / part
- Valeur de réalisation <sup>(1)</sup> : 748 819 875 €
- Valeur de reconstitution : 1 054,94 € / part
- Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup> : 978 766 688 €

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	1T 2023	2T 2023	3T 2023	▶ 4T 2023
Souscriptions du trimestre (nbre de parts)	32 651	28 972	22 431	9 443
Retraits du trimestre (nbre de parts)	1 160	12 792	8 001	9 443
Nombre de parts fin de trimestre	959 281	975 461	989 891	989 891
Nombre de parts en attente de retraits	0	0	0	6 113
Associés fin de trimestre	14 301	14 828	15 285	15 522
Capitalisation <sup>(1)</sup> fin de trimestre	988 M€	1 005 M€	1 020 M€	1 020 M€
Capital social <sup>(1)</sup> fin de trimestre	767 M€	780 M€	792 M€	792 M€

## DISTRIBUTION PAR PART

(pour une part en pleine propriété du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année N)

	Taux de distribution 2023 <sup>(1)</sup> 5,04 %			
	T1 2023	T2 2023	T3 2023	▶ T4 2023
Revenus fonciers	11,17 €	11,14 €	11,02 €	13,40 €
Revenus financiers	0,36 €	0,53 €	0,67 €	0,57 €
Plus-values	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3,08 €
<b>DIVIDENDE BRUT <sup>(1)</sup></b>	<b>11,53 €</b>	<b>11,67 €</b>	<b>11,69 €</b>	<b>17,05 €</b>
Fiscalité étrangère <sup>(2)</sup>	0,53 €	0,51 €	0,49 €	2,49 €
Prélèvements fiscaux et sociaux sur les produits financiers <sup>(3)</sup>	0,11 €	0,16 €	0,20 €	0,17 €
Prélèvements fiscaux et sociaux sur la plus-value	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,13 €
<b>DIVIDENDE APRÈS FISCALITÉ ÉTRANGÈRE ET PRÉLEVEMENTS FISCAUX ET SOCIAUX <sup>(1)</sup></b>	<b>10,89 €</b>	<b>11,00 €</b>	<b>11,00 €</b>	<b>14,26 €</b>
Date de versement	28/04/2023	31/07/2023	31/10/2023	01/02/2024

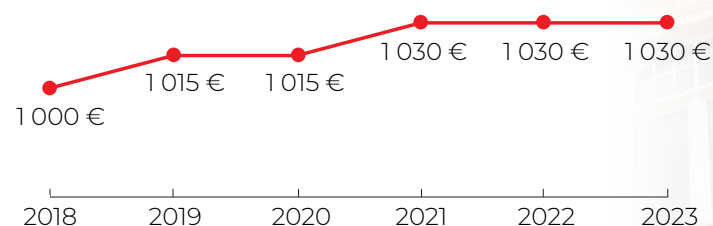
<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

<sup>(2)</sup> L'impôt étranger payé pour le compte de l'associé peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et le pays concerné. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

<sup>(3)</sup> Prélèvements appliqués sur ces revenus dépendants de la situation individuelle de chaque associé, de son propre régime d'imposition.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

(Voir nouveau prix de souscription au 01/01/2024 dans l'édito)



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.

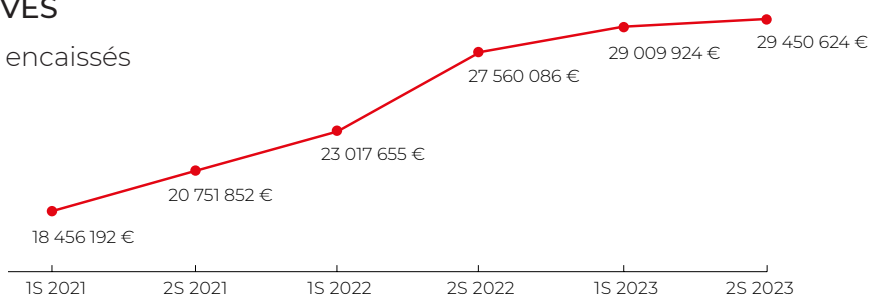
# 34 ACTIFS EN ALLEMAGNE



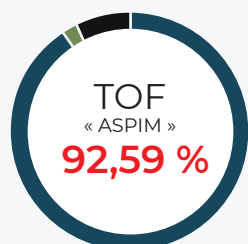
<p>Surface du patrimoine</p> <h2>446 298 m<sup>2</sup></h2>	<p>WALB <sup>(1)</sup> (durée moyenne ferme des baux)</p> <h2>4,95</h2>	<p>Valeur vénale du patrimoine <sup>(1)</sup></p> <h2>1 110 829 800 €</h2>
<p>Nombre de locataires</p> <h2>223</h2>	<p>WALT <sup>(1)</sup> (durée moyenne restante des baux)</p> <h2>5,50</h2>	

### ► RECETTES LOCATIVES

Montant HT des loyers encaissés



### ► TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) <sup>(1)</sup>

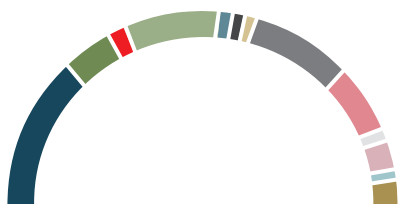


- Locaux occupés : 90,49 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 2,10 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 7,41 %

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR VILLE

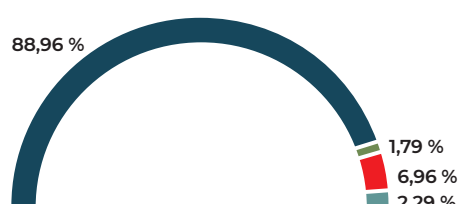
En valeur vénale <sup>(1)</sup>



- Francfort : 26 %
- Cologne : 8 %
- Stuttgart : 3 %
- Munich : 16 %
- Brême : 2 %
- Karlsruhe : 2 %
- Hambourg : 2 %
- Düsseldorf : 17 %
- Wolfsburg : 11 %
- Würzburg : 2 %
- Plattling : 5 %
- Hanovre : 2 %
- Herne : 4 %

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

En valeur vénale <sup>(1)</sup>



- Bureaux
- Autres
- Production et Industrie
- Commerce

## ACQUISITIONS



Localisation <b>Eschborn</b>	Surface <b>27 798 m<sup>2</sup></b>	Typologie <b>Bureaux</b>
Date d'acquisition <b>Juillet 2023</b>	Prix de vente hors frais, hors taxes et hors droits <b>70 M€</b>	

► [Pour plus d'informations, voir le communiqué de presse](#)



Localisation <b>Wolfsburg</b>	Surface <b>12 110 m<sup>2</sup></b>	Typologie <b>Locaux d'activité</b>
Date d'acquisition <b>Août 2023</b>	Prix de vente hors frais, hors taxes et hors droits <b>23 M€</b>	

► [Pour plus d'informations, voir le communiqué de presse](#)

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

## ► RELOCATIONS

 Nombre de relocations : **11** |  Loyer annuel : **3 766 795 €** |  Surface totale relouée : **21 874 m<sup>2</sup>**

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Date d'effet
Bremen - Universitätsallee 16	City of Bremen	Bureaux	6 661 m <sup>2</sup>	1 226 295 €	01/08/2024
Plattling - Am Biberberg	CSA	Bureaux	4 230 m <sup>2</sup>	807 084 €	12/12/2023
Bremen - Universitätsallee 16	City of Bremen	Bureaux	2 031 m <sup>2</sup>	341 277 €	01/08/2027
Hannover - Im Heidkampfe 9	Barmer	Bureaux	1 737 m <sup>2</sup>	340 189 €	01/11/2023
Stuttgart - Motorstraße 28	Stuttgart Netze	Bureaux et Stockage	2 521 m <sup>2</sup>	295 614 €	01/10/2023
Feldkirchen - East Gate Kapellenstrasse 12	A-Tron	Bureaux et Stockage	2 003 m <sup>2</sup>	292 343 €	01/09/2023
Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Better Call Paul	Bureaux	1 075 m <sup>2</sup>	187 950 €	01/03/2024
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Prysmian	Bureaux	857 m <sup>2</sup>	160 080 €	01/03/2024
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	PKM	Bureaux	246 m <sup>2</sup>	46 392 €	01/10/2023
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	Dr. Hammann & Goes	Bureaux	340 m <sup>2</sup>	44 015 €	01/03/2024
Feldkirchen - East Gate Kapellenstrasse 12	Attocube	Bureaux	173 m <sup>2</sup>	25 556 €	01/09/2023

## ► RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS

 Ancien loyer annuel : **900 056 €** |  Nouveau loyer annuel : **957 016 €**

 Nombre de renouvellements : **6** |  Surface totale renouvelée : **5 629 m<sup>2</sup>**

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Ancien loyer annuel	Nouveau loyer annuel	Nouvelle date de fin
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	WindMV	Bureaux	1 628 m <sup>2</sup>	284 510 €	328 985 €	09/09/2027
Stuttgart - Motorstraße 28	Linde	Bureaux et Stockage	1 233 m <sup>2</sup>	152 772 €	154 008 €	31/10/2028
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	ATC	Bureaux	1 013 m <sup>2</sup>	165 374 €	176 552 €	31/12/2024
Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Finanzinformatik	Bureaux	1 198 m <sup>2</sup>	212 065 €	212 065 €	31/12/2028
Cologne - Stolberger Straße 307-311	BTZ	Bureaux	519 m <sup>2</sup>	81 228 €	81 228 €	15/10/2024
Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Better Call Paul	Stockage	38 m <sup>2</sup>	4 106 €	4 178 €	30/03/2034

## ► CONGÉS

 Nombre de congés : **5** |  Loyer annuel : **2 974 713 €** |  Surface totale libérée : **19 659 m<sup>2</sup>**

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Date de départ
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Intel	Bureaux & Industrielle	13 724 m <sup>2</sup>	2 230 159 €	31/08/2023
Cologne Rumpler - Edmund Rumpler Straße 6	Bima	Bureaux	4 768 m <sup>2</sup>	708 409 €	31/08/2023
Cologne Rumpler - Edmund Rumpler Straße 6	Aviatics Cost & Safety Management	Bureaux	190 m <sup>2</sup>	29 759 €	22/07/2023
Stuttgart - Motorstraße 28	Linde GmbH	Storage	977 m <sup>2</sup>	5 497 €	01/10/2023
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Bayern Facility Management	Parking	1 Parking	888 €	31/08/2023

## ► PRINCIPAUX LOCAUX VACANTS



Loyer potentiel annuel total : **7 349 724 €** |



Surface vacante totale : **56 731 m<sup>2</sup>**

Adresse	Type de surface	Surface	Loyer potentiel annuel
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Bureaux, Stockage et Industrielle	16 315 m <sup>2</sup>	2 396 190 €
Norderstedt - Schützenwall 1	Bureaux et Stockage	8 163 m <sup>2</sup>	791 375 €
Hannover - Im Heidkampe 9	Bureaux et Stockage	7 047 m <sup>2</sup>	815 963 €
Cologne Rumpler - Edmund Rumpler Straße 6	Bureaux et Stockage	5 296 m <sup>2</sup>	761 140 €
Stuttgart - Motorstraße 28	Bureaux et Stockage	4 986 m <sup>2</sup>	524 950 €

## ► PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS

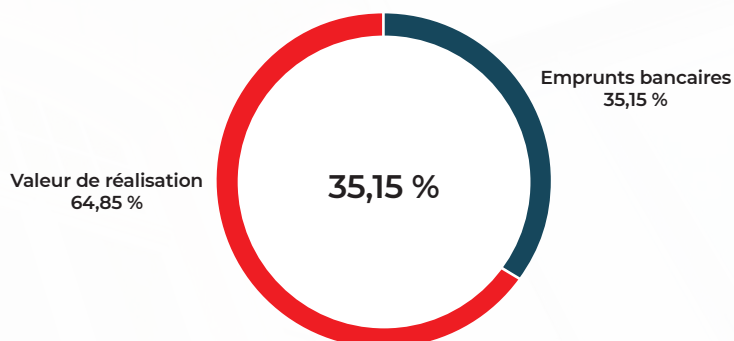


Total travaux réalisés : **7 395 642 €**

Adresse	Détail des travaux	Montant
Plattling - Am Biberberg	Extension du bâtiment	6 551 546 €
Stuttgart - Motorstraße 28	Rénovation de la toiture	355 398 €
Cologne Stolberger - Stolberger Straße 307-311	Réparations suite à un dégât des eaux	102 565 €
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Séparation systèmes d'eau potable et sécurité incendie	76 911 €
Munich Poing - Im Technologiepark 2-8	Installation d'un nouveau système de sécurité incendie	61 182 €

## RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS ASPIM<sup>(1)</sup> AU 31/12/2023

Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier<sup>(1)</sup> 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.



<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

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.



■ République Française

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

Une SCPI labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable) depuis février 2022.

La conciliation de la performance financière et extra-financière pour contribuer à la transition vers une ville durable.

Une approche « Best-in-progress » basée sur des investissements dans des actifs à fort potentiel d'amélioration ESG.

### 65 actions ESG réalisées au cours de ce dernier semestre



#### Le guide écogestes pour nos locataires #Gouvernance

- Fournir aux occupants un outil de compréhension de leur impact.
- Sensibiliser et inciter les locataires à adopter des gestes responsables dans leurs bureaux.



#### L'évaluation des risques climatiques de 15 actifs #Environnement

- Réaliser une analyse prospective de l'exposition aux risques climatiques des immeubles.
- Anticiper les potentiels dommages dus au réchauffement climatique.

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. Le label ISR de la SCPI Eurovalys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. La SCPI labellisée est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. [Cliquez ici](#) pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés.

## INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Dans un contexte d'évolution des produits et de leurs modes de commercialisation (variabilité du capital, internationalisation des revenus, recours à l'effet de levier), les adhérents de l'ASPIM ont mis à jour la note « Modalités de calcul et de publication des données financières par les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) » dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la qualité de l'information donnée aux investisseurs.

Dans cette nouvelle version, l'ASPIM révisé les notions de taux d'occupation financier (TOF), de taux de distribution et de performance globale, en vue de simplifier la comparaison des SCPI avec les autres placements immobiliers. Conformément à l'exigence de transparence de l'information des SCPI, l'ASPIM introduit par ailleurs des recommandations sur la présentation du niveau d'endettement (et d'engagements) et des frais supportés par les associés au profit de la société de gestion.

## 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](http://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](mailto:reclamation.associes@advenis.com) ;  
 ou par téléphone au 01 78 09 88 34.

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.

## 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



## LEXIQUE

**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.

**Dividendes brut :** Dividendes avant fiscalité payée ou prélevée 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 quote-part de plus-values distribuées).

**Dividendes après impôts :** Dividendes après fiscalité payée ou prélevée 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 quote-part de plus-values distribuées).

**Taux de distribution brut de fiscalité étrangère :** Division du dividende brut, avant fiscalité payée ou prélevée 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 quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année.

**Taux d'occupation physique (TOP) :** Il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La surface cumulée comprend celle des locaux accessoires mais non pas les surfaces extérieures, ni les parkings.

**Taux d'occupation financier (TOF) :** expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par 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 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 louée, pour la période considérée (les six mois constituant le semestre civil échu). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du semestre civil écoulé. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**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.

**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 :** Le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises.

**Prix de souscription :** (Voir nouveau prix de souscription au 01/01/2024 dans l'édito) Soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 230 €. 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.

**Valeur de souscription :** Prix de la part lors de la souscription multiplié par le nombre de parts souscrites.

**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 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.



## 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 au 31/12/2023	1 part à 1 030 € (valeur nominale de 800 € et prime d'émission de 230 €) (Voir nouveau prix de souscription au 01/01/2024 dans l'édito)
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 ; • 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 31/12/2023	912,58 € (Voir nouvelle valeur de retrait au 01/01/2024 dans l'édito).
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



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 9 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.
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 statuaire 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 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.



# EUROVALYS

## ► APPEL À CANDIDATURES POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance actuel arrivant à échéance, l'élection d'un nouveau conseil de surveillance aura lieu lors de la prochaine Assemblée Générale.

Si en tant qu'associé, vous souhaitez présenter votre candidature, vous pouvez nous adresser dès à présent les documents suivants et au plus tard le 08/04/2024, par mail à l'adresse suivante : [assembleegenerale@advenis.com](mailto:assembleegenerale@advenis.com) ou par courrier au 52 rue de Bassano 75008 PARIS :

- Une lettre de candidature accompagnée d'un Curriculum Vitae,
- La liste de vos autres mandats toutes SCPI confondues,
- L'attestation de non-condamnation et de filiation à télécharger [ici](#).



Connexion à votre extranet client

Plus d'information sur votre SCPI dans votre Espace sécurisé

Suivez-nous vite sur :



Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

### 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  
14 rue Rouget de Lisle  
92130 Issy les Moulineaux



**ADVENIS**  
Real Estate Investment Management

### Advenis Real Estate Investment Management

52 rue de Bassano – 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34  
[www.advenis-reim.com](http://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