



SCPI Eurovalys

Rapport annuel

2024



Le mot du Directeur Général

La SCPI Eurovalys a connu un exercice compliqué en 2024, en ligne avec d'une part un marché immobilier de la pierre papier en France en net recul en termes de collecte nette (-37% par rapport à 2023 (*source ASPIM*)) et d'autre part un marché immobilier allemand atone même si des signes de reprise, notamment sur la progression du volume de transaction en 2024 sont visibles.

Dans ce contexte, la SCPI Eurovalys a fait preuve de résilience, ce qui vient mettre en avant les fondamentaux solides de cette SCPI : Un patrimoine immobilier bénéficiant d'une bonne localisation et des locataires de qualité qui démontre sa robustesse même pendant la crise immobilière que nous venons de connaître.

Notre engagement vers un immobilier plus durable avec la mise en œuvre de travaux ESG ⁽¹⁾ qui nous permettent de valider début 2025 notre premier cycle de labellisation ISR ⁽²⁾ et le renouvellement de celui-ci pour les 3 prochaines années.

• Un travail important d'asset management (location, relocation) sur notre parc immobilier en collaboration étroite avec nos équipes allemandes groupe, illustré notamment en 2024 par la transformation d'un immeuble de bureau en école publique loué pendant 20 ans à la mairie de Brême.

• Une distribution nette de fiscalité étrangère ⁽¹⁾ très compétitive (non garantie) notamment liée au mécanisme de non double imposition en France mais également par l'intégration des charges et des amortissements dans le résultat fiscal en Allemagne.

• La baisse des taux directeurs de la BCE initiée en 2024 devrait aider la reprise du marché immobilier en 2025, même si nous restons prudents encore sur le prochain exercice compte tenu d'une économie sous tension dans l'environnement international actuel et des tensions géopolitiques.



Jean-François Chaury
Directeur Général
d'Advenis REIM



Le mot de la Gérante

Malgré les défis présentés par un marché immobilier chahuté en 2024, le marché immobilier en Allemagne continue de démontrer des signes de résilience et d'attractivité, comme en témoigne la progression du volume de transaction en 2024 de 35.3 milliards d'euros, soit une hausse de +14% par rapport à l'année précédente, confirmant ainsi sa place parmi les principaux marchés immobiliers en Europe. *Source : JLL - Investment Market Overview*

Votre SCPI Eurovalys confirme sa dynamique positive, avec une collecte brute en progression de +48% au 4ème trimestre par rapport au 1er trimestre. Ces résultats laissent entrevoir des perspectives encourageantes pour l'année 2025, à condition que les tendances économiques actuelles se confirment.

Nous poursuivons nos efforts pour développer et optimiser la valeur de notre portefeuille, en mettant en œuvre une gestion active et stratégique de nos actifs. A cet égard, nous avons réalisé sur l'exercice 2024, l'acquisition de deux actifs « light industrial » en Bavière et en Saxe-Anhalt, d'une superficie totale de 12 500 m², tous deux sécurisés par des baux de 20 ans avec des locataires de renom. Cette opération soutient pleinement notre stratégie de diversification, tout en offrant une visibilité solide sur des revenus locatifs durables et bien positionnés pour le long terme (non garantis).

Parallèlement, nous avons fait de l'asset management une priorité en 2024, avec pour objectif de préserver et renforcer l'attractivité de nos actifs auprès de nos locataires actuels et futurs. Nos initiatives en termes de gestion nous ont notamment permis sur l'année de relouer 41 891 m² et d'acter la signature de nouveaux baux générant un loyer supplémentaire annuel de 1,7 millions d'euros. Parmi ces signatures, nous comptons notamment celle de Sonova, leader Suisse des solutions auditives, pour une superficie de 3 649 m² sur notre actif de Hanovre.

De plus, la signature du bail avec la ville de Brême illustre notre capacité à gérer des projets de restructuration d'actif, en transformant des espaces de bureaux en surfaces adaptées à l'implantation d'une école.

Grâce à notre gestion rigoureuse et à la solidité du marché immobilier allemand, votre SCPI Eurovalys a su maintenir une performance de qualité, affichant un taux de distribution net de fiscalité étrangère ⁽¹⁾ parmi les plus compétitifs du marché des SCPI (non garanti). Cette dynamique nous permet d'aborder 2025 avec confiance en poursuivant notre stratégie de développement et d'optimisation de la valeur de nos actifs.



Sarah Sisombat
Gérante de la
SCPI Eurovalys



⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

⁽²⁾ Division entre le dividende net, après fiscalité étrangère payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers en France, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

L'analyse produite appartient à la société de gestion. Les perspectives annoncées sont toujours dépendantes des différents indicateurs d'évolution du marché immobilier. 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 liquidité est limitée. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future. Chaque investisseur doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Label ISR décerné par AFNOR Certification valable du 23/02/2025 au 22/02/2028. SCPI classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Le résumé de notre politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur notre site internet et la politique complète sur demande.

Sommaire



PARTIE 1
Page 4

Eurovalys en bref



PARTIE 2
Page 10

Le marché immobilier allemand en 2024



PARTIE 3
Page 13

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2024



PARTIE 4
Page 40

Rapport d'investissement socialement responsable



PARTIE 5
Page 49

Rapport du conseil de surveillance



PARTIE 6
Page 51

Comptes annuels de la SCPI



PARTIE 7
Page 63

Rapports du Commissaire aux comptes



PARTIE 8
Page 70

Projet de résolutions



PARTIE 9
Page 72

Glossaire



Eurovalys en bref

Ratings

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Forme juridique	SCPI à capital variable
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Date d'immatriculation	11 mars 2015
Numéro d'immatriculation	RCS Paris n° 810 135 632
Date de dissolution statutaire	10 mars 2114
Capital social maximum statutaire	2 000 000 000 €
Date d'ouverture au public	22 juillet 2015
Visa AMF ^(*)	n°18-24 du 24 juillet 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
50, cours de l'Île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt

Dépositaire de la SCPI

CACEIS Bank
89-91 rue Gabriel Péri
92120 Montrouge

Commissaire aux comptes de la SCPI

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

Conseil de surveillance de la SCPI

Président

SCI PILLNEUIL, représentée par Monsieur Thibault DELAHAYE

Vice-Président

Madame Michelle VICTOR

Autres membres du Conseil (par ordre alphabétique)

- Monsieur Jean-Baptiste CHELLE,
- Madame Christelle FONTAINE,
- Madame Caroline MAILLARD,
- MUTUELLE DE POITIERS ASSURANCE, représentée par Monsieur Romain JAHAN,
- Monsieur Julien RIBES,
- SCI ILOT MANGENIE, représentée par Monsieur Bertrand HAUMESSER,
- SELENCIA, représentée par Monsieur Bertrand HAU,
- Madame Claire-Lise VILLARD.

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

LES FAITS MARQUANTS 2024 / Chiffres clés au 31/12/2024



4 543 628 €

Collecte 2024 nette des retraits



16 015

Associés



792 480 800 €

Capital social*



990 601

Parts



960 €

Prix de la part



Nouvelles acquisitions
au cours de l'année 2024



Immeubles
au patrimoine

3,99 %

Taux de Rendement Interne ⁽¹⁾
(TRI) sur 9 ans

4,76 %

Taux de distribution net de fiscalité
étrangère ⁽²⁾ 2024

90,24 %

Taux d'occupation financier ⁽⁴⁾ 2024

5,00 %

Taux de distribution ⁽³⁾ 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

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

⁽¹⁾ Taux de rendement interne indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (9 ans ici : calcul sur une période cohérente avec l'existence réelle des flux financiers) en tenant compte du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait (hors cessions de parts conclues de gré à gré).

⁽²⁾ Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division entre le dividende net, après fiscalité étrangère payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers en France, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

⁽³⁾ 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 QP de plus-value distribués) par le prix de souscription.

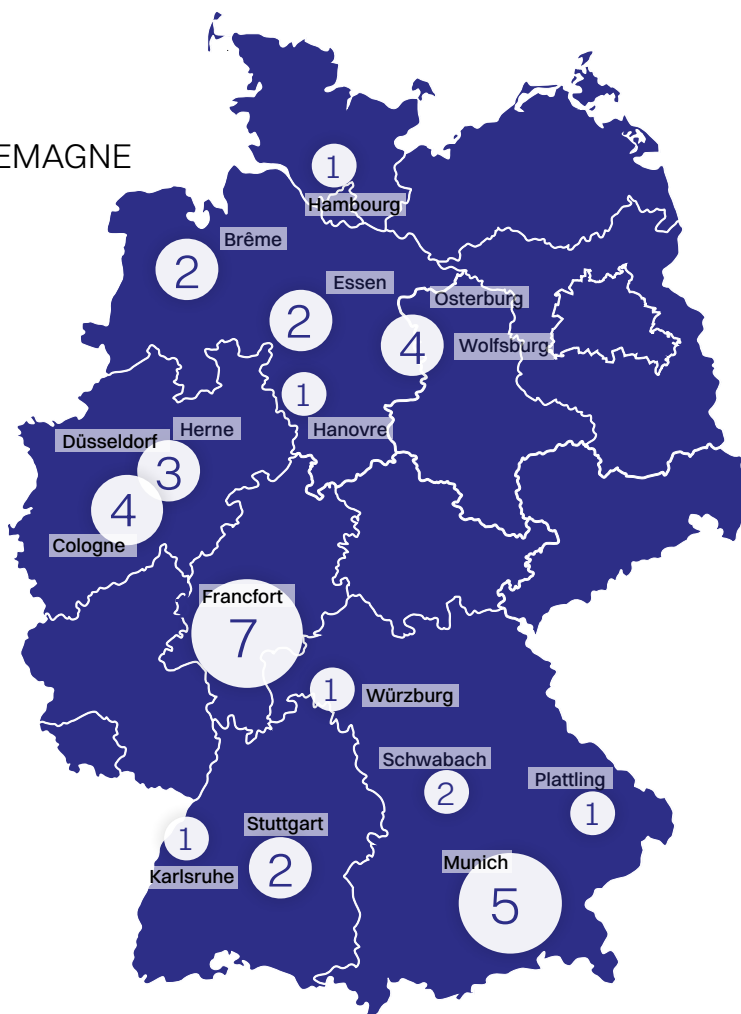
⁽⁴⁾ Le taux d'occupation financier (TOF) indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il s'agit de la division du montant total des loyers par le montant total des loyers facturables pour la période considérée.



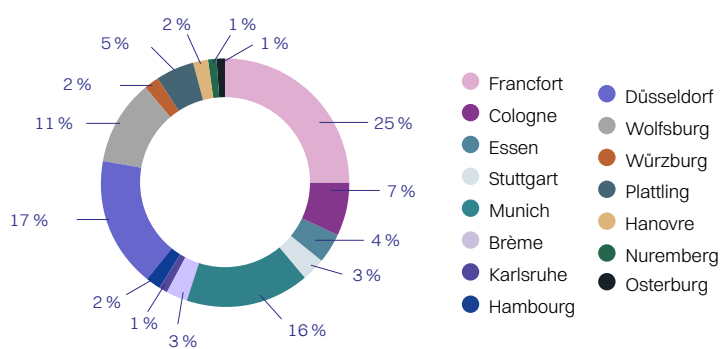
PATRIMOINE AU 31/12/2024



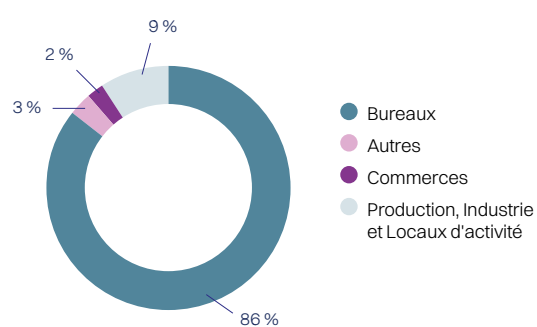
36 ACTIFS
EN ALLEMAGNE



Répartition du patrimoine par ville
En valeur vénale



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs
En valeur vénale



Focus acquisitions 2024

Au cours de l'année 2024, la SCPI Eurovalys poursuit la diversification de son portefeuille avec l'acquisition en Sale & Lease Back de deux actifs « light industrial » en Allemagne.

Schwabach et Osterburg

Schwabach - Berliner Strasse 12 & Osterburg - Am Schaugraben 15

Light industrial | Année d'acquisition : 2024 | 12 461 m²

Prix hors frais, hors taxes et hors droits
10 646 000 €

La SCPI Eurovalys poursuit sa diversification avec l'acquisition d'un portefeuille de deux actifs "light industrial" en Allemagne. D'une surface totale de 12 500 m², les actifs sont situés en Bavière et en Saxe-Anhalt. Ces deux actifs sont loués pour une durée de 20 ans à des locataires de premier plan.

Le premier actif, situé en Bavière, est loué à un fabricant de technologies médicales.

Le second actif situé entre Hanovre et Berlin est le siège d'une entreprise de solutions de protection incendie et pourrait faire l'objet à terme de l'installation de panneau photovoltaïques.



Focus restructuration 2024**Brême****Universitätsallee 16****Restructuration de bureaux pour accueillir une école****surface concernée : 7 000 m² | budget travaux : 6 000 000 €**

Au cours de l'année 2024 nous avons entrepris d'importants travaux de restructuration de l'actif de Brême. Ces espaces précédemment loués à Siemens ont été transformés afin d'accueillir une école dans le cadre d'un bail de 20 ans signé avec la ville de Brême.

Ces travaux portant sur 7 000m² et représentant un investissement de 6 millions d'euros ont été menés à bien en collaboration avec les équipes locales en Allemagne et montrent notre engagement auprès des collectivités locales pour répondre à leur besoins et valoriser notre patrimoine immobilier.



PARTIE

2

Le marché immobilier allemand en 2024

POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2024

L'analyse produite appartient à la société de gestion et repose sur ses hypothèses. Les informations diffusées dans cette partie 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.

Economie Allemande et Européenne en 2024

L'année 2024 en Europe a été marquée par une amélioration notable de l'environnement économique. L'inflation dans la zone euro, qui atteignait encore 5,4 % en 2023, a considérablement diminué pour s'établir à 2,4 % en décembre 2024, témoignant d'un apaisement encourageant des tensions inflationnistes.

La Banque Centrale Européenne (BCE) a accompagné cette dynamique positive en adoptant une politique monétaire favorable à la croissance : après avoir atteint 4,00 % fin 2023, le taux directeur principal a été progressivement réduit à 2,75 % début 2025, favorisant ainsi le soutien à l'activité économique. Enfin, la croissance européenne, bien qu'encore modérée, a progressé pour atteindre 0,9 % en 2024, illustrant une reprise graduelle et prometteuse de l'économie européenne.

En 2024, l'Allemagne a vu son taux d'inflation sensiblement diminuer pour atteindre une moyenne annuelle de 2,2 %, avec un niveau de 2,6 % en décembre, légèrement au-dessus de la moyenne européenne. Malgré un contexte exigeant marqué par une certaine dépendance énergétique et un ralentissement des exportations lié aux tensions géopolitiques, le pays a su limiter l'impact sur son économie. La croissance économique allemande est ainsi restée proche de l'équilibre, avec une contraction modérée de seulement -0,2 %, témoignant d'une résilience certaine face aux défis rencontrés.

Sources : Eurostat.com, BCE, Destatis.de

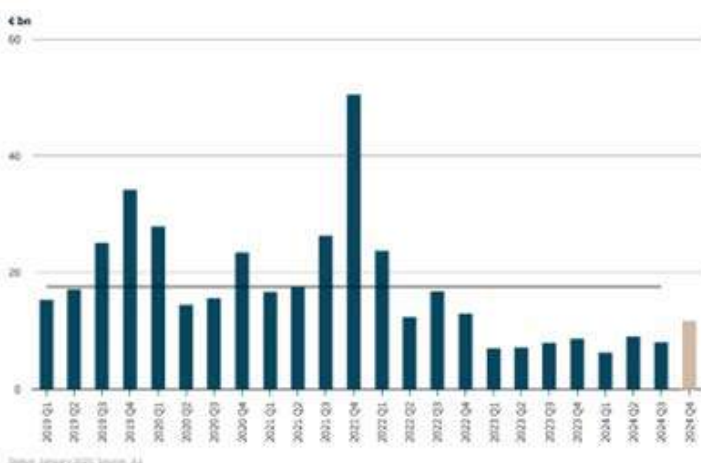
Le marché immobilier en Allemagne en 2024

Le marché allemand de l'investissement immobilier a clôturé l'année 2024 avec son meilleur trimestre depuis deux ans. Grâce à 11,8 milliards d'euros investis au quatrième trimestre, le volume annuel atteint 35,3 milliards d'euros, soit une hausse de 14 % par rapport à l'année précédente. Le marché a donc répondu aux attentes, même si celles-ci étaient relativement modestes.

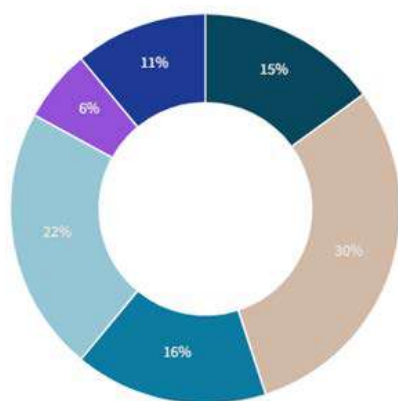
Les typologies d'actifs les plus représentées dans les transactions sont les actifs résidentiels, logistiques, suivis par les commerces et les bureaux. Les actifs logistiques et industriels ont enregistré une progression notable en 2024, avec un volume d'investissement atteignant 7,9 milliards d'euros, soit une augmentation de 8 % par rapport à l'année précédente. Ces actifs, souvent monolocataires avec de longs baux, continuent d'attirer les investisseurs en raison de leurs caractéristiques recherchées, notamment en période d'incertitude économique. Le secteur des bureaux, quant à lui, historiquement dominant en termes de volume d'investissement annuel, a connu une légère hausse de 6 % en 2024, totalisant 5,5 milliards d'euros.

Sources : Source: JLL Germany - Investment Market Overview - Q4 2024

Transaction Volume Germany



2024: € 35.3 bn



■ Office ■ Living ■ Retail ■ Logistics-Industrial ■ Mixed use ■ other*

* Hotels, Sites, Special Properties
Status: January 2025; Source: JLL

Comme prévu, la légère baisse des taux directeurs par les banques centrales ne s'est pas encore répercutée directement sur les niveaux de prix à l'acquisition. Les taux de rendement prime dans l'immobilier sont restés globalement stables au cours de l'année 2024. Les taux de rendement nets prime s'établissent ainsi en moyenne à 4,36 % pour les bureaux situés en emplacements de premier ordre, 4,25 % pour les actifs logistiques, et 3,76 % pour les commerces en pied d'immeuble situés en hypercentres.

Parallèlement, les loyers des bureaux "prime" dans les principales villes allemandes ont enregistré une croissance notable. Cette augmentation est en partie due aux clauses d'indexation présentes dans la majorité des baux, permettant d'ajuster les loyers en fonction de l'inflation.

Net prime yields by type of property



Sources : BNP Real Estate - Investment Market Germany - Q4 2024

PERSPECTIVES POUR 2025

Avec le récent changement de gouvernement aux États-Unis et les élections fédérales allemandes du 23 février ainsi que leurs conséquences, deux nouvelles variables s'ajoutent désormais aux préoccupations des acteurs du marché immobilier. Néanmoins, ces dernières années, le marché a su s'adapter aux défis et aux imprévus, comme en témoigne la croissance modérée enregistrée en 2024.

L'inflation en Allemagne suit une trajectoire descendante. Après avoir atteint 2,6% en décembre 2024, elle est confirmée à 2,3% en janvier 2025. Les prévisions économiques anticipent une poursuite de cette modération. Le Fonds monétaire international (FMI) projette même une nouvelle baisse à 2,0% en 2025.

De plus, avec la stabilisation des taux directeurs de la BCE visant à stimuler la croissance dans la zone euro, une reprise du volume des transactions immobilières est envisageable en 2025. Les analystes prévoient une augmentation des volumes de 13 % à 19 % par rapport à 2024. Les taux de rendement immobilier devraient ainsi se stabiliser, offrant aux investisseurs une meilleure visibilité sur les risques. Source: JLL Germany - Investment Market Overview - Q4 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

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

PARTIE
3

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2024

Francfort - Offenbach

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Évolution du capital

Au cours de l'exercice 2024, 35 999 parts ont été collectées par 818 associés, soit une collecte brute de 34 559 040€.

Cette collecte a permis de compenser 35 289 retraits. Compte tenu de ces retraits de parts effectués, la collecte nette atteint 4 543 628€ pour 710 parts nouvelles portant le montant total de la capitalisation de la SCPI au 31/12/2024 à 950 976 960€.

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
2022	742 232 000	942 147 466	927 790	13 664	1 030	19 542 798
2023	791 912 800	1 006 111 496	989 891	15 522	1 030	10 978 418
2024	792 480 800	1 006 793 096	990 601	16 015	960	3 939 731

Évolution du prix de la part

	2024	2023	2022	2021
Prix de souscription ^(*) au 31/12	960 €	1 030 €	1 030 €	1 015 €
Variation du prix de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année	-6,80%	0 %	0 %	1,48 %

Le prix de souscription au 31/12 se décompose comme suit :

- Valeur nominale : 800,00 €
- Prime d'émission : 160,00 €

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.

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

PERFORMANCES

Taux de Rendement Interne ^(*) (TRI)

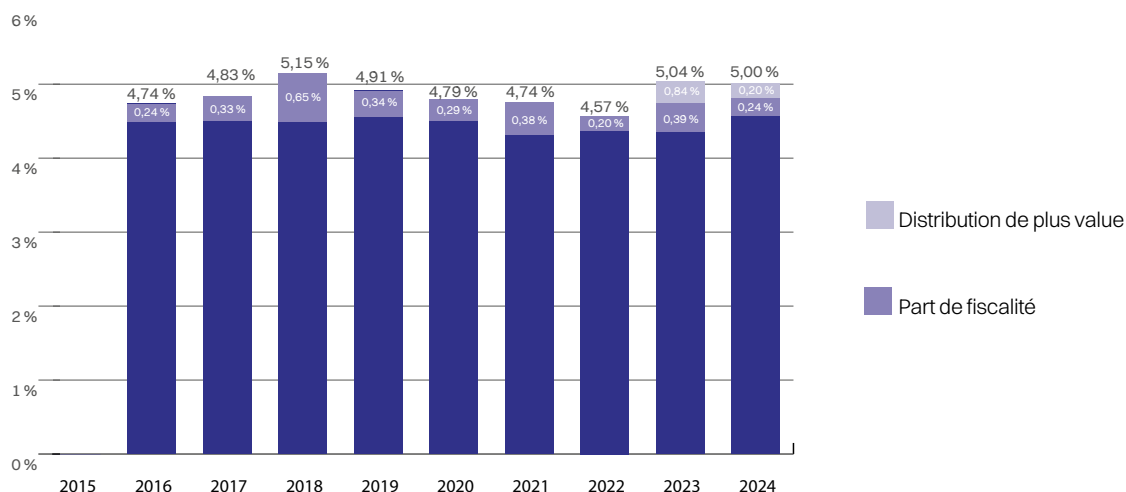
La performance à long terme de la SCPI est exprimée à l'aide du Taux de Rendement Interne (TRI) sur 5 et 10 ans.

La SCPI ayant une durée d'existence inférieure à 10 ans, le TRI à 10 ans n'est pas disponible. Calculé au 31/12/2024, le TRI d'Eurovalys est de 3,99 % à 9 ans.

Taux de distribution ^(*) (pour une part en pleine propriété et pleine jouissance du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année N)

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Prix de souscription au 01/01	960 €	1 030 €	1 030 €	1 015 €	1 015 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Dividende brut ^(*) (avant prélèvements et fiscalité) par part versé au titre de l'année	47,98 €	51,94 €	47,08 €	48,10 €	48,65 €	49,12 €	51,48 €	48,34 €	47,42 €	-
Dont distribution de Plus-Value ⁽¹⁾	1,96 €	3,08 €	-	-	-	-	-	-	-	-
Dont montant par part de la fiscalité étrangère ⁽²⁾	2,32 €	4,02 €	2,08 €	3,81 €	2,98 €	3,44 €	6,48 €	3,34 €	2,42 €	-
Taux de distribution annuel brut avant fiscalité étrangère ^(*)	5,00%	5,04%	4,57%	4,74%	4,79%	4,91%	5,15%	4,83%	4,74%	0,00%
Taux de distribution net de fiscalité étrangère ^(*)	4,76%	4,65%	4,37%	4,36%	4,50%	4,57%	4,50%	4,50%	4,50%	0,00%
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽³⁾	7,54 €	7,83 €	6,18 €	5,05 €	2,01 €	3,44 €	6,72 €	9,10 €	13,00 €	0,03 €

Évolution du taux de distribution ^(*) au cours des derniers exercices



⁽¹⁾ La plus-value réalisée lors de la cession de l'immeuble de Nordestedt a été versée aux nus-propriétaires et plein-propriétaires détenant des parts au 24/09/2024, jour de la cession.

⁽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.

⁽³⁾ 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.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

Évolution du marché des parts

Le prix de retrait, égal au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription toutes taxes incluses, s'élève à 850,56 € par part au 31/12/2024.

La SCPI a enregistré 421 demandes de retrait en 2024 portant sur un total de 35 289 parts ce qui représente 3,56 % du nombre total de parts.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens au 31 décembre	Délai moyen d'exé- cution d'une cession ou d'un retrait (en mois)	Rémunération de la gérance sur les cessions et les retraits (en € HT)
2015	0	0	0	1	0
2016	0	0	0	1	0
2017	75	0,13	0	1	0
2018	1 241	1,06	0	1	0
2019	13 962	5,74	0	1	0
2020	1 595	0,36	0	1	0
2021	3 500	0,58	0	1	0
2022	4 963	0,65	0	1	0
2023	31 396	3,17	6 113	1,02	0
2024	35 289	3,56	0	1,00	0

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.

Pour rappel en application des statuts, la société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, par courrier), pour mettre en place, en substitution, le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

La prise en compte de cette décision entraîne notamment l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre et l'interdiction d'augmenter le capital effectif.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la société de gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une assemblée générale extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

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.

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

Au 31/12/2024, la SCPI Eurovalys détient 36 immeubles pour une surface de 454 450 m². Ce patrimoine est détenu soit en direct (9,50%) soit via des sociétés civiles immobilières (90,50%).

Acquisitions

La SCPI Eurovalys a procédé à l'acquisition de 2 nouveaux immeubles, et de 1 surface de parking au cours de l'exercice 2024, pour un montant de 11 628 438 euros hors droits. Ces acquisitions ont été faites en cohérence avec la politique d'investissement.

Société détentrice	Adresse	Type de surface	Année d'acquisition	Surface (en m²)	Prix hors frais, hors taxes et hors droits (en €)
SCPI Eurovalys	Schwabach - Berliner Strasse 12	Industrielle	2024	4 590 m²	5 374 000 €
SCPI Eurovalys	Osterburg - Am Schaugraben 15	Industrielle	2024	7 871 m²	5 272 000 €
SCPI Eurovalys	Reutlingen - Ludwig - Erhard Strasse	Parking	2024	106 parkings	982 438 €
TOTAL				12 461	11 628 438

Cessions

Au 3ème trimestre, Eurovalys a cédé un immeuble de bureaux d'une surface de 4 535 m² situé à Nordestedt à la ville qui se portait acquéreur. La cession a généré une plus-value brute de 40 % hors droits qui a été distribuée aux associés après rétention des frais et impôts divers, avant la fin d'année 2024.

Date	Adresse	Type de surface	Prix d'acquisition HD en €	Expertise au 30/06/2024	Prix de cession hors frais, hors taxes et hors droits (en €)
24/09/2024	Norderstedt - Schützenwall 1	Bureaux	4 450 000	4 800 000	7 750 000

Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2024, le patrimoine est constitué majoritairement (85,64 %) de surfaces de bureaux. L'ensemble des immeubles de la SCPI est localisé en Allemagne.

Zone géographique	Bureaux	Commerce	Production & Industrie	Autres
France	-	-	-	-
Allemagne	85,64 %	2,23 %	8,91%	3,22 %
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.

Diversification géographique	En % de la valeur vénale	En % des surfaces
Ville A (Berlin, Cologne, Dusseldorf, Francfort, Hamburg, Stuttgart, Munich)	60,09	56,49
Ville B (Bonn, Bremen, Dortmund, Duisburg, etc.)	10,29	12,09
Ville C (Wolfsburg, etc.)	11,11	12,35
Ville D	18,51	19,07

GESTION LOCATIVE

Situation locative

Le patrimoine est composé de 454 450 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

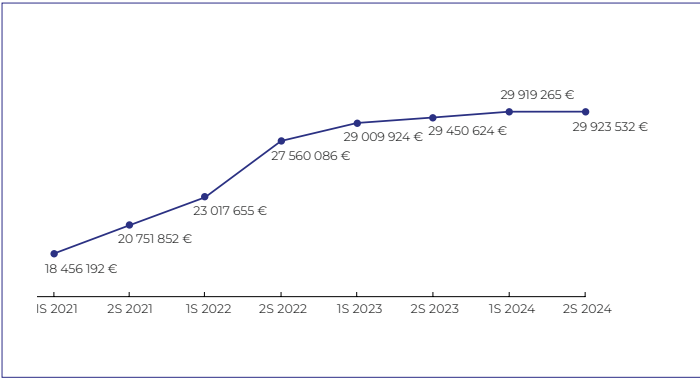
Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation financier ^(*) (TOF) annuel est de 90,24 %.

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Surfaces louées	403 179 m²	389 568 m²	364 810 m²	300 898 m²	260 684 m²	128 364 m²
Surfaces vacantes	51 271 m²	56 730 m²	37 941 m²	32 208 m²	13 137 m²	8 651 m²
Surfaces totales	454 450 m²	446 298 m²	402 751 m²	333 107 m²	273 822 m²	137 016 m²
Taux d'occupation financier ou TOF ^(*) 1 ^{er} semestre	90,10 %	94,22 %	94,98 %	94,14 %	93,98 %	97,30 %
TOF ^(*) 2 ^{ème} semestre	90,38 %	92,59 %	94,53 %	92,93 %	93,47 %	96,40 %
TOF ^(*) ANNUEL	90,24 %	93,38 %	94,73 %	93,50 %	93,28 %	96,90 %

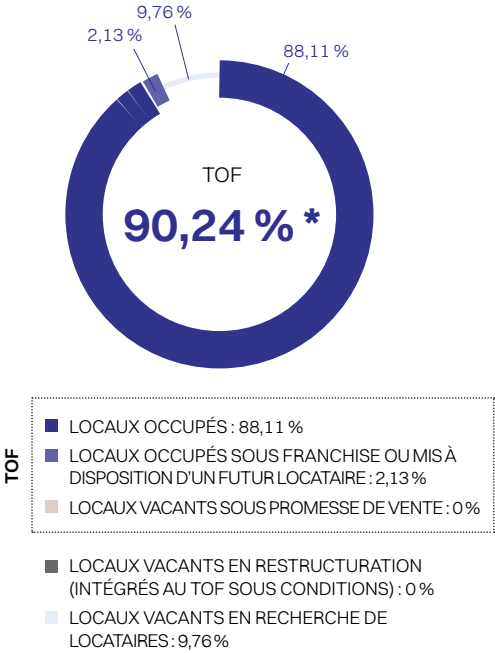
L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF ^(*) a été modifié en 2021 et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions).

Recettes locatives

Montant HT des loyers encaissés



Taux d'occupation financier ^(*) (TOF)



TOF 2023 : 94,38 % ; TOF 2022 : 94,73 % ; TOF 2021 : 93,50 % ; TOF 2020 : 93,28 % ; TOF 2019 : 96,90 % ; TOF 2018 : 97,90 % ; TOF 2017 : 98,40 % ; TOF 2016 : 99,40 % ; TOF 2015 : 100 %

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

Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital)

Impayés

La SCPI Eurovalys clôture l'année 2024 avec un taux de recouvrement de ses loyers de 98,48 %. Les sommes restant impayées sont telles que présentées ci-dessous :

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Loyer annuel (en €)	Montant impayé (en €)	Commentaire
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-112	Bureaux et Stoc- kage	1 621 m²	360 761 €	148 659 €	Retard de paiement - Procédure en cours
Norderstedt - Schützenwall 1	Bureaux	9 155 m²	1 064 209 €	117 922 €	Retard de paiement
Herne - Bahnhofstraße 69-71	Bureaux	3 703 m²	631 645 €	114 769 €	Retard de paiement - Procédure en cours
Herne - Bahnhofstraße 69-71	Commerce	369 m²	87 243 €	79 159 €	Retard de paiement en lien avec la santé financière du locataire
Karlsruhe - Braun-Straße 18	Bureaux et Indus- trielle	3 082 m²	286 366 €	75 408 €	Montant restant dû après le départ du locataire
Cologne Stolberger - Stolberger Straße 307-311	Ecole	2 755 m²	363 926 €	61 023 €	Retard de paiement
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-112	Bureaux et Stoc- kage	3 007 m²	676 996 €	47 342 €	Retard de paiement
Munich Feldkirchen - East Gate Ka- pellenstraße 1	Bureaux	2 157 m²	408 555 €	40 515 €	Retard de paiement
Eschborn - Kölner Straße 10-12	Bureaux et Stoc- kage	4 499 m²	751 506 €	38 504 €	Retard de paiement - Procédure en cours
Wolfsburg - Hafenstraße 1	Bureaux	2 228 m²	480 755 €	35 642 €	Retard de paiement
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Bureaux et Indus- trielle	13 724 m²	2 230 159 €	27 424 €	Montant restant dû après le départ du locataire
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Bureaux et Stoc- kage	890 m²	155 776 €	26 581 €	Retard de paiement après indexation du loyer - Procédure en cours
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-112	Commerce	483 m²	85 202 €	25 931 €	Retard de paiement
Ratingen - Blacke Duerr Allee 2	Bureaux	369 m²	176 552 €	17 222 €	Retard de paiement
Eschborn - Kölner Straße 10-12	Bureaux et Stoc- kage	1 250 m²	221 834 €	16 967 €	Retard de paiement
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-112	Commerce	280 m²	52 155 €	15 323 €	Montant restant dû après le départ du locataire
Stuttgart - Motorstraße 28	Bureaux et Stoc- kage	1 233 m²	154 008 €	14 809 €	Retard de paiement
Eschborn - Kölner Straße 10-12	Bureaux et Stoc- kage	1 031 m²	178 010 €	14 612 €	Retard de paiement - Procédure en cours
Bremen - Universitätsallee 16	Bureaux et Stoc- kage	7 103 m²	935 977 €	14 181 €	Montant restant dû après le départ du locataire
Herne - Bahnhofstraße 69-71	Commerce	196 m²	45 096 €	8 944 €	Retard de paiement - Procédure en cours
Eschborn - Kölner Straße 10-12	Bureaux et Stoc- kage	342 m²	54 349 €	7 725 €	Retard de paiement
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Bureaux et Stoc- kage	10 666 m²	1 140 644 €	7 082 €	Retard de paiement
Mülheim - Luxemburger Allee 4-8	Antenne	N/A	11 040 €	6 600 €	Retard de paiement
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-112	Bureaux	485 m²	102 439 €	5 641 €	Retard de paiement
Autres Impayés <5 000€	N/A	N/A	N/A	25 440 €	Retard de paiement
TOTAL		68 401 m²	10 655 203 €	993 423 €	

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 6,09 ans au 31/12/2024.

	2024	2023
Durée moyenne ferme des baux restants à courir ^(*) (WALB)	5,67 ans	4,95 ans
Durée moyenne restante des baux à courir ^(*) (WALT)	6,09 ans	5,50 ans

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

Répartition des risques locatifs

Les 36 immeubles de la SCPI Eurovalys sont loués à 201 locataires au total opérant dans une large diversité de secteurs. Les 10 principaux locataires du patrimoine représentent 40,39% du revenu annuel global pour une année complète (contre 41,20 % en 2023).

Le risque de défaut parmi ces locataires demeure exceptionnellement bas, avec un taux de seulement 0,16%, témoignant de la solidité et de la stabilité de notre portefeuille.

Locataires	Surface (en m²)	Loyer annuel (en €)	Proportion (en %)	Rating Credit Reform au 31/12/2024
EDAG Engineering GmbH	35 154	5 206 442	7,95	144
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	21 515	4 013 281	6,13	105
CSA	16 651	3 505 261	5,35	193
WISAG	13 950	2 554 332	3,90	198
TK Elevator Holding GmbH	13 662	2 429 615	3,71	301
BIMA	12 816	2 379 438	3,63	153
Stada	12 110	1 709 054	2,61	128
AON Holding Deutschland GmbH	11 271	1 597 603	2,44	183
Volkswagen R GmbH	11 069	1 551 033	2,37	183
AVNET/EBV	10 931	1 495 321	2,28	135
TOTAL	159 128	26 441 380	40,39	168

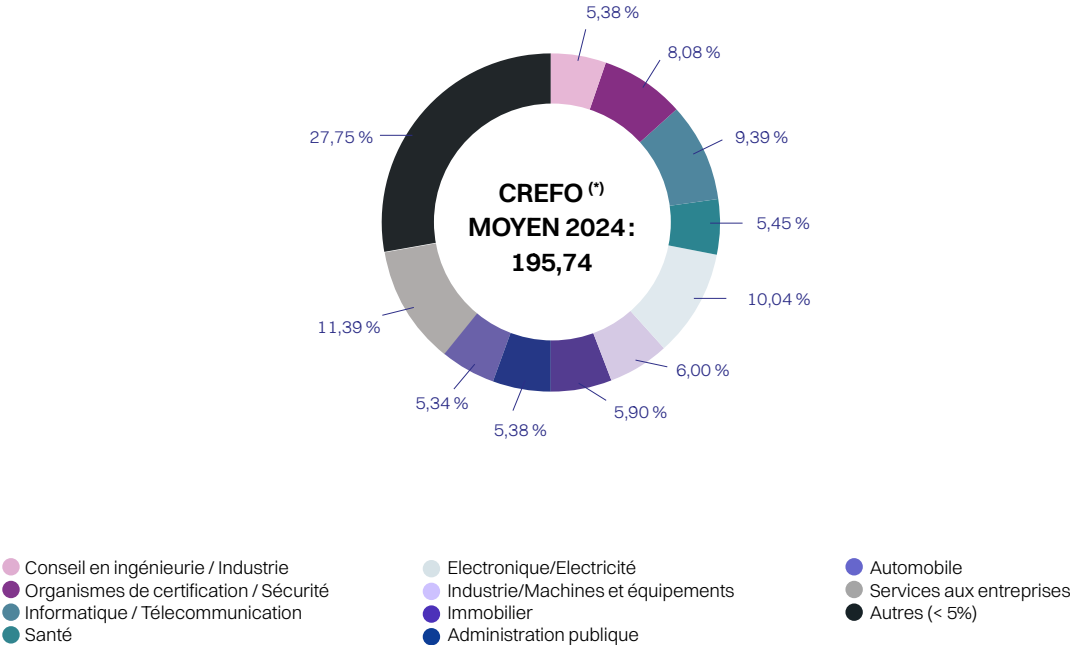
Par ailleurs, avec une moyenne CREFO ^(*) à 195,74 les locataires de la SCPI Eurovalys ont un risque financier estimé à un niveau très faible. La majorité d'entre eux a une situation comprise dans le premier compartiment des différentes sociétés d'analyse.

La solidité des locataires passée ne préjuge pas de leur solidité future

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

Répartition du risque financier							
Standard & Poor's	AAA-BBB	BBB-BB+	BB+-BB	BB-B+	B+-B-	>=B-	NON DIS-PONIBLE ET PARTICU-LIERS (PAR-KINGS)
Commerzbank	1,0 - 2,4	2,4 - 3,0	3,0 - 3,4	3,4 4,0	4,0 - 4,8	>= 4,8	
Deutsche Bank	iAAA-iBBB	iBBB-iBB+	iBB+-iBB-	iBB--iB+	iB+-iB-	>=iB-	
Creditreform	100-204	205-235	236-278	279-297	298-350	351-600	
Postbank	pAAA-pBBB+	pBBB+-pBBB-	pBBB--pBB	pBB--pB+	pB+-pB	>=pB-	
Nombre de locataires	70	35	38	21	14	3	20

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.



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

Locations (nouveaux baux, renouvellements)

20 surfaces vacantes ont été relouées en 2024 et 18 locataires ont prolongé leur bail sur l'année.

Relocations

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m²)	Loyer annuel (en €)	Date d'effet	Durée du bail (en années)
Hanovre - Im Heidkampe 9	Sonova	Bureaux	3 649	581 436	01/08/2025	10 ans
Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	KBO	Bureaux	2 524	458 569	01/08/2024	13 ans
Bremen - Universitätsallee 16	Basic Fit	Salle de sport	1 318	161 360	30/06/2025	13 ans
Gaimersheim - Dr Ludwig Kraus Str. 6	EFS	Bureaux	1 779	322 120	01/08/2024	5 ans
Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Better Call Paul	Bureaux	1 075	174 150	01/03/2024	10 ans
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Prysmian	Bureaux	857	160 080	01/03/2024	7 ans
AlphaHouse - Strahlenbergerstraße 110-112	Kumho Tire	Bureaux	827	133 310	27/05/2024	10 ans
Hanovre - Im Heidkampe 9	AP Elektroanlagen	Bureaux	791	122 337	01/01/2025	10ans
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Karl Radlmaier	Parkings	50 units	120 000	15/05/2024	4 mois
Munich Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 1	E.A Cosmetics	Bureaux	657	110 326	01/08/2024	5 ans
Cologne Stolberger - Stolberger Straße 307-311	Jugendhilfe	Bureaux	519	87 111	15/10/2024	7 mois
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	JBO	Bureaux	358	52 592	01/07/2024	5 ans
Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	KBO	Bureaux	976	48 815	01/04/2024	3 mois
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	CCONE	Bureaux	318	47 360	01/12/2024	5 ans
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	Msc Germany	Bureaux	319	46 264	01/03/2024	7 ans
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	Dr Hamman & Goes	Bureaux	340	44 015	01/03/2024	12 ans
Neubiberg - Lilienthalstrasse 7-19	Hat tec	Bureaux	200	43 200	15/07/2024	2 ans
Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	VTG	Parkings	11	6 600	01/05/2024	Illimitée
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Locataire particulier	Parking	1 unit	780	01/06/2024	Illimitée
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	Dr Hamman & Goes	Parkings	2 units	1 200	01/10/2024	6 mois
TOTAL			16 519	2 721 625		

Prolongations / Renouvellements

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m²)	Ancien loyer annuel (en €)	Nouveau loyer annuel (en €)	Date de fin initiale	Nouvelle date de fin
Dr Ludwig Krauss Strasse 6 - Gaimersheim	EFS	Bureaux	7 374	1 304 005	1 285 969	31/12/2024	31/10/2028
Mülheim - Luxemburger Allee 4-8	AON	Bureaux	6 604	1 298 849	1 150 944	31/12/2025	01/01/2036
Luxemburger Allee 4-8 - Mülheim	ALDI International Services	Bureaux	4 669	635 694	635 694	31/12/2024	31/12/2026
Stolberger Straße 307-311 - Cologne	Bilingo	Bureaux et école	2 823	361 703	372 991	31/07/2027	28/02/2035
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	GIP	Bureaux	1 979	351 545	354 049	30/09/2028	30/09/2033
Kölner Straße 10-12 - Eschborn	Robert Half	Bureaux	1 552	308 647	308 647	31/07/2025	31/07/2028
Eschborn - Kölner Straße 10-12	Hanwha	Bureaux	1 228	228 869	228 869	30/11/2024	28/02/2027
Braun-Straße 18 - Karlsruhe	Cjt	Bureaux	1 487	197 818	197 818	31/12/2025	31/12/2030
Wannheimer Strasse 6 - Düsseldorf	Elmos	Bureaux	849	197 306	197 306	31/12/2024	31/12/2029
Kölner Straße 10-12 - Eschborn	HCL	Bureaux	750	138 514	142 920	31/08/2024	31/05/2028
Kapellenstrasse 12 - Munich Feldkirchen	E.A Cosmetics	Bureaux	670	117 137	112 713	31/07/2026	31/07/2029
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	Jugheinrich	Bureaux	528	104 419	104 419	30/11/2024	30/11/2027
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	Evergreen Shipping Agency	Bureaux	520	100 001	100 001	11/02/2025	11/02/2030
Wannheimer Strasse 6 - Düsseldorf	Crazy Factory	Bureaux	429	83 392	83 392	31/10/2024	31/12/2027
Kölner Straße 10-12 - Eschborn	Konami	Bureaux	415	74 695	74 695	31/05/2025	31/05/2028
Ahstrasse 22 - Gelsenkirchen	Orion	Commerce	215	28 322	25 800	28/02/2025	31/07/2027
Richard-Reitzner-Allee 1 - Munich Haar	Better Call Paul	Stockage	38	4 106	4 178	31/03/2024	30/03/2034
Luxemburger Allee 4-8 - Mülheim	ATC	Antenna	0	500	920	31/12/2024	31/12/2032
TOTAL			32 130	5 535 522	5 381 325		

Locaux vacants

Les locaux vacants représentent une surface totale de 51 271 m² et un loyer additionnel potentiel de 6,5 M€ environ.

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Loyer potentiel annuel (en €)
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Bureaux et industrielle	16 009	2 201 261
Hannover - Im Heidkampe 9	Bureaux et stockage	3 058	337 664
Cologne Rimpler - Edmund Rimpler Straße 6	Bureaux et stockage	5 220	740 778
Norderstedt - Schützenwall 1	Bureaux et stockage	5 389	536 536
Stuttgart - Motorstraße 28	Bureaux et stockage	4 986	524 950
Cologne Stolberger - Stolberger Straße 307-311	Bureaux et stockage	2 402	319 800
Cologne Widdersdorfer - Widdersdorfer Straße 399-403	Bureaux et stockage	2 358	314 598
Karlsruhe - Braun-Straße 18	Bureaux et industrielle	3 082	301 733
Ratingen - Blacke Duerr Allee 2	Bureaux et stockage	2 118	287 209
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-112	Bureaux et stockage	1 331	196 766
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Bureaux et stockage	1 229	195 535
Wolfsburg - Hafenstraße 1	Bureaux	1 112	193 824
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	Bureaux	671	88 608
Neu-Isenburg - Dornhofstraße 44-43	Bureaux et stockage	537	88 578
Eschborn - Kölner Straße 10-12	Stockage	611	78 789
Munich Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 1	Stockage	221	36 456
Mülheim - Luxemburger Allee 4-8	Stockage	846	30 438
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Stockage	70	8 940
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Parkings	0	8 064
Herne - Bahnhofstraße 69-71	Parkings & Espaces communs	21	3 098
Francfort Sossenheim - Wilhelm Fay Straße 11	Parkings	0	3 000
Total		51 271	6 496 623

Congés

Les congés reçus en 2024 représentent une surface totale de 20 490 m², représentant un loyer de 3 075 986 €.

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m²)	Loyer annuel (en €)	Date de départ
Universitätsallee 16 - Brême	Siemens	Bureaux	7 103	904 516	01/01/2024
Dr Ludwig Krauss Strasse 6 - Gaimersheim	AKKA	Bureaux	1 779	314 467	31/07/2024
Braun-Straße 18 - Karlsruhe	NT Trading	Bureaux	2 223	286 366	31/07/2024
Richard-Reitzner-Allee 1 - Munich Haar	KBO	Bureaux	976	176 587	31/07/2024
Richard-Reitzner-Allee 1 - Munich Haar	Better Call Paul	Bureaux	1 014	173 701	31/03/2024
Widdersdorfer Straße 399-403 - Cologne	Semper School	Bureaux	1 242	154 038	31/07/2024
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	GIP	Bureaux	827	134 073	28/02/2024
Schleusenstraße 12 - Bremerhaven	ATI	Bureaux	676	128 700	01/01/2024
Lilienthalstrasse 7 - Munich Neubiberg	Karl Radlmaier	Parkings	50 parkings	120 000	15/09/2024
Schleusenstraße 12 - Bremerhaven	Wind MW	Bureaux	671	117 156	09/09/2024
Stolberger Straße 307-311 - Cologne	Kalaydo	Bureaux	735	106 554	01/07/2024
Stolberger Straße 307-311 - Cologne	Daimler	Bureaux	741	95 638	01/01/2024
Karlsruhe - Braun-Straße 18	Art Studio	Bureaux	609,69	80 479	30/09/2024
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	Kumho Tire	Bureaux	547	86 621	31/05/2024
Stolberger Straße 307-311 - Cologne	BTZ	Bureaux	519	84 311	14/10/2024
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	Lichtwerte	Bureaux	280	52 155	01/01/2024
Braun-Straße 18 - Karlsruhe	VVB International GmbH	Bureaux	250	24 065	01/01/2024
Universitätsallee 16 - Brême	SPIE	Bureaux	80	7 200	01/01/2024
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	B&R Immobilien	Bureaux	217,15	29 359	31/10/2024
Total			20 490	3 075 986	

Travaux

Plus de 13 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 2024.

Un montant additionnel de 10 890 € a par ailleurs été provisionné dans les comptes au 31/12/2024 au titre de la PGE (Provision Gros Entretien).

Adresse	Détail des travaux	Montant (en €)
Bremen - Universitätsallee 16	Travaux de conversion des surfaces vers un usage "école", travaux de sécurité incendie	5 468 491
Plattling - Am Biberberg	Travaux d'agrandissement de l'actif	2 240 235
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Travaux preneur, réparation du système d'accès au bâtiment	1 532 952
Düsseldorf - E-Plus Straße	Changement du système de climatisation, travaux de sécurité incendie, diverses mesures ESG	912 691
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Travaux preneur, maintenance de la GTB	591 229
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	Travaux preneur, travaux de sécurité incendie & réparations de l'ascenseur	338 507
Hanovre - Im Heidkampe 9	Travaux preneur, certification BREEAM	323 984
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Travaux preneur, installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, réparation du système de climatisation	319 944
Cologne Stolberger - Stolberger Straße 307-311	Travaux preneur, diverses réparations suite à un dégat des eaux, travaux de sécurité incendie	215 532
Munich Poing - Im Technologiepark 2-8	Travaux de sécurité incendie, réparations sur le système de chauffage, changement des éclairages extérieurs	200 809
Norderstedt - Schützenwall 1	Reparation de l'ascenseur et des fenêtres défectueuses, travaux d'étanchéité et séparation des bâtiments	167 883
Eschborn - Kölner Straße 10-12	Travaux preneur, réparation de l'ascenseur et étanchéité de la façade	163 839
Cologne - Aachener Straße 1044	Travaux preneur, remplacement des gouttières	158 353
Autres actifs	Autres travaux (<50k€ par immeuble)	132 986
Cologne Widdersdorfer - Widdersdorfer Straße 399-403	Travaux de sécurité incendie et travaux preneur	128 731
Mülheim - Luxemburger Allee 4-8	Equilibrage hydraulique, réparation du système de chauffage, réparation de l'ascenseur	124 207
Munich Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 1	Travaux preneur, changement de la GTB	105 270
Stuttgart - Motorstraße 28	Travaux preneur, travaux sur l'infrastructure électrique	84 172
Gaimersheim - Dr Ludwig Kraus Straße 6	Réparation du système de climatisation, travaux sur l'infrastructure électrique	72 980
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Etude d'un repositionnement de l'actif et d'une séparation des surfaces	70 535
Bad-Villbel - Theodor-Heuss-Straße 52-54	Equilibrage hydraulique, travaux de sécurité incendie, certification BREEAM	68 236
TOTAL		13 421 566

RÉSULTATS FINANCIERS

Résultat par part

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
Résultat par part ⁽¹⁾	Montant (en €)	En % des produits	Montant (en €)	En % des produits
PRODUITS				
Recettes locatives brutes	3,38	6,25%	2,07	3,25 %
Charges Facturées	0,64	1,19%	0,45	0,71 %
Produits des participations contrôlées	45,10	83,50%	47,99	75,39 %
Produits divers	4,28	7,94%	13,14	20,65 %
Produits financiers	0,59	1,09%		
Produits exceptionnels	0,02	0,03%		
TOTAL	54,01	100,00 %	63,65	100,00 %
CHARGES				
Rémunération de la société de gestion	0,36	0,68 %	0,23	0,36 %
Autres frais et rémunération	0,45	0,83 %	1,67	2,62 %
Commission de souscription	4,04	7,48 %	12,01	18,86 %
Commission de cession	0,06	0,12 %		
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges locatives	1,19	2,19 %	0,93	1,46 %
Autres charges immobilières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges exceptionnelles	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Sous-total charges externes	6,10	11,30 %	14,84	23,31 %
Amortissements nets	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Sous-total charges internes	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	6,10	11,30 %	14,84	23,31 %
RÉSULTAT	47,91	59,90 %	50,94	59,90 %
Report à nouveau ⁽¹⁾ par part en jouissance avant distribution	7,61	14,09 %	5,75	9,03 %
RÉSULTAT DISTRIBUÉ BRUT	47,98	88,83 %	48,86	76,77 %
RÉSULTAT DISTRIBUÉ NET DE FISCALITE ETRANGERE ⁽²⁾	45,66	84,53 %	45,64	71,70 %
Report à nouveau ⁽¹⁾ cumulé par part en jouissance post-distribution	7,54	13,96 %	7,83	12,30 %
Nombre de parts au 31 décembre	990 601		989 891	
Nombre moyen de parts en jouissance	974 358			
Nombre de parts éligibles à la distribution de plus-value	990 923			

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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

⁽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.

Affectation du résultat détaillé

	Montant total en 2024 (en €)	Montant par part en jouissance en 2024 (en €)	Taux de distribution par part en jouissance en 2024 (en %)
Résultat annuel de la SCPI (A)	44 774 512	45,95 €	4,79 %
Revenu immobilier	43 161 240	44,30 €	
Revenu financier	1 613 272	1,66 €	
Report à nouveau antérieur (B)	7 155 930	7,34 €	
Reconstitution du Report à nouveau ⁽¹⁾ (C)	260 237	0,27 €	
Plus-value ⁽²⁾ (D)	1 937 713	1,96 €	0,20%
Résultat distribuable (A+B+C+D)	54 128 392	55,52 €	
Distribution brute ⁽³⁾	46 782 149	47,98 €	5,00%
Dont plus-value	1 937 713	1,96 €	
Impôt sur les Sociétés allemand	1 962 944	2,01 €	
Impôt étranger sur la plus-value	304 037	0,31 €	0,24%
Distribution nette de fiscalité étrangère ⁽³⁾	44 515 168	45,66 €	4,76%
Report à nouveau cumulé ⁽¹⁾	7 346 243	7,54 €	

Des prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers de source française sont appliqués pour chaque associé selon son régime fiscal propre.

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

⁽¹⁾ Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il est appliqué un prélèvement sur la prime d'émission qui vise à permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

⁽²⁾ La plus-value réalisée lors de la cession de l'immeuble de Norderstedt a été versée aux nus-propriétaires et plein-propriétaires détenant des parts au 24/09/2024, jour de la cession.

⁽³⁾ 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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

Tableau d'emploi des fonds

	Total cumulé au 31/12/2023 (en €)	Durant l'année 2024 (en €)	Total cumulé au 31/12/2024 (en €)
Fonds collectés	1 005 057 022	9 951 556	1 015 008 578
+ collecte annuelle	998 337 618	4 543 628	1 002 881 246
+ cessions d'immeubles	6 719 404	5 812 322	12 531 726
+ divers	0	-404 395	-404 395
Fonds décaissés	1 368 365 651	29 844 044	1 398 209 695
- commissions de souscription	120 850 802	3 939 731	124 790 533
- achat d'immeubles	67 876 294	10 646 000	78 522 294
- frais d'acquisition	100 434 211	854 309	101 288 520
- divers achat	1 079 204 344	14 404 004	1 093 608 348
Emprunts bancaires	407 279 586	-314 900	406 964 686
= somme restant à investir	43 970 957	-20 207 388	23 763 569

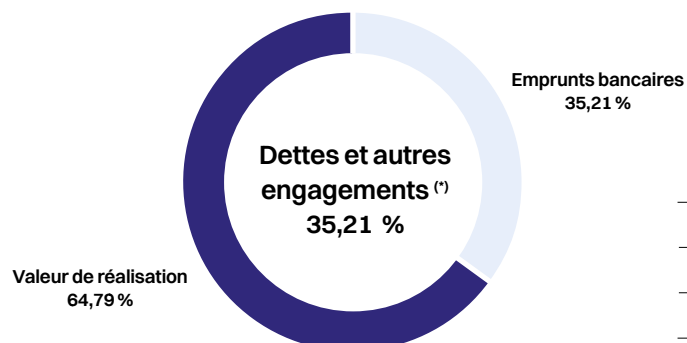
Effet de levier et endettement

Ratio dettes et autres engagements ^(*) au 31/12/2024 selon la méthode de l'ASPIM

Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier^(*) intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale.

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. Utiliser cet effet de levier amplifie les opportunités de gains potentiels mais aussi les risques de pertes.



	Montant (en €)
Valeur de réalisation ^(*)	748 983 316
Dettes au 31 décembre 2024	406 964 686
Ratio dettes et autres engagements ^(*)	35,21 %

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

Effet de levier AIFM ^(*)

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier de la SCPI Eurovalys au 31 décembre 2024 calculé selon la méthode brute ^(*) et la méthode de l'engagement ^(*) au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,49 et 1,54.

Détails des emprunts

2024	Emprunt (en €)	Type	Échéance
Eurovalys	0	N/A	N/A
SCI ENI 1	35 700 000	In fine	31/12/2025
SCI ENI 2	46 150 000	In fine	31/01/2027
SCI ENI 3	7 900 000	In fine	31/12/2029
SCI ENI 4	68 128 000	In fine	30/09/2029
SCI ENI 5	80 000 000	In fine	28/11/2025
SCI ENI 6	64 200 000	In fine	31/03/2029*
SCI ENI 7	48 800 000	In fine	31/01/2029
SCI ENI 8	28 000 000	In fine	03/07/2033
SCI Cologne	11 479 186	Amortissement de 10% et In fine 90%	31/10/2029
SCI Cologne Rumpler	16 607 500	In fine	30/09/2025
TOTAL	406 964 686		

*Bad Vilbel 31/12/2025 ; Karlsruhe et Würzburg 30/09/2028 et Alphahaus 31/03/2029

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 2024 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs des 36 immeubles détenus directement et indirectement par la SCPI Eurovalys par méthode par le revenu (méthode Core & Topslice).

En conformité avec son contrat, l'expert réalise des diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations :

- de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- des «European valuation standards», normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations),
- de l'«Appraisal and valuation manual» de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

La valeur d'expertise globale des actifs détenus par transparence par la SCPI Eurovalys s'élève à 1 125 M€ HD au 31 décembre 2024.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition hors droits, hors taxes et hors frais en €	Valeur comptable 2024 en €
DÉTENTION INDIRECTE			
SCI Cologne	94,00%		
Aachnerstrasse 1044 - Cologne	2015	18 781 200	22 254 917
SCI Eurovalys New Invest 1	99,99%		
Dornhofstrasse 44-46 - Neu-Isenburg	2016	14 155 000	12 248 242
Hafenstrasse 1 - Wolfsburg	2016	10 900 000	9 432 560
Universitätsallee 16 - Brême	2016	15 015 000	18 589 648
Herriotstrasse 3 - Francfort	2017	42 500 000	37 448 297
SCI Eurovalys New Invest 2	99,99%		
Im Technologiepark 2-8 - Munich Poing	2017	24 500 000	22 717 366
Lilienthalstrasse 7 - Munich Neubiberg	2018	54 981 226	51 201 125
Wilhelm Fay Strasse 11 - Francfort Sossenheim	2019	31 000 000	29 043 206
SCI Eurovalys New Invest 3	99,99%		
Wannheimer Strasse 6 - Düsseldorf	2019	19 752 000	19 533 509
SCI Eurovalys New Invest 4	99,99%		
Kapellenstrasse 12 - Munich Feldkirchen	2019	45 340 000	41 874 800
Dr Ludwig Krauss Strasse 6 - Gaimersheim	2020	25 542 842	23 355 947
Ludwig Erhard Strasse 2 - Reutlingen	2020	23 268 000	22 339 291
Am Biberberg - Plattling	2021	43 357 861	56 756 453
Richard-Reitzner-Allee 1 - Munich Haar	2021	33 295 918	32 623 585
Bahnhofstraße 69-71 - Herne	2022	48 301 185	49 414 502
SCI Eurovalys New Invest 5	99,99%		
Widdersdorfer Straße 399-403 - Cologne	2020	13 350 000	14 041 661
Stolberger Straße 307-311 - Cologne	2020	21 200 000	19 825 955
Luxemburger Allee 4-8 - Mülheim	2020	31 840 000	29 709 053
Ahstrasse 22 - Gelsenkirchen	2020	15 500 000	15 096 223
Motorstraße 28 - Stuttgart	2020	15 500 000	12 201 834
Schleusenstraße 12 - Bremerhaven	2020	8 500 000	8 325 597
Birnbaumstücke 5 - Wolfsburg	2020	88 750 000	84 511 293
Schützenwall 1 - Norderstedt	2021	28 000 000	24 140 975
SCI Eurovalys New Invest 6	99,99%		
Theodor-Heuss-Strasse 52-54 - Bad-Vilbel	2020	28 600 000	29 012 872
Braun-Straße 18 - Karlsruhe	2021	16 456 076	14 704 466
Unterdürrbacher Straße 10 - Würzburg	2021	21 556 000	21 900 000
Strahlenbergstraße 110 - 112 - Offenbach am Main	2022	86 021 531	77 477 576
SCI Eurovalys New Invest 7	99,99%		
E-Plus Straße 1 - Düsseldorf	2022	122 000 000	113 613 846
SCI Eurovalys New Invest 8	99,99%		
Eschborn - Kölner Straße 10-12	2023	70 000 000	73 410 654
SCI Cologne Rumppler	94,90%		
Edmund Rumppler Strasse 6 - Cologne	2020	27 767 740	32 316 059
DÉTENTION DIRECTE			
SCPI EUROVALYS	100,00%		
Kuhrhessestr. 5 - Francfort Morfelden	2017	5 400 000	5 954 122
Im Heidkampe 9 - Hanovre	2019	18 280 000	21 255 158
Wolfsburg - Hannoversche Straße 2a	2023	23 000 000	24 883 149
Balcke Duerr Allee 2 - Ratingen	2019	15 171 294	17 266 062
Schwabach - Berliner Str. 12	2024	5 300 000	5 595 096
Osterburg - Am Schaugraben 15	2024	6 400 000	5 891 426
TOTAL		1 119 282 873	1 099 966 525

Valeur du patrimoine

La SCPI détient 6 immeubles en détention directe pour une valeur d'expertise totale 2024 de 72 900 000 € HD.

	Date acquisition ou apport	Prix d'acquisition Acte En Main (en €)	Prix d'acquisition hors droits, taxes et frais d'acquisition (en €)	Valeur estimée 2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Im Heidkampe 9 - Hanovre	2019	20 001 379	18 280 000	16 100 000
Balcke Duerr Allee 2 - Ratingen	2019	16 661 614	15 171 294	14 400 000
Kuhrhessestr. 5 - Morfelden	2017	5 949 608	5 400 000	5 900 000
Wolfsburg - Hannoversche Straße 2a	2023	24 883 149	23 000 000	24 800 000
Schwabach - Berliner Str. 12	2024	5 692 981	5 374 055	5 300 000
Osterburg - Am Schaugraben 15	2024	5 784 764	5 271 588	6 400 000
TOTAL		78 973 495	72 496 937	72 900 000

La valeur comptable des titres de participation et des créances rattachées est de 807 826 741 €. Elle se répartit entre 10 SCIs.

Adresse	Quote-part détenue en %	Date acquisition ou apport	Valeur bilantielle des titres en €	Avances en compte courant en €	Valeur comptable 2024 en €
SCI CanCorp Cologne	94,00%	2015	11 750	9 526 907	9 538 657
Eurovalys New Invest 1	99,99%	2016	5 419 724	61 817 403	67 237 127
Eurovalys New Invest 2	99,99%	2016	34 061 728	46 969 886	81 031 614
Eurovalys New Invest 3	99,99%	2018	4 270 291	12 162 402	16 432 693
Eurovalys New Invest 4	99,99%	2019	28 496 078	161 584 657	190 080 735
Eurovalys New Invest 5	99,99%	2019	37 629 634	133 341 528	170 971 162
Eurovalys New Invest 6	99,99%	2020	33 456 115	82 712 297	116 168 412
Eurovalys New Invest 7	99,99%	2021	21 678 981	65 332 819	87 011 800
Eurovalys New Invest 8	99,99%	2023	9 999	50 522 000	50 531 999
SCI Cologne Rumpler	94,90%	2020	9 168 644	9 653 898	18 822 542
		TOTAL	174 202 944	633 623 797	807 826 741

Actifs immobiliers détenus par transparence

Type d'actif	Bureaux	Commerces	Production & Industrie	Autres
Surface en m²	82,75%	1,80%	11,38%	4,07%
Prix d'acquisition hors droits	87,28%	2,36%	7,87%	2,49%
Valeurs estimées du patrimoine	85,64%	2,23%	8,91%	3,22%

Valeurs représentatives de la SCPI

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2024	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur vénale ^(*) des immeubles détenus par transparence	1 055 100 000	
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	899 999 320	
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	-4 501 854	
Valeur comptable ^(*)	895 497 466	903,99
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant les titres de participation et les avances en compte courant	753 485 169	
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	-4 501 854	
Valeur de réalisation ^(*)	748 983 315	756,09
Commissions de souscription	109 391 645	
Frais d'acquisition	101 254 871	
Valeur de reconstitution ^(*)	959 629 831	968,73
Nombre de parts au 31/12/2024		990 601

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

	2024 (en € par part)	2023 (en € par part)
Valeur comptable ^(*)	903,99	904,10
Valeur de réalisation ^(*)	756,09	759,00
Valeur de reconstitution ^(*)	968,73	970,43
Nombre de parts	990 601	989 891

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 ⁽¹⁾, 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.

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

⁽¹⁾ 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.

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.

IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

La valeur au 31/12/2024 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2025 est de 528,42 € 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.



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 €	2024	2023
	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	34 559 040	96 301 910
Total facturable	3 939 731	10 978 418
Commissions perçues	3 939 731	10 978 418
2° Commission de gestion		
Taux de commission	12,00% TTI	12,00 % TTI
Montant des produits locatifs hors taxes encaissés	62 143 569	59 630 944
Total facturable	7 457 228	7 155 713
Commissions perçues (Eurovalys + filiales)	7 457 228	7 155 713
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	19 378 438	103 460 000
Total facturable	229 450	1 489 824
Commissions perçues (Eurovalys + filiales)	229 450	1 489 824
4° Commission de suivi et de pilotage		
Taux de commission	2,40% TTC	2,40 % TTC
Montant toutes taxes comprises des travaux effectués	13 421 566	13 286 590
Total facturable	322 118	318 878
Commissions perçues (Eurovalys + filiales)	230 094	230 563
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 transmission de parts (donations, successions)		
Frais de dossier (forfait)	77,50 € TTI	77,50 € TTI
Nombre de dossier	75	44
Total facturable	6 884	4 263
Commissions perçues	6 884	4 263

Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2024, 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 ».

Advenis Germany a perçu 193 784 € au titre de broker correspondant à 1% TTI du prix d'acquisition ou prix de cession HT.

Advenis Germany a également perçu 0,64% TTI de commission de cession soit 49 600 euros au titre de la cession de l'actif situé à Norderstedt

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 professionnels 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 2024, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 22 collaborateurs fin 2024, se sont élevées à 1 519 432 € se décomposant en :

- 1 369 543 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 759 623 € versés à l'ensemble du personnel identifié ^(*), soit 8 collaborateurs fin 2024
- 149 889 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 123 943 € versés à 8 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 ou de la performance de son secteur d'activité ou de celle du FIA concerné ou même de la performance de la société de gestion. Elle est versée par Advenis REIM à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité ^(*) pour l'ensemble du personnel identifié. 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 200 k€ nets.

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.

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

DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

Les principes d'organisation

Advenis REIM s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne 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. Il est supervisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui rend régulièrement compte de ses travaux au Directeur Général 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 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 permanent de 2ème niveau réalisé par le service conformité sous la responsabilité de la RCCI, vérifie le respect de la réglementation et des règles professionnelles ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de 1er niveau. Il couvre à la fois des contrôles fonctionnels s'exerçant sur des matières comme la comptabilité, la gestion des associés, la gestion technique, la gestion immobilière et des contrôles purement réglementaires (lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme)
- Le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission d'adopter une focale objective sur l'adéquation et l'efficacité des mécanismes et dispositifs de contrôle existants. Ce contrôle vise à formuler des recommandations à adopter et à vérifier le respect des recommandations précédemment émises. Il fait l'objet d'un rapport annuel à destination des dirigeants de la SGP.
- Les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).

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

Origine et Provenances des fonds

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

DISPOSITIF DE 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 : Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, habitat) présente des risques dont notamment une absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.

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 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. 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 ^(*) : Le Label ISR ⁽¹⁾ de la SCPI Eurovalys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025 ⁽¹⁾. La SCPI labellisée est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. (aussi appelé SFDR). 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

La nature des instruments utilisés pour la gestion de fonds d'investissement par la société ne nécessite pas la mise en place d'une fonction spécifique et indépendante de contrôle des risques.

Cependant, les risques liés à l'activité de la société sont bien analysés, évalués et suivis par la responsable non indépendante de la fonction de gestion des risques.

Ces risques sont principalement réglementaires, financiers, techniques, liés à la lutte anti-blanchiment, liés aux clients et relatifs aux actifs des véhicules gérés.

⁽¹⁾ Le label ISR de la SCPI Eurovalys a été renouvelé pour une durée de 3 ans, valable du 23/02/2025 au 22/02/2028.

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

La société de gestion 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.

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 conduite 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 ;
 - Déclarant, dès leur survenance, les situations de conflit d'intérêts dans lesquelles peuvent se trouver les collaborateurs, à la Responsable de la Conformité, laquelle 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 Fonds d'Investissement Alternatifs (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.

PARTIE



Rapport d'investissement socialement responsable

ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE



Clara LEPRI
Responsable Développement
Durable Groupe
Responsable ISR

LA POLITIQUE RSE DU GROUPE INOVALIS ADVENIS

« Depuis sa création, le Groupe Inovalis Advenis s'est construit avec la vision de devenir un gestionnaire de patrimoine intégré et diversifié maîtrisant et orchestrant l'ensemble des leviers de valeurs pour le compte de ses clients privés et institutionnels. La définition de la politique RSE du groupe Inovalis Advenis s'érige sur les fondations d'une volonté collective et s'élève à la mesure de décisions participatives. »

Dans un souci d'efficacité et de cohérence avec notre vision 360 du secteur de l'immobilier, cette démarche RSE s'adresse le plus largement possible à l'ensemble des parties prenantes : Clients, Partenaires, Collaborateurs, Prestataires et Fournisseurs.

La société de gestion Advenis REIM est une filiale du groupe Advenis, dont la politique RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) repose sur 3 piliers :

- Impact environnemental ;
- Impact social ;
- Impact organisationnel.

Advenis REIM est une société de gestion engagée dans une approche durable de la gestion de ses actifs dont les principes sont énoncés dans sa charte d'investissement socialement responsable.



Grâce à la mise en œuvre de cette démarche responsable reposant sur les trois piliers ESG : Environnement, Social, Gouvernance, **la SCPI Eurovalys a obtenu le renouvellement de son label ISR (*) en février 2025.**

Retrouvez toute notre documentation en scannant ce QR code. Pour accéder à notre Rapport ISR (*) publié courant avril, cliquez sur « documentation », puis sur « documents ESG » et téléchargez le « Rapport ISR 2024 ».



Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers des fonds tels que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur www.advenis-reim.com. Les labels ISR des SCPI Elialys et Eurovalys ont été décernés par AFNOR Certification. Ils ont été renouvelés à compter du 23/02/2025 jusqu'au 22/02/2028. Les SCPI labellisées sont classées article 8 au sens du Règlement Disclosure. Pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés, consultez le site : www.lalabelisr.fr.

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

ANNEXE PERIODIQUE SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visées à l'article 8 paragraphes 1, 2, 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6 premier alinéa du règlement (EU) 2020/852

Nom du produit : SCPI EUROVALYS
Identifiant de l'entité juridique : SCPI00004069
Objectif d'investissement durable

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

☒ ☐ Oui ☒ ☐ Non

- | | |
|---|---|
| ☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : _ % | ☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___ % d'investissements durables |
| ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables au plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE | ☐ avec un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE |
| ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE | ☐ avec un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE |
| ☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___ % | ☐ avec un objectif social |
| | ☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables |



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds sont les suivantes :

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs durables du produit financier sont atteints

- Caractéristiques environnementales : mesure, suivi et maîtrise des consommations énergétiques des actifs sous performants, mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles du portefeuille et obtention de labels et certifications.
- Caractéristiques sociales : mise en place de mesure de santé, de sécurité et de confort pour les occupants, promotion de solutions de mobilités douces et durables.

Pour suivre la performance du fonds Eurovalys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a mis en place une grille d'analyse ESG des actifs composée d'une cinquantaine de critères d'évaluation permettant de calculer le score ESG par immeuble. Le score ESG du fonds est obtenu en calculant la moyenne des scores pondérée selon la surface des actifs.

Eurovalys s'est fixé l'objectif d'atteindre la note de 56/100 en 2024. Le score de départ en 2021 était de 35/100. En 2024 le score obtenu est d'environ 57/100, avec une amélioration de 5 points * par rapport à l'année précédente.

** Les performances ESG passées ne préjugent pas des performances ESG futures.*

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour suivre la performance du fonds Eurovalys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a également mis en place un ensemble de 10 indicateurs de suivi de la performance ESG du fonds.

Advenis REIM a identifié 10 indicateurs couvrant les sujets E, S et G pour suivre la performance de la SCPI Eurovalys dans le cadre de sa labellisation ISR. Ces indicateurs sont suivis de manière annuelle sur l'ensemble du portefeuille.

Les résultats de chaque indicateur proviennent des résultats obtenus sur chaque actif, pondérés selon la surface des immeubles.

La variation des indicateurs par rapport à l'année 2023 résulte des évolutions des performances des actifs déjà en portefeuille suite à la mise en place d'actions ainsi que la prise en compte de la performance des nouveaux actifs acquis en 2024. Ainsi, il est possible d'observer une évolution négative d'un indicateur, même lorsque des actions sont déployées, si celles-ci ne compensent pas l'impact des nouvelles acquisitions.

Performance des indicateurs environnementaux 2024 :

- Consommations énergétiques : 150,17 kWhEF/m²/an *.
- Part des actifs disposant de sources de production d'électricité renouvelable sur site et/ou utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes : 90 %.
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 33,41 kgCO₂e/m²/an **.
- Part des actifs ayant reçu une ou plusieurs certifications (ou label) : 38 %.
- Part des actifs ayant mis en place des mesures pour préserver/promouvoir la biodiversité : 70 %.

() Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (53 % en 2024). Les données manquantes sont estimées à partir des données collectées sur l'année précédente et à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki.*

*(**) Cet indicateur a été calculé sur la base de données énergétiques réelles ou estimées selon les modalités décrites au-dessus pour l'indicateur « consommations énergétiques ».*

Performance des indicateurs sociaux 2024 :

- Part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau : 75 %.
- Part des actifs à proximité des nœuds de transport décarbonés : bornes véhicules électriques et vélo : 93 %.
- Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes : 74 %.

Performance des indicateurs de gouvernance 2024 :

- Part des actifs pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place (guide écogeste ou annexes environnementales) : 95 %.
- Part des actifs dont les contrats prestataires incluent des clauses ESG signés par les PM et les FM quand les FM sont en contrat direct avec Advenis : 93 %.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Performance des indicateurs environnementaux 2023 :

- Consommations énergétiques : 155,03 kWhEF/m²/an *.
- Part des actifs disposant de sources de production d'électricité renouvelable sur site et/ou utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes : 60 %.
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 33,15 kgCO₂e/m²/an **.
- Part des actifs ayant reçu une ou plusieurs certifications (ou label) : 8 %.
- Part des actifs ayant mis en place des mesures pour préserver/promouvoir la biodiversité : 67 %.

() Suite à l'obtention de données supplémentaires l'indicateur 2023 a été recalculé par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent. Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (71 % en 2023). Les données manquantes sont estimées à partir des données collectées sur l'année précédente et à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki.*

*(**) Suite à l'obtention de données supplémentaires l'indicateur 2023 a été recalculé par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent. Cet indicateur a été calculé sur la base de données énergétiques réelles ou estimées selon les modalités décrites au-dessus pour l'indicateur « consommations énergétiques ».*

Performance des indicateurs sociaux 2023 :

- Part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau : 63 %.
- Part des actifs à proximité des nœuds de transport décarbonés : bornes véhicules électriques et vélo : 95 %.
- Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes : 71 %.

Performance des indicateurs de gouvernance 2023 :

- Part des actifs pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place (guide écogeste ou annexes environnementales) : 84 %.
- Part des actifs dont les contrats prestataires incluent des clauses ESG signés par les PM et les FM quand les FM sont en contrat direct avec Advenis : 85 %.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

La SCPI Eurovalys n'a pas d'objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

La SCPI Eurovalys ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

N/A

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

N/A

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le fonds a une approche d'investissement « Best in Progress » qui consiste à investir dans des actifs ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernance sur 3 ans. Plusieurs PAI ont des caractéristiques communes avec notre grille d'évaluation ESG comme :

- L'empreinte carbone,
- La part de consommation et de production d'énergie non renouvelable,
- L'intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique,
- La production de déchets d'exploitation.

Advenis REIM prend en considération cinq indicateurs de PAI. Les deux premiers, relatifs aux combustibles fossiles et à l'efficacité énergétique, sont les indicateurs spécifiques aux investissements dans des actifs immobiliers. Advenis a sélectionné les PAI optionnels relatifs à la production de déchets d'exploitation, aux émissions de GES et à l'intensité de la consommation énergétique. D'autres PAI pourront éventuellement être pris en considération dans le futur.

La déclaration PAI peut être retrouvée via ce QR code :



- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers :

En 2024, la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0 %. Cette valeur était identique en 2023.

Eurovalys n'a pas de projet d'investissement dans les actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles dans les prochaines années.

- Expositions à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique :

En 2024, la part pondérée à la valeur de l'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique est de 99 % vs 100 % en 2023. La SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme les actifs construits avant 2020 dont le DPE (diagnostic de performance énergétique) est inférieur ou égal à C ou les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle défini pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB). Cet indicateur est peu pertinent pour un fond composé d'actifs immobiliers allemands car les échelles de notations des DPE européens ne sont pas uniformes. Ainsi, les DPE allemand ont un référentiel de notes plus exigeant que les DPE français. Selon le Référentiel de DPE français, la part dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique serait de 78,84 % en 2024.

Le fonds Eurovalys a prévu d'installer de nouveaux systèmes de chauffage et de refroidissement ayant de meilleures performances énergétiques dans les années à venir ainsi que d'installer des systèmes de gestion technique des bâtiments dans l'ensemble de ses actifs.*

* Projet intégré dans les CAPEX de 2025 à 2028 de la société de gestion. Cela ne constitue pas une promesse.

- Production de déchets d'exploitation :

En 2024, la part des actifs immobiliers qui n'était pas équipée d'installations de tri de déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets était de 1,31 % contre 1,47 % en 2023.

La gestion des déchets ne fait pas partie de notre plan d'action actuel mais pourra faire partie d'un plan d'action futur.

- Emissions de GES :

En 2024, les émissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO₂ étaient :

- Pour le scope 1 : 3,31 kgCO₂e/m².
- Pour le scope 2 : 27,65 kgCO₂e/m².
- Pour le scope 3 : 2,46 kgCO₂e/m².
- Au total : 33,41 kgCO₂e/m².

En 2023, les émissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO₂ étaient* :

- Pour le scope 1 : 4,41 kgCO₂e/m².
- Pour le scope 2 : 26,25 kgCO₂e/m².
- Pour le scope 3 : 2,49 kgCO₂e/m².
- Au total : 33,15 kgCO₂e/m².

* Suite à l'obtention de données supplémentaires les émissions de GES de 2023 ont été recalculées par rapport aux valeurs publiées dans le rapport précédent.

- Intensité de consommation énergétique :

En 2024, la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus était de 155,03 kWhEF/m²/an.

En 2023, la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus était* de 150,17 kWhEF/m²/an.

* Suite à l'obtention de données supplémentaires les consommations d'énergie de 2023 ont été recalculées par rapport aux valeurs publiées dans le rapport précédent.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituent la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence savoir : Du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs*	Pays
Osterburg	Industriel	0,47 %	Allemagne
Schwabach	Industriel	0,57 %	Allemagne

* Patrimoine rapporté à la valeur vénale au 31/12/2024.



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La SCPI Eurovalys ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

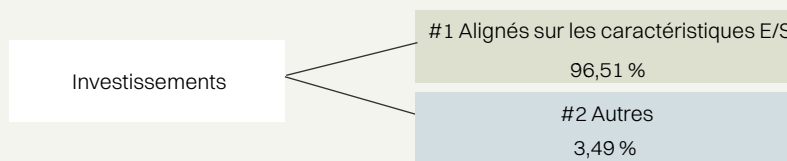
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les **activités alignées** sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Quelle était l'allocation des actifs ?

100 % des actifs immobiliers du fonds sont alignés sur les caractéristiques E et S ce qui correspond à 96,51 % de son actif brut.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les deux investissements ont été réalisés dans des actifs industriels.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Eurovalys ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

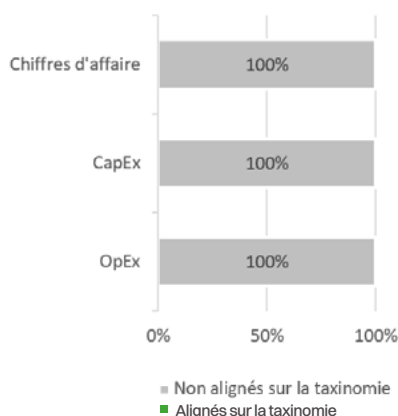
Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE⁽¹⁾ ?

☐ Oui : ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

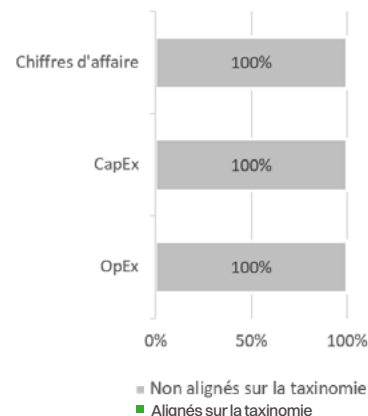
☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines comprises*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Quelle était la part d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de références précédentes ?

Le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE du fonds est aujourd'hui publié à 0 %, comme l'année précédente. Les modalités de calcul de l'alignement du fonds nécessitent de s'appuyer sur les données énergétiques réelles et complètes des actifs. À ce jour ces données n'ont pu être collectées et fiabilisées de façon exhaustive, ce qui ne nous permet pas de publier un taux d'alignement non-nul.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Eurovalys ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif social ?

Le fonds n'a pas fait d'investissements durables ayant un objectif social sur la période au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie "autres", quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

La SCPI Eurovalys se réserve la possibilité que 10 % de son portefeuille ne fasse pas l'objet d'une évaluation ESG, notamment pour des actifs récemment acquis ou en cours d'arbitrage.

Aucun investissement n'était inclus dans la catégorie « autres » sur la période.



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

- Sur la période, plusieurs mesures pour respecter les caractéristiques environnementales ont été mises en place :
 - Le fonds a remplacé la gestion technique de l'un de ses actifs afin de mieux pouvoir piloter les consommations énergétiques de ce bâtiment.
 - Le fonds a souscrit un nouveau contrat d'énergie renouvelable (à 60 % d'énergie éolienne) dans les parties communes de 23 de ses actifs.
- Sur la période, pour respecter les caractéristiques sociales, 13 nouvelles stations de chargement pour véhicules électriques ont été installées sur 4 actifs différents.



Les **indices de références** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

Quelle est la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Le fond n'utilise pas d'indice de référence.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

N/A

Avertissement :

Advenis REIM vous informe qu'elle a déployé ses meilleurs efforts pour vous fournir des informations en langage clair et compréhensible, exactes et mises à jour afin de vous permettre, en tant qu'investisseur, de comprendre au mieux la manière dont les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier sont prises en compte dans ses propres processus. Elle se réserve le droit de les corriger, à tout moment et sans préavis. 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.

Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers du fonds tel que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur www.advenis-reim.com. Le label ISR de la SCPI Eurovalys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à compter du 23/02/2022 et jusqu'au 22/02/2028. Elle est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés, consultez le site : www.lelabelisr.fr.

SCPI Eurovalys - 52 rue de Bassano - 75008 Paris RCS Paris n°810 135 632 Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018.
Dépositaire : CACEIS Bank. Code ISIN : SCPI00004069.

Advenis REIM - 52 rue de Bassano - 75008 Paris-Agrément AMF n° GP 18000011- S.A.S. au capital de 3 561 000,00 € - RCS Paris n° 833 409 899 - Code APE 6630Z - TVA Intracommunautaire FR 018334098999 - Activité de gestion de FIA immobiliers et de conseil en investissements dans les limites de l'agrément de l'AMF.

Document à caractère non publicitaire - Date d'édition : 7 avril 2025.

PARTIE

5

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2024 de notre SCPI EUROVALYS.

Les informations et les documents fournis par la société de gestion nous ont permis d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat. En particulier, elle nous a présenté les états financiers et annexes de la SCPI, les états financiers des SCI détenues (SCI Cologne, SCI Cologne Rumpler, SCI Eurovalys New Invest 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8) et les expertises immobilières.

Évolution du patrimoine

Le conseil a pu étudier les acquisitions réalisées.

Celles-ci sont en cohérence avec la politique d'investissement de la SCPI.

Au cours de l'année 2024, la SCPI Eurovalys a acquis 2 immeubles « light industrial » et 1 surface de parking en Allemagne pour un montant total investi de 11 628 438 euros hors droits.

Les deux actifs « light industrial » situés à Schwabach et Osterburg, et la surface de parking située à Reutlingen, ont été acquis directement par la SCPI.

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 2024. Celles-ci sont conformes aux statuts.

Valeurs représentatives de la SCPI

L'expertise réalisée sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2024 a fait ressortir une valeur vénale des placements immobiliers de 753 485 169 euros et la valeur nette des autres actifs est de -4 501 854 euros soit un total de 748 983 315 euros ce qui représente 756,09 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 2024

Le bénéfice de l'exercice s'est établi à 44 774 512 euros soit 45,95 euros par part en jouissance, la SCPI a distribué 46 782 149 euros soit 47,98 euros par part en jouissance. A cela s'ajoute la distribution de la plus-value de cession de l'actif situé à Norderstedt pour un montant de 1 937 713 euros, soit 1,96 euros par part, versée aux nus-propriétaires et pleins propriétaires détenant des parts au 24/09/2024, jour de la cession. Le report à nouveau cumulé est de 7 346 243 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

SCI PILLNEUIL, représentée par Monsieur Thibault Delahaye,

Président du conseil de surveillance

PARTIE



Comptes annuels de la SCPI

ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en €)	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	80 710 388	72 900 000	68 960 495	61 200 000
Immobilisations en cours	152 613		25 460	
Titres de participation et créances				
Titres de participation	174 202 944	35 247 010	164 361 414	28 073 995
Créances rattachées	645 338 159	645 338 159	658 823 439	658 823 439
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	-404 784		-434 000	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	899 999 320	753 485 169	891 736 808	748 097 434
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	299 358	299 358	159 972	159 972
Autres créances	3 147 674	3 147 674	4 534 101	4 534 101
Provisions pour dépréciation des créances	-30 945	-30 945	-30 945	-30 945
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	11 702 191	11 702 191	16 282 864	16 282 864
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Emprunts				
Autres dettes financières	-525 369	-525 369	-175	-175
Dettes d'exploitation	-754 650	-754 650	-683 408	-683 408
Dettes diverses	-18 340 113	-18 340 113	-17 035 722	-17 035 722
TOTAL II	-4 501 854	-4 501 854	3 226 687	3 226 687
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	895 497 466		894 963 494	
Valeur estimée du patrimoine		748 983 315		751 324 121

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en €)	Situation d'ouverture 2024	Affectation 2024	Autres mou- vements 2024	Situation de clôture 2024
Capital				
Capital souscrit	791 912 800		568 000	792 480 800
Capital en cours de souscription				
Prime d'émission				
Prime d'émission	217 885 214		3 975 627	221 860 842
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur prime d'émission - RAN nouvelles souscriptions	-1 177 593		-260 237	-1 437 830
Prélèvements sur prime d'émission	-120 850 802		-3 939 731	-124 790 533
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	37 946			37 946
Réserves				
Report à nouveau	5 253 987	1 901 943	260 237	7 416 167
Résultat de l'exercice	46 578 817	-46 578 817	46 712 225	46 712 225
Acomptes sur distribution	-44 676 874	44 676 874	-46 782 149	-46 782 149
Total	1 901 943	-1 901 943	-69 924	-69 924
TOTAL GÉNÉRAL	894 963 495		533 971	895 497 466

COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS (en €)	31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	3 288 921	1 891 739
Charges facturées	625 017	414 858
Produits annexes	62 000	
Revenus des titres immobilisés	43 979 175	43 875 081
SOUS-TOTAL	47 955 114	46 181 678
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation	40 106	
Reprises de provision d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations		
Provisions pour risques et charges		
Transferts de charges d'exploitation	4 074 867	11 008 575
Autres produits	3	1 008 000
SOUS-TOTAL	4 114 976	12 016 575
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	52 070 090	58 198 253
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	575 079	1 377 844
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	575 079	1 377 844
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	15 440	567 500
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	15 440	567 500
TOTAL DES PRODUITS	52 660 609	60 143 597

CHARGES (en €)	31/12/2024	31/12/2023
CHARGES D'EXPLOITATION		
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	951 356	710 379
Travaux de gros entretiens		
Dotations aux provisions pour gros entretien	10 890	30 945
Autres charges immobilières	188 476	110 534
SOUS-TOTAL	1 150 722	851 859
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	355 639	211 029
Commission de souscription	3 939 731	10 978 418
Frais d'acquisitions	14 147	1 008 000
Commission de cession	62 000	
Diverses charges d'exploitation	426 145	515 474
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges		
SOUS-TOTAL	4 797 662	12 712 921
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	5 948 384	13 564 780
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges financières diverses		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL DES CHARGES	5 948 384	13 564 780
RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET	46 712 225	46 578 817

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2024

Principes et méthodes comptables

Évènements principaux de l'exercice

Le montant total de la souscription 2024 est de 34 559 040 €.

Le capital est de 792 480 800 €, la prime d'émission de 221 860 842 €.

Le nombre de parts au 31/12/2024 est de 990 601.

La SCPI Eurovalys a réalisé des apports en capitaux au profit de :

- SCI Eurovalys New Invest 3 : 442 740 €
- SCI Eurovalys New Invest 6 : 4 376 080 €
- SCI Eurovalys New Invest 7 : 1 303 431 €
- SCI COLOGNE RUMPLER : 3 719 279 €

Au cours du 4ème trimestre, la SCPI Eurovalys a diversifié son portefeuille avec l'acquisition de deux actifs industriels : les actifs d'Osterburg et Schwabach, et d'une surface de parkings à Reutlingen.

Évènements post clôture

Validation du 1er cycle de 3 ans du label ISR et renouvellement du label ISR pour les 3 prochaines années. Retrouvez le QR code vers le rapport ISR 2024 page 40.

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.

La valeur de marché est calculée selon les normes d'évaluation internationales (IVS 103) et selon les standards RICS.

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.

Terrains et constructions locatives

En €	TOTAL
Valeurs bilantielles	80 710 388
Valeurs estimées	72 900 000

Les éléments inscrits dans la colonne « Bilan » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique.

La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « Estimé ».

La méthodologie suivie par l'expert immobilier indépendant BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE consiste à déterminer la valeur vénale des biens. Les actifs étudiés seront valorisés en utilisant la méthode "Core & Topslice" ou toute autre méthode conforme à la Charte de l'Expertise et jugée adéquate.

L'expert procède la première année d'évaluation à une expertise avec visite de chaque actif, puis à une actualisation annuelle de la valeur de chaque actif les années suivantes dans le cadre juridique défini par les textes (articles 422-234 à 422-236 du RG AMF).

Vous trouverez dans le tableau en 2.1.1 la valeur vénale des immeubles, établie par la société de gestion sur la base des valeurs estimées par l'Expert Immobilier Indépendant BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE ou d'une valeur ajustée par la société de gestion basée sur la valeur déterminée par un autre expert RICS.

Les actifs acquis en fin d'année sont valorisés au prix d'acquisition.

Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours correspondent à des travaux en cours, sur les immeubles de :

- Ratingen pour 8 677 €
- Hanovre pour 135 516 €
- Osterburg pour 8 420 €

Titres de participation et comptes rattachés

En €	Valeur Bilantielle	Valeur estimée
Titres de participation	174 202 944	35 247 010
Compte courant	645 338 159	645 338 159

Informations sur les participations

Société	Valeur bilantielle des titres (en €)	% de participation	Description
SCI CanCorp Cologne	11 750	94,00%	La SCI CanCorp Cologne a été créée pour l'acquisition de l'immeuble AachnerStrasse à Cologne (Allemagne).
SCI Eurovalys New Invest 1	5 419 724	99,99%	"La SCI New Invest 1 a été créée pour l'acquisition de quatre immeubles situés à Neu-Isenburg, Wolfsburg, Brême et Francfort. Recapitalisation des titres en 2023 de 2 232 000€."
SCI Eurovalys New Invest 2	34 061 728	99,99%	La SCI New Invest 2 a été créée pour l'acquisition de trois immeubles situés à Poing, Neubiberg et à Sossenheim.
SCI Eurovalys New Invest 3	4 270 291	99,99%	"La SCI New Invest 3 a été créée pour l'acquisition d'un immeuble situé à Dusseldorf. Augmentation de capital en 2022 de 808 205€ et une recapitalisation des titres en 2023 de 1 009 347€. Recapitalisation des titres en 2024 de 442 740 €."
SCI Eurovalys New Invest 4	28 496 078	99,99%	"La SCI New Invest 4 a été créée en 2019 pour l'acquisition de 6 immeubles situés à Feldkirchen, Reutlingen, Gaimersheim, Plattling, Haar et Herne. Augmentation du capital en 2020 de 2 674 467€, en 2021 de 1 707 119€ et en 2022 de 15 914 845€. Recapitalisation des titres en 2023 de 5 189 648€."
SCI Eurovalys New Invest 5	37 629 634	99,99%	"La SCI New Invest 5 a été créée en 2019 pour l'acquisition de 8 immeubles situés à Mulheim, Gelsenkirchen, Cologne rue Widdersdorfer, Cologne rue Stolberger, Norderstedt, Wolfsburg, Bremerhaven, Stuttgart. Augmentation du capital en 2020 de 17 141 637 € et en 2022 de 10 965 538 €. Recapitalisation des titres en 2023 de 9 512 415€."
SCI Eurovalys New Invest 6	33 456 115	99,99%	"La SCI New Invest 6 a été créée en 2020 pour l'acquisition de 4 immeubles situés à Bad Vildebl, Karlsruhe, Wurzburg et Alphahaus. Augmentation du capital en 2022 de 16 412 928€. Recapitalisation des titres en 2023 de 10 400 000 €. Recapitalisation des titres en 2024 de 4 376 080 €"
SCI Cologne Rumppler	9 168 644	94,90%	"Les titres de la SCI Cologne Rumppler ont été acquis en 2020. Recapitalisation des titres en 2023 de 1 893 255 €. Recapitalisation des titres e, 2024 de 3 719 279 €"
SCI Eurovalys New Invest 7	21 678 981	99,99%	"La SCI New Invest 7 a été créée en 2021 pour l'acquisition d'un immeuble situé à Dusseldorf. Augmentation du capital en 2022 de 14 615 551 €. Recapitalisation des titres en 2023 de 5 750 000 €. Recapitalisation des titres en 2024 de 1 303 431 €"
SCI Eurovalys New Invest 8	9 999	99,99%	La SCI New Invest 8 a été créée en 2021 pour l'acquisition d'un Immeuble situé à Eschborn

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 2024 (en €)
SCI Cologne	9 526 907
SCI Eurovalys New Invest 1	61 817 403
SCI Eurovalys New Invest 2	46 969 886
SCI Eurovalys New Invest 3	12 162 402
SCI Eurovalys New Invest 4	161 584 657
SCI Eurovalys New Invest 5	133 341 528
SCI Eurovalys New Invest 6	82 712 297
SCI Eurovalys New Invest 7	65 332 819
SCI Eurovalys New Invest 8	50 522 000
SCI Cologne Rumpler	9 653 898

État des créances

	en €	Montant Brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
De l'actif	Créances rattachées à des titres de participation	645 338 159	645 338 159	
	Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	299 358	299 358	
	Taxe sur la valeur ajoutée	673 133	673 133	
	Débiteurs divers	2 474 541	2 474 541	
	Charges constatées d'avance			
	TOTAL	648 785 191	648 785 191	

Autres créances

Elles sont constituées par :

Autres Créances en k€	3 148
Dont créances fiscales	673
Dont autres créances	2 475

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 11 702 k€ de disponibilités en banque.

Capitaux propres

Souscription des parts

Le capital social est composé de 990 601 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	989 351	800	791 480 800
TOTAL	990 601	800	792 480 800

Tableau des capitaux propres

En €	N-1	+	-	N
Capital	791 912 800	568 000		792 480 800
Primes d'émission	217 885 214	3 975 627		221 860 841
Prélèvements sur primes d'émission	-120 850 802	-3 939 731		-124 790 533
Prélèvements sur primes d'émission - RAN nouvelles souscriptions	-1 177 593	-260 237		-1 437 830
Réserves sur plus ou moins-value réalisées sur cession d'immeubles	37 946			37 946
Report à nouveau ^(*)	5 253 987	2 162 180		7 416 167
Résultat	46 578 817	46 712 225	46 578 817	46 712 225
Acomptes sur distribution	-44 676 874	44 676 874	46 782 149	-46 782 149
TOTAL	894 963 495	93 894 938	93 360 966	895 497 466

Au titre de cet exercice, conformément à l'article 6 des statuts, afin de préserver les intérêts des anciens associés en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission, il a été prélevé 4 199 968 €. 260 050 € de ces prélèvements sur prime d'émission ont servi à des distributions d'acomptes sur dividendes au cours de cet exercice.

Le montant des acomptes sur dividendes au titre de l'année 2024 inclut l'acompte envisagé du 4ème trimestre 2024.

État des dettes

Elles sont constituées par :

Etat des dettes	Montant Brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Emprunts et dettes financières diverses	525 369	525 369	
Fournisseurs et comptes rattachés	697 422	697 422	
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	57 229	57 229	
Autre impôts, taxes et assimilés	3 992 252	3 992 252	
Autres dettes	14 347 860	14 347 860	
TOTAL	19 620 132	19 620 132	

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

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières (en €)	525 369
Dont dépôt et cautionnements reçus	525 369

Dettes d'exploitation (en k€)	754 651
Dont dettes fournisseurs et comptes rattachés	697 422
Dont dette fiscale	57 229

Tableaux des délais de paiement

	Exercice	Total (en €)	Dettes non échues (en €)	Dettes échues (en €)		
				< 90 jours	> 90 jours	délais conventionnels
Dettes courantes	2023	637 564	583 724	53 840	-	-
	2024	697 422	714 129	186	-16 893	-
Dettes litigieuses	2023				-	-
	2024				-	-
TOTAL	2023	637 564	583 724	53 840	-	-
	2024	697 422	714 129	186	-16 893	-

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 2023	95 857	
Commission de souscription 2024		3 939
Reconstitution report à nouveau - Nouvelles parts créées		260
Prime d'émission 2024	3 975	
Solde de la prime d'émission à la fin 2024	95 633	

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à : 46 712 225 €

État de l'actif immobilisé

En €	31/12/2023	Entrées	Sorties	31/12/2024
Immobilisations incorporelles				
Terrains et constructions locatives	68 960 495	11 754 610	4 716	80 710 389
Immobilisation en cours	25 460	152 613	25 460	152 613
Titres de participation	164 361 414	9 841 530		174 202 944
Créances rattachées	658 823 439	7 151 965	20 637 245	645 338 159
Immobilisation corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
TOTAL	892 170 808	28 900 718	20 667 421	900 404 105

Informations relatives au compte de résultat

Produits

Les produits d'exploitation, d'un total de 52 070 K€, sont composés des revenus des immeubles pour 3 913 K€, des revenus de titres immobilisés pour 43 979 K€, de transfert de charges pour 4 075 K€, de produits annexes pour 62 K€ ainsi que de reprise de provisions d'exploitation pour 40 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 2024 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 355 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 3 940 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 14 k€.

Les commissions de cession, comptabilisées en charges d'exploitation, s'élèvent à 62 K€.

Les diverses charges d'exploitation, soit 426 K€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité, de commissariat aux comptes et avocats (155 K€), de services bancaires (4 K€), de frais de dépositaire (144 K€), de frais divers (26 K€) et de frais postaux (23 K€).

Résultat financier de la Société

Au 31/12/2024, le résultat financier s'élève à 575 K€ et est composé exclusivement des produits financiers sur comptes bancaires (539 K€) et des intérêts de CAT (35 K€);

Résultat exceptionnel de la Société

Au 31/12/2024, le résultat exceptionnel est de 15 K€.

Dans le cadre de la transposition des comptes de la SCPI, et selon une recommandation de l'ASPIM, voici ci-dessous les financements mis en place et les composants du résultat, à la fois au niveau de la SCPI qu'au niveau des filiales.

En €	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Financements mis en place			
Emprunts affectés à l'immobilier	-	406 964 686	406 964 686
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-
Composants du résultat immobilier ^(*)			
Loyers	3 913 938	74 969 592	78 883 530
Charges non récupérables	-188 476	-2 060 574	-2 249 050
Travaux non récupérables et gros entretien	-10 890	-	-10 890
Impact des douteux	-	-	-
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-373 391	-6 647 832	-7 021 223
Autres charges d'exploitation	-658 910	-3 951 149	-4 610 059
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-	-6 719 506	-6 719 506
Autres charges financières	-	-42 730 065	-42 730 065
Produits financiers	44 554 254	1 128 249	45 682 503
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	15 440	2 164 379	2 179 819

^(*) A l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI.

PARTIE



Rapports du Commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale

EUROVALYS

C/O Advenis REIM

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 2024, 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 1 janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers ainsi que les titres de participation, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement 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.

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.

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 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 7 avril 2025

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
Eurovalys
C/O Advenis REIM
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 R.612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article 19 des statuts, 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'ASSEMBLÉE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés 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.

Conformément aux statuts, la SCPI verse à la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management 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°-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 31/12/2024, la SCPI a versé à la société de gestion 3 939 731 € TTI de commissions 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 31/12/2024, la société de gestion a perçu 373 390,97 € de commissions de gestion de la part de la SCPI.

- Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière à :
 - 1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
 - 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 31/12/2024, la SCPI a versé à la société de gestion 229 449 ,51 € TTI de commissions d'acquisition et de commissions de cession.

- 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.

Pour l'exercice clos le 31/12/2024, la SCPI a perçu à la société de gestion 148 130,43 € TTC de commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier à la société de gestion

- En cas de transmission de parts, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire de 77,50 € (TTI) quel que soit le nombre de parts cédées.

Pour l'exercice clos le 31/12/2024, la SCPI a versé à la société de gestion 6 884 € TTI au titre de frais de dossiers de transmission parts.

- Dans le cadre de la convention du 31/05/2023, signée entre la SCPI et la SCI Cologne, l'avance non rémunérée en compte courant de la SCI s'établit à 9 526 907 € au 31/12/2024.
- Dans le cadre de l'avenant numéro 2 du 10/04/2017 de la convention, signé entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 1, l'avance non rémunérée en compte courant de la SCI s'établit à 61 817 403 € au 31/12/2024.
- Dans le cadre de l'avenant numéro 1 du 29/07/2019 de la convention, signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 2, l'avance non rémunérée en compte courant de la SCI s'établit à 46 969 886 € au 31/12/2024.
- Dans le cadre de l'avenant numéro 1 du 28/10/2019, signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 3, l'avance non rémunérée en compte courant de la SCI s'établit à 12 162 402 € au 31/12/2024.
- Dans le cadre de l'avenant numéro 4 du 23/06/2023, signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 4, l'avance non rémunérée en compte courant de la SCI s'établit à 161 584 657 € au 31/12/2024.
- Dans le cadre de l'avenant numéro 2 du 13/10/2020, signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 5, l'avance non rémunérée en compte courant de la SCI s'établit à 133 341 528 € au 31/12/2024.

- Dans le cadre de la convention numéro 2 du 31/03/2022, signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 6, l'avance non rémunérée en compte courant de la SCI s'établit à 82 712 297 € au 31/12/2024.
- Dans le cadre de la convention du 23/11/2020, signée entre la SCPI et la SCI Cologne Rumpier, l'avance non rémunérée en compte courant de la SCI s'établit à 9 653 898 € au 31/12/2024.
- Dans le cadre de la convention du 23/11/2021, signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 7, l'avance non rémunérée en compte courant de la SCI s'établit à 65 332 819 € au 31/12/2024.
- Dans le cadre de la convention du 15/05/2023, signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 8, l'avance non rémunérée en compte courant de la SCI s'établit à 50 522 000 € au 31/12/2024.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 7 avril 2025
Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

PARTIE



Projet de résolutions

TEXTE DES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les associés de la SCPI Eurovalys seront appelés à voter sur le projet de résolutions à titre ordinaire suivant :

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 2024, 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 2024 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 2024 de la manière suivante :

31/12/2024	Total (en €)	Par part en jouissance (en €)
Résultat net	44 774 512	45,95
Report à nouveau N-1	7 155 930	7,34
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau ^(*) par part	260 237	0,27
Plus-Value	1 937 713	1,96
Total à affecter	54 128 392	55,52
Dividende brut ^(*)	46 782 149	47,98
Dividende net de fiscalité étrangère ^(*)	44 515 168	45,66
Report à nouveau ^(*) après affectation	7 346 243	7,54

Conformément aux statuts de la SCPI, l'assemblée générale ordinaire prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant, tel que mis en évidence dans le tableau précédent, permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

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 ^(*)	895 497 466	903,99
Valeur de réalisation ^(*)	748 983 315	756,09
Valeur de reconstitution ^(*)	959 629 831	968,73

Septième résolution - Le mandat de l'expert externe en évaluation étant arrivé à l'échéance, l'assemblée générale ordinaire prend acte de ce que la société de gestion propose de donner mandat pour une période de cinq exercices à la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, 50, cours de l'île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt. Le cabinet BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION est nommé en qualité d'expert externe en évaluation. Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2029.

Huitième résolution - L'assemblée générale fixe à 10 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance à compter de cet exercice. Dans le cas où le Conseil de surveillance devrait être réuni plus de deux fois dans l'année, le montant de 2 000 € sera alloué par Conseil de surveillance supplémentaire. Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

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

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



Glossaire

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.

Capitalisation

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

Code Monétaire et Financier (CMF)

Dividende avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payés par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N, divisé par le nombre moyen de parts en jouissance de l'année.

Code Monétaire et Financier (CMF)

Le CMF regroupe les dispositions de nature législatives et réglementaires concernant les activités des professionnels de la banque, de la finance et de l'assurance.

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.

Effet de levier

L'effet de levier est une technique qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés ou utilisation de facilités de caisse.

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.

Moyenne CREFO ou CREFO moyen

Note de solvabilité moyenne des locataires.

Méthode dite « brute » de calcul de l'effet de levier AIFM

L'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.

Méthode dite de « l'engagement » de calcul de l'effet de levier AIFM

L'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

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 l'incidence substantielle de leurs activités professionnelles sur les profils de risque de la société de gestion et des FIA gérés.

Ratio dettes et autres engagements selon la méthode de l'ASPIM

Ce ratio est le rapport des dettes et autres engagements sur l'actif net (valeur de réalisation de la SCPI) augmenté des emprunts et des engagements payables à termes

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).

Report à nouveau

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.

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

Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité en France ou à l'étranger payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription 1^{er} janvier de l'année N.

Le taux de distribution est calculé pour une part en pleine jouissance du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année N.

Taux de distribution net de fiscalité étrangère

Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division entre le dividende net, après fiscalité étrangère payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers en France, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

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.

Taux de Rendement Interne (TRI)

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 compensant). Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

Valeur comptable

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

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 des immeubles détenus par transparence

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.

Weighted Average Lease Break (WALB) ou 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.

Weighted Average Lease Term (WALT) ou 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



Rapport annuel

2024

SCPI Eurovalys



SCPI Eurovalys

52 rue de Bassano – 75008 Paris
RCS Paris n° 810 135 632
Visa AMF SCPI Eurovalys 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

