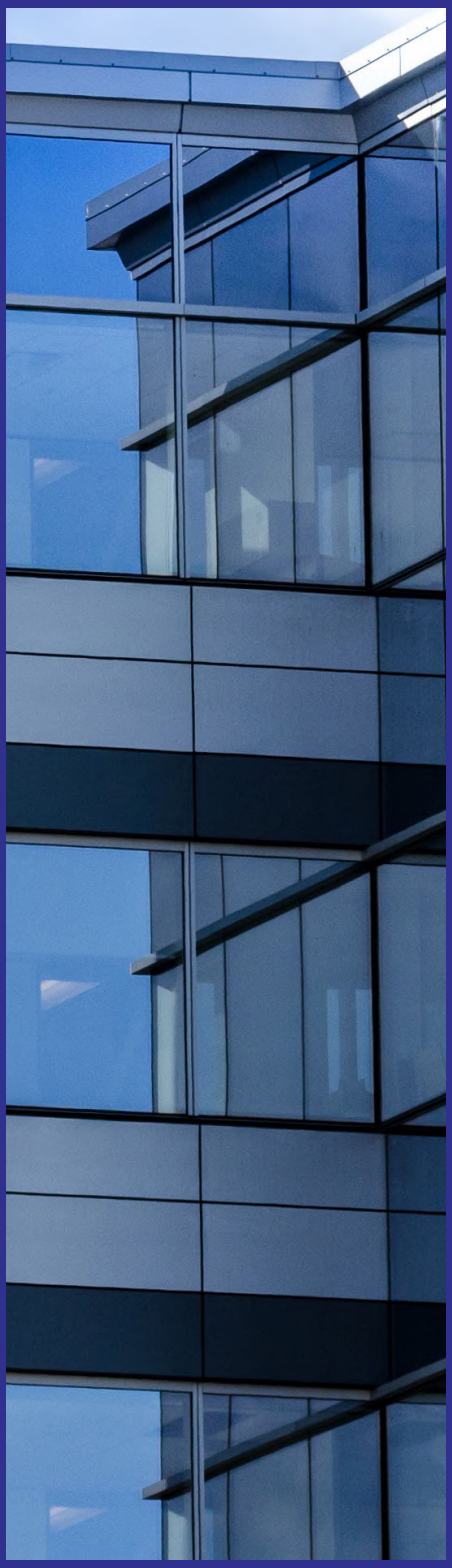
3ÈME TRIMESTRE 2024

ADVENIS
Real Estate
Investment Management

SCPI Eurovalys
La référence de l'investissement en Allemagne

Bulletin trimestriel d'information n°37

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1ER OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2024



Chiffres clés

AU 30/09/2024

CAPITALISATION [1]
950 295 360 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS
15 949

NOMBRE DE PARTS
989 891

NOMBRE D'IMMEUBLES
34

DIVIDENDES BRUT [1]
12,85 € PAR PART 3ÈME TRIMESTRE

SURFACES GÉRÉES [2]
442 007 m²

LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE
14 682 175 €

PRIX DE SOUSCRIPTION [1]
960 € / PART DEPUIS LE 01/01/2024

TAUX DE DISTRIBUTION 2023 [3]
5,04 %

TRI [4] 5 ANS
4,20 %

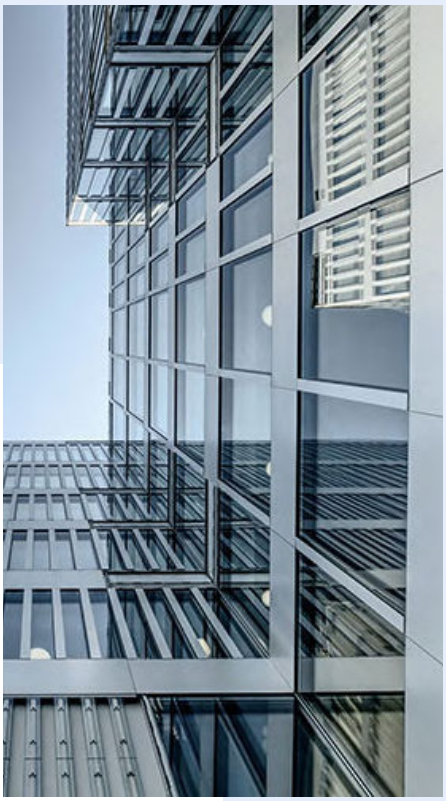
[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 10.
[2] Les chiffres sont arrondis.
[3] Division du dividende brut avant fiscalité payée ou prélèvée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e) versé au titre de la période (y compris les acomptes exceptionnels et QP de plus-value distribués) par le prix de souscription.

[4] Taux de rendement interne : Taux indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (5 ans ici) en tenant compte du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

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. Label ISR décerné par AFNOR Certification et valable jusqu'au 22/02/2025. Pour en savoir plus sur la méthodologie d'obtention des différents prix obtenus par les SCPI, n'hésitez pas à consulter le site des organisateurs.

Edito

Chers Associés,



Le marché de l'immobilier de bureaux en Allemagne au troisième trimestre 2024 évolue désormais dans un contexte plus favorable grâce aux récentes décisions de la Banque centrale européenne (BCE) de procéder à deux baisses consécutives de ses taux d'intérêt.
Bien que le contexte économique reste complexe, notamment avec une croissance du PIB en berne en Allemagne (baisse attendue de -0,2 % en 2024), cette politique monétaire plus accommodante, accompagnée d'une baisse significative de l'inflation dans la zone euro, vient alléger la pression sur les coûts de financement et devrait offrir aux investisseurs des perspectives de rendement intéressantes à moyen terme.

Malgré ces défis, votre SCPI Eurovalys a fait preuve de résilience en maintenant une trajectoire solide, avec une collecte brute en hausse de près de 40 % au troisième trimestre par rapport au premier trimestre. Cette dynamique positive laisse envisager une collecte nette excédentaire d'ici la fin de l'année [1].

Sur le plan locatif, nos efforts de gestion se traduisent par un taux d'occupation supérieur à 90 % [2] et une durée moyenne des baux de 5,65 ans ce qui permet d'envisager ainsi une pérennité de nos revenus sur le long terme.
Parmi les actions d'asset management du troisième trimestre 2024, nous avons notamment prolongé un bail sur l'actif situé à Stolberger Straße 307-311 pour une durée de 10 ans, représentant un loyer annuel de 366 863 euros. De plus, la signature d'un bail avec une salle de sport pour une surface de 1 318 m² sur notre actif situé à Brême Universitätsallee 16 permet de louer à 100 % cet immeuble jusqu'en 2037.

Nous poursuivons également nos efforts pour identifier les meilleures opportunités d'investissement et de cession. À ce titre, nous nous sommes engagés dans l'acquisition de deux actifs « light industrial » en Bavière et en Saxe-Anhalt, pour une surface totale de 12 500 m² et sécurisés par des baux de 20 ans avec des locataires de premier plan [3]. Cette opération offre une excellente visibilité sur de potentiels revenus locatifs futurs et renforce notre stratégie de diversification.

Par ailleurs, nous avons finalisé la vente d'un actif de bureaux de plus de 4 000 m² situé à Norderstedt, près de Hambourg, pour un montant d'environ 7,75 millions d'euros. Cette transaction a généré une plus-value brute de 40 % hors droits, qui sera redistribuée aux associés, après déduction des frais et impôts, sur ce trimestre.
Grâce à cette plus-value, Eurovalys prévoit de distribuer un dividende brut de 12,85 € par part en pleine jouissance pour le 3ème trimestre 2024, soit un taux de distribution brut de 1,34 % sur le trimestre [4] [5].

En dépit de la phase de transition que traverse le marché, nous identifions d'ores et déjà des opportunités prometteuses à saisir d'ici la fin de l'année. Grâce à notre présence historique sur le marché immobilier de bureaux en Allemagne, nous sommes confiants dans notre capacité à nous positionner sur de nouvelles opportunités et continuer à accroître la valeur de votre portefeuille.

Sarah Sisombat
Gérante de la SCPI Eurovalys

Sources :

Le Monde - La BCE décide d'une nouvelle baisse de ses taux directeurs
Figaro bourse - Allemagne : l'Executif prévoit une baisse du PIB de 0,2 % en 2024

DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOS AUTRES SOLUTIONS D'ÉPARGNE !

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 10.
[2] 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.
[3] La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.
[4] Taux de distribution : 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.
[5] L'actif de Norderstedt a été cédé par une filiale de la SCPI avec une plus-value. Le montant de cette plus-value a été intégrée comme résultat dans la SCPI Eurovalys. La société de gestion, avec l'accord du CAC, a décidé de distribuer la quote-part du résultat correspondant à cette plus-value aux nus-propriétaires et plein - propriétaires à la date de cession de l'immeuble (24/09/24) afin d'être aligné sur le traitement fiscal de cette plus-value.

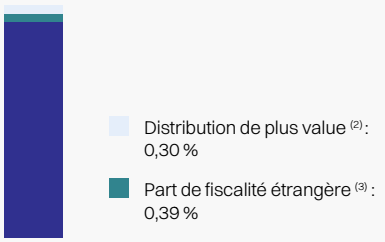
La liquidité est limitée. Les performances comme les cessions passées ne préjugent pas des performances comme des cessions futures. Ces cessions bénéficient d'un encadrement strict (notamment lié à la durée de détention des immeubles). La liquidité des actifs immobiliers est limitée dans une SCPI.

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

Focus sur votre épargne

Taux brut de distribution 2023 (1)

5,04 %



(2) La plus-value réalisée lors de la cession de l'immeuble d'Essen a été versée aux nus propriétaires et plein-propriétaires détenant des parts au 27/04/2023, 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.

Valeurs par part en vigueur AU 30/06/2024

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

VALEUR DE RETRAIT (1)
850,56 €

VALEUR DE RÉALISATION (1)
756,36 €

VALEUR DE RECONSTITUTION (1)
972,39 €

VALEUR IFI INDICATIVE 2023 (1) RÉSIDENTS
432,93 €

Dividende brut par part

10,13 €
3ème acompte trimestriel sur dividende versé le 31/10/2024

1,07 €
impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans le pays investi

1,65 €
plus value de Norderstedt distribuée aux nus-propriétaires et plein propriétaire détenant des parts au 24/09/2024, jour de la cession

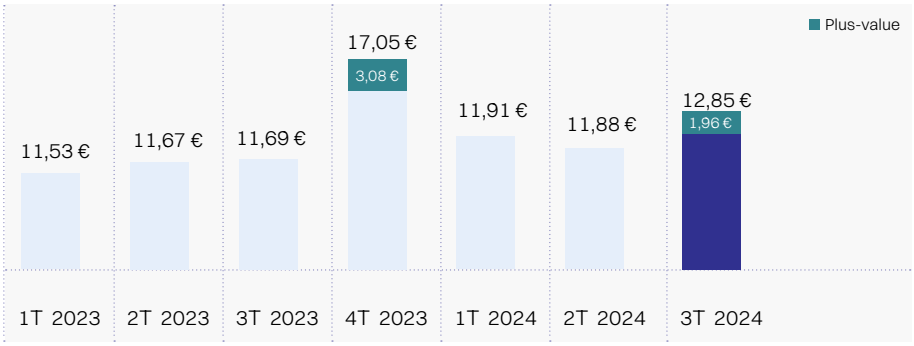
DATES DE VERSEMENTS DIVIDENDES

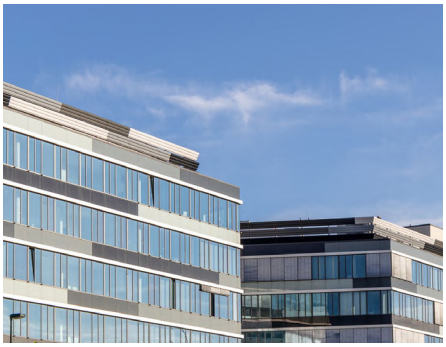
1ER TRIMESTRE 2024 : 02/05/2024
2ÈME TRIMESTRE 2024: 31/07/2024
3ÈME TRIMESTRE 2024: 04/11/2024

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

Distributions trimestrielles 2023 et 2024

DIVIDENDE BRUT PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE SUR TOUTE LA PÉRIODE





Évolution du capital

	4T 2023	1T 2024	2T 2024	3T 2024
Souscriptions du trimestre (nbre de parts)	9 443	6 987	9 047	9 652
Retraits du trimestre (nbre de parts)	9 443	6 987	9 047	9 652
Nombre de parts fin de trimestre	989 891	989 891	989 891	989 891
Associés fin de trimestre	15 522	15 647	15 799	15 949
Capitalisation (1) fin de trimestre	~ 1 020 M€	~ 950 M€	~ 950 M€	~ 950 M€
Capital social (1) fin de trimestre	~ 792 M€	~ 792 M€	~ 792 M€	~ 792 M€
Nombre de part en attente de retrait	6 113	14 862	11 802	5 275
Prix de souscription	1 030 €	960 €	960 €	960 €

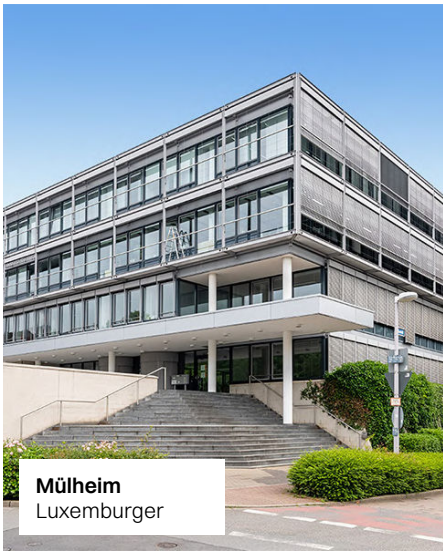
(1) Définitions à retrouver dans le lexique page 10.
Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future. La liquidité est limitée.

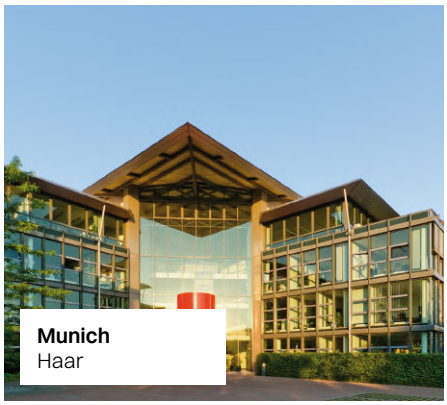
Patrimoine de votre SCPI AU 30/09/2024

Cologne
Widdersdorfer

34 actifs en Allemagne

Düsseldorf
Wings


Mülheim
Luxemburger


Munich
Haar

Francfort
Bad-Vilbel

Chiffres clés du trimestre

AU 30/09/2024

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE [1]
1 112 M€ HD

SURFACE DU PATRIMOINE [2]
442 007 M²

NOMBRE D'IMMEUBLES
34

DIVIDENDE BRUT [1]
12,85 €
PAR PART 3ÈME TRIMESTRE

WALT [1]
(durée moyenne restante des baux)
5,65

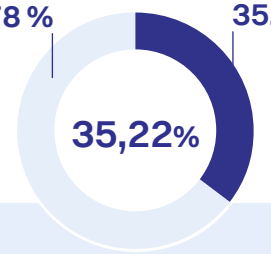
WALB [1]
(durée moyenne ferme des baux)
5,14

Ratio dettes et autres engagements ASPIM[1]

AU 30/09/2024

VALEUR DE RÉALISATION
64,78 %

EMPRUNTS BANCAIRES
35,22 %

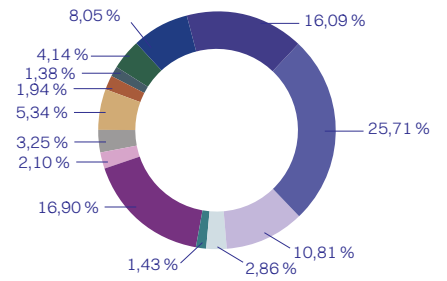


Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier [1] intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. Utiliser cet effet amplifie les opportunités de gains potentiels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

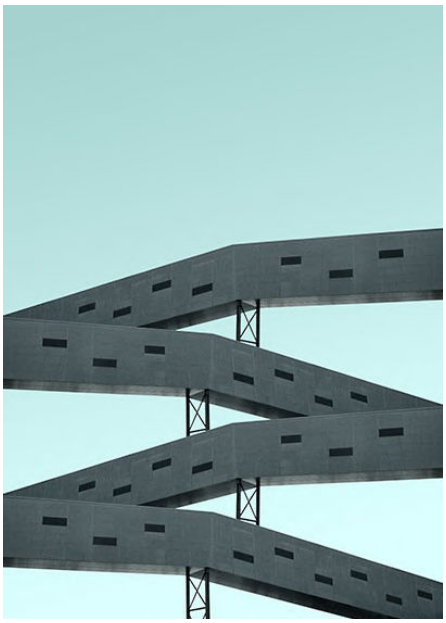
[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 10.
[2] Les chiffres sont arrondis.
La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

Répartition du patrimoine par ville

EN VALEUR VÉNALE [1]

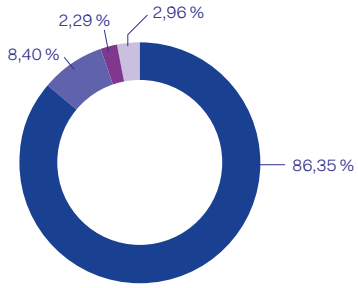


- Cologne
- Munich
- Francfort
- Wolfsburg
- Brême
- Hanovre
- Düsseldorf
- Hambourg
- Stuttgart
- Plattling
- Würzburg
- Karlsruhe
- Herne



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

EN VALEUR VÉNALE [1]



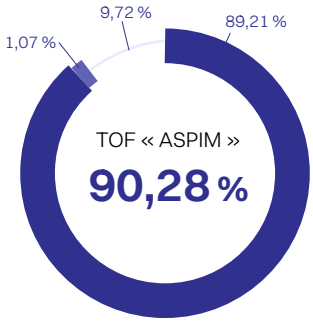
- Bureaux
- Production et Industrie
- Commerce
- Autres

3 L'essentiel de la gestion

au 30/09/2024

Situation locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) [1]



3T 2024

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

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

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

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

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

Activités locatives du trimestre

Relocations

NOMBRE DE RELOCATIONS :
7

LOYER ANNUEL :
1 268 104 €

SURFACE TOTALE RELOUÉE :
7 627 m²

Renégociations et renouvellements

ANCIEN LOYER ANNUEL :
1 908 641 €

SURFACE TOTALE RENOUVELÉE :
11 474 m²

NOUVEAU LOYER ANNUEL :
1 906 299 €

Congés

NOMBRE DE CONGÉS :
9

LOYER ANNUEL :
1 571 638 €

SURFACE TOTALE LIBÉRÉE :
7 922 m²

Locaux vacants

LOYER POTENTIEL ANNUEL TOTAL :
7 095 483 €

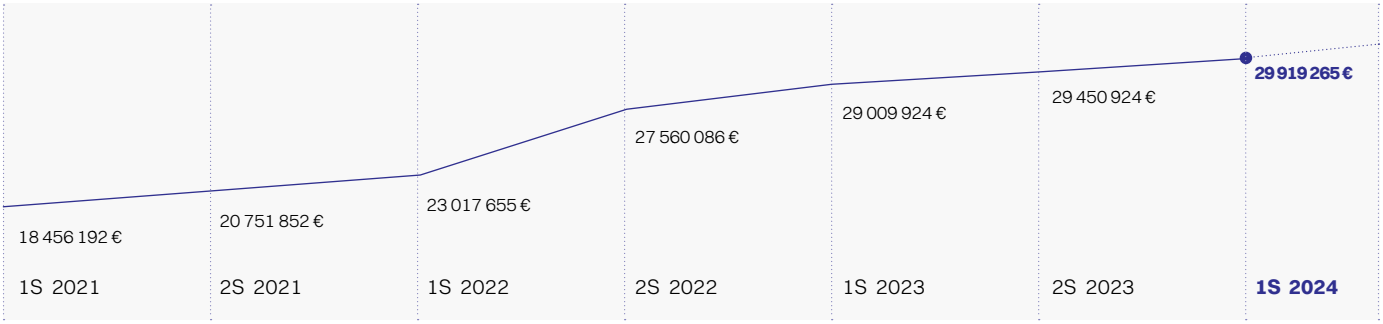
SURFACE VACANTE TOTALE :
55 974 m²

Principaux travaux réalisés

TOTAL TRAVAUX RÉALISÉS :
2 202 458 €

Recettes locatives

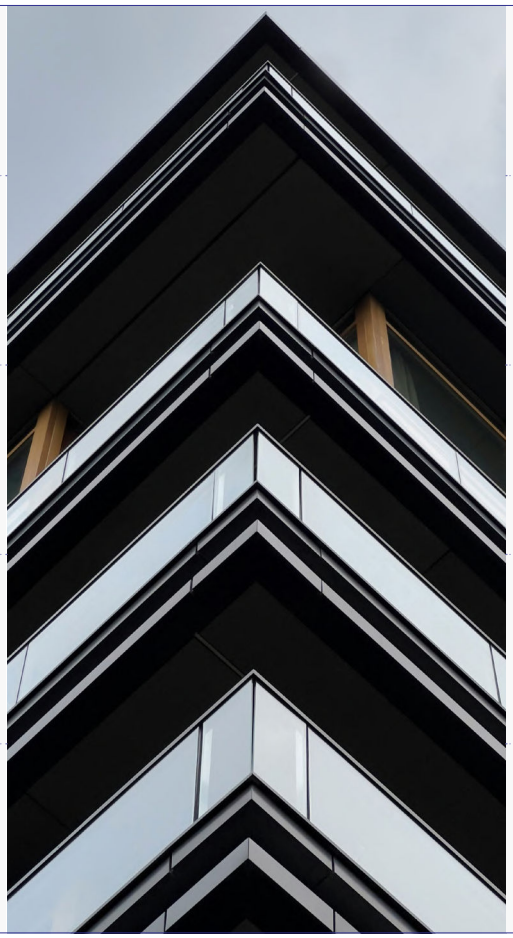
Montant HT des loyers encaissés



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

Top 10 des locataires — EN % DE LOYERS

1	EDAG ENGINEERING **7,28 %**		6 BIMA (ETAT ALLEMAND) **3,03 %**
2	TELEFONICA GERMANY **5,61 %**		7 STADA **2,39 %**
3	CSA **4,90 %**		8 AON **2,24 %**
4	WISAG **3,57 %**		9 VOLKSWAGEN **2,17 %**
5	TK ELEVATOR **3,40 %**		10 AVNET **2,09 %**



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

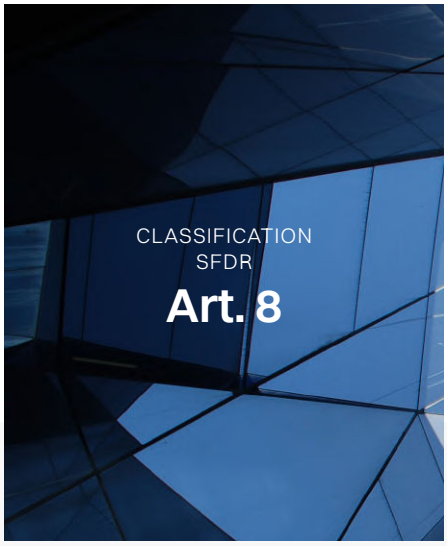
Actualités ESG

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

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

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

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



2 bornes de recharge doubles ont été installées dans le parking de l'actif Offenbach. #Social

• Ces installations offrent une solution de mobilité douce aux occupants pour se rendre sur leurs lieux de travail.

Obtention de la certification BREEAM in use « Good » sur l'actif Wings. #Environnement

• Le bâtiment se distingue ainsi par ses performances environnementales et sociales.

10 actions ESG réalisées au cours de ce dernier trimestre.

Informations réglementaires

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) enrichit son site internet d'une nouvelle rubrique consacrée aux frais, offrant contenus pédagogiques et outils pour aider les épargnants à mieux appréhender les coûts pouvant leur être facturés :

→ **Comprendre et s'informer sur les frais des placements financiers.**

Les placements ne sont pas gratuits. Différents frais sont prélevés. L'impact de ces frais sur le rendement des placements réalisés n'est pas négligeable. Il est donc important de bien les comprendre avant d'investir.

Pour plus d'informations sur les frais appliqués par votre SCPI, consultez son document d'informations clés (DIC). Pour en faciliter votre lecture, vous pouvez vous aidez du **guide épargnant dédié.**

Appel à la vigilance du public

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

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

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

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

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

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

Advenis REIM vous informe que les renseignements figurant dans ce bulletin ne sont donnés qu'à titre indicatif et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de la part de la société de gestion. Le label ISR de la SCPI Eurovalys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. La SCPI labellisée est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Cliquez ici pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés. L'analyse ESG réalisée repose sur une campagne de collecte auprès de différentes parties prenantes ce qui implique un risque sur la disponibilité et la qualité des données collectées. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Conditions de souscription et de retrait des parts

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

Caractéristique	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital social maximal fixé à 2 milliards €.
Commercialisation	Offre au public depuis le 22 juillet 2015.
Conditions de souscription	1 part à 960 € (valeur nominale de 800 € et prime d'émission de 160 €)
Minimum de souscription	1 part
Frais de souscription	11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse. Elle rémunère les frais de collecte et les frais de recherche des investissements.
Frais de gestion annuels	12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI.Elle rémunère : • la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société ; • la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
Frais d'acquisition ou de cession d'actifs	1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux au prorata de la participation dans lesdites sociétés.
Commissions de cession	• Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées. • Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).
Durée de placement minimale recommandée	Il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum.
Jouissance des parts	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.
Valeur de retrait au 01/01/2024	850,56 €
Distribution potentielle	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale les années suivantes.
Modalités de sorties du produit	L'associé qui souhaite se séparer de ses parts peut (i) demander la cession de ses parts soit sans intervention de la société de gestion soit sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts (ii) demander le remboursement de ses parts qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.
Risques Risque faible — Risque élevé 1 2 **3** 4 5 6 7	L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 9 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.
Diversification des placements	Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
Impact de la fiscalité	Le rendement potentiel de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détient des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés (l'Etat de source). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'Etat de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (pour les associés personnes physiques qui bénéficieront, sous certaines conditions, principalement d'un crédit d'impôt ou d'une exonération, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus de l'associé imposé en France et pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération (cf paragraphe 4 A et B « de la note d'information » « Fiscalité des revenus et des plus-values de source allemande et de source européenne autre qu'allemande »).
Risque de perte en capital	Le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.
Risque de marché	Les performances potentielles étant liées au marché de l'immobilier, ce produit n'offre pas de rendement garanti. Il ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
Risque locatif	La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.
Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier	Susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat. La SCPI a recours à l'endettement. L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 14 juin 2022 de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la Société de Gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statutaire Celle-ci a fixé à 1 333 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la Société de Gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.
Risque de conflit d'intérêt	Le groupe Advenis et ses filiales comptent plus de 300 collaborateurs. Ils sont présents en France, en Allemagne et en Espagne. Advenis REIM s'appuie sur cette synergie du groupe dans sa propre activité. Le résumé de la politique de gestion des conflits d'intérêt est disponible sur notre site et sur demande.
Risque de liquidité	Son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit. En l'absence de contrepartie, vous pourriez ne pas pouvoir céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.
Risque de change	À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.
Risque de durabilité	Risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits).
Autres risques	Risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif.

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

Lexique

Autorité des Marchés Financiers (AMF) : Autorité qui régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation.

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

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

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

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

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

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

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

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

Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » pour Sustainable Finance Disclosure Regulation : Il établit des règles harmonisées sur la transparence à appliquer par les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité et les incidences négatives en matière de durabilité dans leurs processus de décision (investissement ou conseil), et la fourniture d'informations en matière de durabilité sur les produits financiers (article 1 dudit Règlement).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiche d'identité

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

SCPI Eurovalys

Vie de votre SCPI

L'assemblée générale de votre SCPI s'est tenue le 19 juin 2024 sur convocation de la société de gestion. Toutes les résolutions ont été mises aux voix et adoptées.

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

Merci à tous les associés pour leur participation.

www.advenis-reim.com

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

Connexion à votre extranet client

Plus d'information sur votre SCPI à découvir.

Votre espace sécurisé

Suivez-nous !

SCPI Eurovalys

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

Advenis REIM

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

ADVENIS
Real Estate
Investment Management