

## Bulletin semestriel d'information n°28 - 1<sup>er</sup> semestre 2022

— Période de validité du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2022 —

### ÉDITO

Chers associés,

Le premier semestre 2022 de votre SCPI Eurovalys a été marqué par une bonne collecte accompagnée d'un très fort dynamisme à l'acquisition qui nous permet de clôturer la période avec une allocation de nos capitaux quasiment intégrale. Les 79 millions d'euros collectés sur ces 6 premiers mois de l'année nous permettent en effet de finaliser l'acquisition de l'immeuble de Wings, à Düsseldorf, pour un montant hors droits de 122 M€ qui en fait la plus grosse transaction pour votre SCPI depuis sa création. Ils nous permettent également d'acquérir un immeuble à Francfort pour environ 85 M€ et de signer une promesse pour l'acquisition d'un immeuble à Herne dont l'acte d'achat final a été réalisé au tout début du mois de juillet.

Ce bon maintien de nos activités Outre-Rhin se lit également dans la gestion de nos actifs, puisque nous enregistrons 5 nouvelles prises à bail et 3 prolongations sur le portefeuille, portant le TOF à 95 % <sup>(1)</sup> malgré 3 congés reçus. Les locataires de la SCPI ne semblent pour le moment pas particulièrement impactés par la situation géopolitique actuelle ni par la menace que le Covid fait encore peser sur le commerce international et aucune défaillance ni départ anticipé n'ont été remontés sur ce

semestre. L'inflation nous a permis par ailleurs de constater une bonne remontée de nos loyers sur la période puisqu'au 30/06/2022, les baux à périmètre constant ont été indexés de 3,15 % ce qui représente un gain de 1 292 213,45 € en base annuelle depuis le 31/12/2021.

Ainsi, nous clôturons cette première moitié d'année en distribuant à nouveau 11 € nets par part en jouissance sur le 2<sup>ème</sup> trimestre, soit un taux de distribution brut de 1,16 % sur le semestre <sup>(2)</sup>.

La deuxième partie d'année 2022 amène à nouveau son lot d'incertitudes. La guerre en Ukraine continue de constituer une menace importante sur la disponibilité des matières premières et de l'énergie, et les politiques des banques centrales amènent une plus forte fluctuation des taux d'intérêt. Dans ce contexte, et malgré la bonne résilience de nos locataires, nous redoublons de vigilance dans notre accompagnement quotidien, et maintenons plus que jamais un niveau d'exigence important dans les dossiers reçus à l'acquisition afin de continuer à consolider nos fondamentaux sur le long terme.



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

<sup>(1)</sup> 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 trois mois constituant le trimestre civil échu).

<sup>(2)</sup> Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Le rendement brut est la division entre le dividende brut par le prix de la part acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

### FICHE D'IDENTITÉ

Forme juridique	SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Numéro d'immatriculation	RCS Paris n°810 135 632
Visa AMF SCPI	Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018
Date d'ouverture au public	22 juillet 2015
Durée de la SCPI	99 ans
Capital social maximum statutaire	2 000 000 000 €
Expert externe en évaluation	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
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

### CHIFFRES CLÉS

#### Au 31/12/2021

Prix de souscription <sup>(1)</sup> : 1 030 € / part  
Valeur de retrait <sup>(2)</sup> : 912,58 € / part  
Valeur de réalisation : 881,96 € / part  
Valeur de réalisation <sup>(3)</sup> : 675 864 432 €  
Valeur de reconstitution : 1 105,13 € / part  
Valeur de reconstitution <sup>(4)</sup> : 846 880 139 €

#### Au 31/12/2020

Prix de souscription <sup>(1)</sup> : 1 015 € / part  
Valeur de retrait <sup>(2)</sup> : 899,29 € / part  
Valeur de réalisation : 856,39 € / part  
Valeur de réalisation <sup>(3)</sup> : 515 820 533 €  
Valeur de reconstitution : 1 080,91 € / part  
Valeur de reconstitution <sup>(4)</sup> : 651 053 511 €

<sup>(1)</sup> Soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €. 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.

<sup>(2)</sup> Elle est égale au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises.

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de gestion).

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) ou sur simple demande à la société de gestion.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	1S 2020	2S 2020	1S 2021	2S 2021	1S 2022	Variation sur 2022
Souscriptions du semestre (nbr de parts)	76 474	85 144	88 545	78 994	76 669	- 2 325
Retraits du semestre (nbr de parts)	775	820	2 131	1 369	2 388	+ 1 019
Nombre de parts fin de semestre	517 955	602 279	688 693	766 318	840 599	+ 74 281
Nombre de parts en attente de retraits	0	0	0	0	0	0
Associés fin de semestre	7 144	8 362	9 766	11 028	12 227	+ 1 199
Capitalisation <sup>(1)</sup> fin de semestre	526 M€	611 M€	699 M€	789 M€	866 M€	+ 77 M€
Capital social <sup>(2)</sup> fin de semestre	414 M€	482 M€	551 M€	613 M€	672 M€	+ 59 M€

<sup>(1)</sup> Calculée en multipliant le nombre de parts par le prix des souscriptions.

<sup>(2)</sup> Réunit l'ensemble des apports réalisés à la société.

## DISTRIBUTION PAR PART

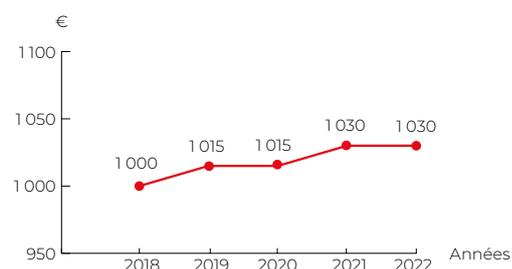
	2018	2019	2020	2021	2022	T1 2022	T2 2022
Dividendes brut <sup>(3)</sup>	51,48 €	49,12 €	48,65 €	48,10 €	23,87 €	11,95 €	11,92 €
<b>Rendement brut de fiscalité étrangère <sup>(4)</sup></b>	5,15 %	4,88 %	4,50 %	4,74 %	2,32 %	1,16 %	1,16 %
Dividendes net <sup>(5)</sup>	45,00 €	45,68 €	44,29 €	44,90 €	22,00 €	11,00 €	11,00 €
<b>Rendement net de fiscalité étrangère <sup>(6)</sup></b>	4,50 %	4,54 %	4,79 %	4,36 %	2,14 %	1,07 %	1,07 %

## TAUX DE RENDEMENT INTERNE

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

TRI 5 ans  
**4,23 %**

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART



<sup>(3)</sup> Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Dividendes (avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger) versés au titre de l'année N.

<sup>(4)</sup> Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Le rendement brut est la division entre le dividende brut par le prix de la part acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(5)</sup> Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Dividendes (après prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger) versés au titre de l'année N.

<sup>(6)</sup> Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Le rendement net de fiscalité étrangère est la division entre le dividende net après prélèvements fiscaux, sociaux et fiscalité étrangère (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de la part acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

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.

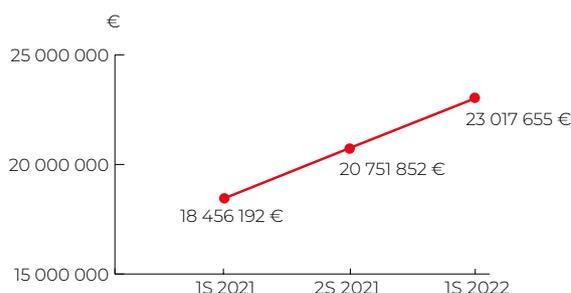
# 32 ACTIFS EN ALLEMAGNE



Surface du patrimoine <b>388 843 m<sup>2</sup></b>	WALB <sup>(1)</sup> <b>5,33</b>	Valeur vénale du patrimoine <b>1 048 293 946 €</b>
Nombre de locataires <b>168</b>	WALT <sup>(2)</sup> <b>5,82</b>	

## ► RECETTES LOCATIVES

Montant HT des loyers encaissés



## ► TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)<sup>(3)</sup>



- Locaux occupés : 94,41 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,57 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 5,02 %

<sup>(1)</sup> Weight Average Lease Break. 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

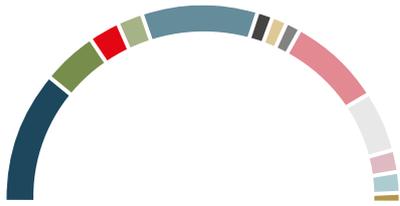
<sup>(2)</sup> Weight Average Lease Term. Désigne la durée moyenne restante des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

<sup>(3)</sup> 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 trois mois constituant le trimestre 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 trimestre civil écoulé.

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.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR VILLE

En valeur vénale <sup>(1)</sup>



- Francfort : 22 %
- Cologne : 9 %
- Essen : 5 %
- Stuttgart : 4 %
- Munich : 19 %
- Brème : 3 %
- Karlsruhe : 2 %
- Hambourg : 3 %
- Stuttgart : 4 %
- Munich : 19 %
- Wolfsburg : 10 %
- Würzburg : 3 %
- Plattling : 4 %
- Hanovre : 1 %
- Düsseldorf : 15 %

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

En valeur vénale <sup>(1)</sup>



- Bureaux
- Stockage
- Autres

<sup>(1)</sup> 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 se trouve cet immeuble »

## NOUVELLES ACQUISITIONS / DÜSSELDORF & FRANCFORT OFFENBACH



### DÜSSELDORF - Wings

E-Plus-Straße 1

Bureaux | Date d'acquisition : Mars 2022 | 31 627 m<sup>2</sup>

Prix hors frais, hors taxes et hors droits  
122 000 000 €

Au cours du premier trimestre 2022, la SCPI Eurovalys a réalisé sa plus importante acquisition pour un montant de 122 M€. L'actif consiste en un immeuble de bureaux, d'une surface locative d'environ 31 627 m<sup>2</sup> et de 700 places de parking, construit en 2009. L'ensemble immobilier se situe au Nord de la ville de Düsseldorf, à proximité de l'aéroport international.

La propriété est entièrement louée à deux locataires de renommée internationale possédant une très bonne note de solvabilité : Telefónica Deutschland, le leader allemand des opérateurs téléphoniques et TK Elevator, filiale de ThyssenKrupp, spécialisé dans la conception d'ascenseurs et d'escalators. La durée moyenne restante des baux est d'environ 6 ans.

L'immeuble affiche de bonnes performances énergétiques et de faibles émissions carbone et respecte les critères d'investissement ISR de la SCPI Eurovalys. L'objectif est d'obtenir la certification BREEAM de cet actif d'ici 2023.<sup>(1)</sup>

### FRANCFORT OFFENBACH

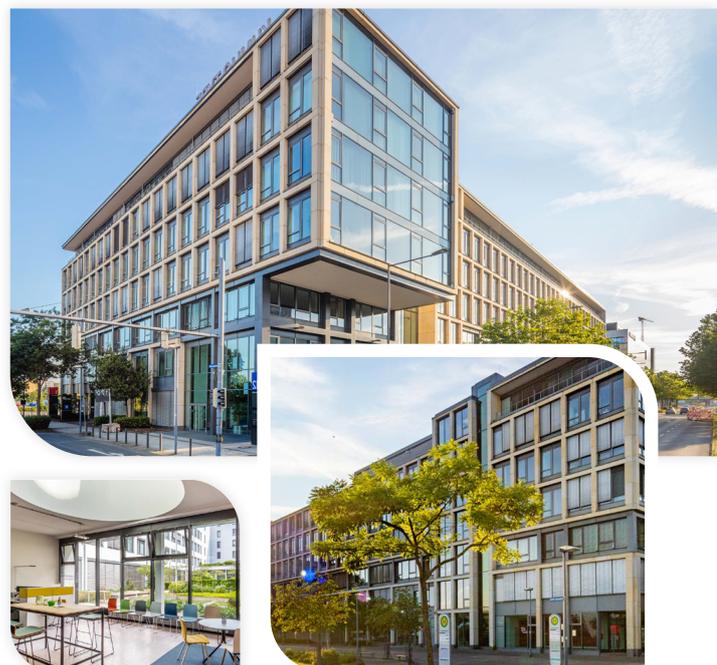
Strahlenbergerstrasse 110-112

Bureaux | Date d'acquisition : Avril 2022 | 24 075 m<sup>2</sup>

Prix hors frais, hors taxes et hors droits  
85 932 886 €

Au second trimestre 2022, la SCPI Eurovalys a acquis un immeuble de bureaux situé à Offenbach, ville dynamique et limitrophe de Francfort. La surface locative totale est de 24 075 m<sup>2</sup> auxquels s'ajoutent 221 places de parking en intérieur. La propriété à usage principal de bureaux, est entièrement louée à 22 locataires intervenant dans divers secteurs d'activité.

La durée moyenne résiduelle des baux à l'acquisition est de 4,85 ans. L'immeuble a été entièrement rénové par l'ancien propriétaire et affiche de bonnes performances énergétiques, de faibles émissions carbone et respecte la démarche d'investissement socialement responsable (ISR) de la SCPI Eurovalys. L'objectif est d'obtenir la labélisation BREEAM de cet actif d'ici 2023.<sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> Objectif arrêté par la société de gestion. Cela ne constitue en aucun cas une promesse.

## ► LOCAUX VACANTS

Adresse	Type de surface	Surface	Loyer potentiel annuel en €
Hanovre - Im Heidkampe 9	Bureaux	8 273 m <sup>2</sup>	1 010 527,96 €
Ratingen - Balcke Duerer Allee 2	Bureaux	925 m <sup>2</sup>	122 895,11 €
Neu-Isenburg - Dornhofstraße 44-43	Bureaux	504 m <sup>2</sup>	82 752,00 €
Wolfsburg - Hafenstraße 1	Bureaux	1 112 m <sup>2</sup>	193 824,00 €
Bremen - Universitätsalle 16	Bureaux	1 337 m <sup>2</sup>	155 185,20 €
Munich - Lilienthalstraße 7-19	Bureaux	1 199 m <sup>2</sup>	130 320,00 €
Francfort - Wilhelm Fay Strasse 11	Parkings	4 places	2 400,00 €
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Bureaux et parkings	1 794 m <sup>2</sup>	307 524,00 €
Munich - Est Gate Kapellenstraße 12	Bureaux et parkings	2 327 m <sup>2</sup>	212 604,00 €
Munich - Richard-Retzner-Allee 1	Stockage	26 m <sup>2</sup>	5 156,88 €
Cologne - Edmund Rumpler Straße 6	Bureaux	409 m <sup>2</sup>	70 278,35 €
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Stockage	19 m <sup>2</sup>	4 300,20 €
Mülheim - Luxemburger Allee 4-8	Stockage	845 m <sup>2</sup>	31 290,00 €
Cologne - Stolberger Straße 307-311	Bureaux et parkings	1 537 m <sup>2</sup>	72 759,34 €
Cologne - Widdersdorfer Straße 399-403	Bureaux et parkings	1 202 m <sup>2</sup>	276 225,84 €
Bremerhaven - Schleusentraße 12	Bureaux et parkings	610 m <sup>2</sup>	85 245,60 €
Stuttgart - Motorstraße 28	Bureaux et parkings	5 907 m <sup>2</sup>	629 618,70 €
Norderstedt - Schützenwall 1	Bureaux et parkings	8 164 m <sup>2</sup>	868 781,46 €
AlphaHouse - Strahlenbergerstraße 110-113	Stockage et parkings	287 m <sup>2</sup>	31 529,52 €
	<b>TOTAL</b>	<b>36 476 m<sup>2</sup></b>	<b>4 293 218,16 €</b>

## ► CONGÉS

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface en m <sup>2</sup>	Loyer annuel en €	Date de départ
Cologne - Stolberger Straße 399-403	BIMA	Bureaux	975 m <sup>2</sup>	119 443 €	30/06/2022
Ratingen - Balcke Duerer Allee 2	SPIE Deutschland & Zentraleuropa	Bureaux	1 070 m <sup>2</sup>	177 008 €	30/06/2022
Munich - Richard-Reitzner-Allee 1	Swarco Traffic	Bureaux	1 178 m <sup>2</sup>	195 737 €	01/05/2022
Cologne - Widdersdorger Straße	Euroschulen	Bureaux	825 m <sup>2</sup>	73 162 €	31/03/2022
Stuttgart - Motorstraße 28	Robert Bosch	Bureaux	5 883 m <sup>2</sup>	692 251 €	31/01/2022
		<b>TOTAL</b>	<b>9 931 m<sup>2</sup></b>	<b>1 257 601 €</b>	

► **LOCATION (NOUVEAUX BAUX, RENOUVELLEMENTS & AVENANTS)**

**RELOCATIONS**

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface en m <sup>2</sup>	Loyer annuel en €	Date d'effet
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Crazy Factory	Parkings	2 places	150 €	15/05/2022
Munich - Richard-Reitzner-Allee 1	VTG GmbH	Bureaux	1 178 m <sup>2</sup>	194 968 €	01/05/2032
Cologne - Widdersdorfer Straße	Odoscope	Bureaux	157 m <sup>2</sup>	25 505 €	01/03/2022
Munich Neubiberg - Lilienthalstrasse 7-19	BIMA	Bureaux	1 866 m <sup>2</sup>	302 323 €	01/03/2022
Würzburg - Unterdürrbacherstraße	Transnet BW	Bureaux	718 m <sup>2</sup>	138 654 €	01/02/2022
Würzburg - Unterdürrbacherstraße	Robert Bosch	Bureaux	708 m <sup>2</sup>	132 576 €	01/01/2022
<b>TOTAL</b>			<b>4 628 m<sup>2</sup></b>	<b>794 176 €</b>	

**PROLONGATIONS/RENOUVELLEMENTS**

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface en m <sup>2</sup>	Ancien loyer annuel	Nouveau loyer annuel	Nouvelle date de fin
Düsseldorf - Wannheimerstraße 66	Creative Design Industry	Bureaux	351 m <sup>2</sup>	58 020 €	59 397 €	31/03/2025
Wolfsburg - Hafenstraße 1	Alten	Bureaux	1 116 m <sup>2</sup>	220 122 €	220 122 €	31/12/2027
Munich - Richard-Reitzner-Allee 1	Swarco Traffic	Bureaux	1 202 m <sup>2</sup>	199 710 €	199 710 €	01/05/2030
<b>TOTAL</b>			<b>2 669 m<sup>2</sup></b>	<b>477 852 €</b>	<b>479 229 €</b>	

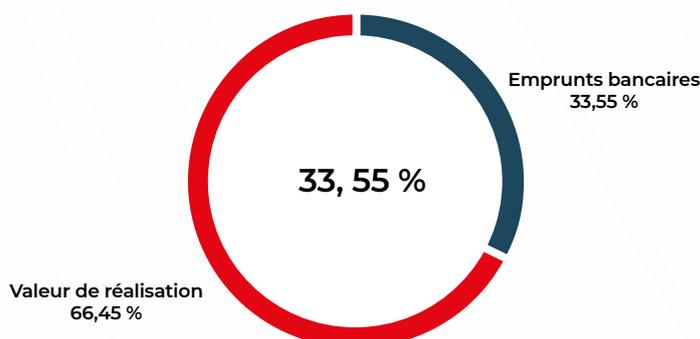


## ► TRAVAUX

Adresse	Détail des travaux	Montant
Neu-Isenburg - Dornhofstraße 44-43	Climatisation et chaudière	81 688 €
Wolfsburg - Hafenstraße 1	Détecteurs de fumées, alarme incendie et tubes fluorescents	28 114 €
Bremen - Universitätsallee 16	Système contrôle ascenseur et système barrière	35 616 €
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Peinture, raccordement eau, système de contrôle d'accès	59 602 €
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Alarme incendie, protection incendie et plans	36 985 €
Munich Poing - Im Technologiepark 2-8	Système d'alarme incendie, clapet coupe-feu et portes d'entrée	101 077 €
Munich Poing - Im Technologiepark 2-8	Rénovation escalier, éclairage extérieur et système de refroidissement de la salle des serveurs	75 119 €
Francfort Sossenheim - Wilhelm Fay Straße 11	Alarme incendie, éclairage sous-sol, trottoir	42 384 €
Gaimersheim - Dr Ludwig Kraus Straß 6	Système de chauffage	7 026 €
Reutlingen - Ludwig Ergard Straße 2	Dispositif anti-pigeon	19 919 €
Munich Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 1	Auvent toit, escalier d'urgence, peinture cage d'escalier et abri poubelle	51 953 €
Plattling - Am Biberberg	Développement nouveau bâtiment	20 800 €
Stuttgart - Motorstraße 28	Revêtement toiture, puits de lumière et toits-terrasses	19 736 €
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Planification travaux garage souterrain	58 564 €
Mülheim - Luxemburger Allee 4-8	Store extérieur	11 200 €
Cologne Widdersdorfer - Widdersdorfer Straße 399-403	Remplacement serrures, installation boîte aux lettres et protection anti-incendie	22 766 €
Cologne Stolberger - Stolberger Straße 307-311	Pompe à eau et serrures	13 215 €
Norderstedt - Schützenwall 1	Rénovation toit, éclairage extérieur, gouttières, stores et travaux garage	423 960 €
Norderstedt - Schützenwall 1	évaluation risque ascenseur, protection anti-incendie et séparation bâtiments	221 044 €
Cologne - Aachener Straße 1044	Chaussée parking	8 252 €
Cologne Rumpler - Edmund Rumpler Straße 6	Inventaire équipement technique	9 875 €
Bad-Villbel - Theodor-Heuss-Straße 52-54	Détecteur de fumées, extincteurs automatiques, système de contrôle anti-incendie et pompe de vidange	121 018 €
<b>TOTAL</b>		<b>1 469 912 €</b>

## RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS ASPIM AU 30/06/2022

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





REPUBLIQUE FRANÇAISE

### ► Investissement Socialement Responsable (ISR)

La SCPI Eurovalys est labellisée ISR le 23/02/2022 !

Référence en Europe, le label ISR dédié aux fonds immobiliers dispose d'un cahier des charges exigeant, rigoureux et ambitieux qui atteste d'une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable aboutissant à des résultats mesurables et concrets. Il 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.

**Pour aller plus loin et nous accompagner à donner du sens à votre épargne, nous vous invitons à consulter sur notre site internet [advenis-reim.com](http://advenis-reim.com) :**

- La Charte d'Investissement Socialement Responsable de la société de gestion ;
- La Méthodologie ESG ;
- La note stratégique ISR de votre SCPI Eurovalys ;
- Le Code de transparence de votre SCPI Eurovalys.

Cette documentation est également disponible sur demande auprès de la société de gestion. Enfin, retrouvez toute l'année sur notre site [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) nos différentes publications à venir sur le sujet et notamment notre futur reporting annuel ISR (début 2023).

### ► Advenis REIM poursuit son engagement en faveur d'un immobilier plus responsable

Le groupe Advenis est désormais membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (l'OID). L'OID est une association de professionnels qui promeut les pratiques responsables sur l'ensemble des métiers de la chaîne de valeur de l'immobilier. Intégrer l'observatoire auprès des quelques 80 membres qu'elle comporte offre un espace d'échange notamment à Advenis REIM pour participer à la transformation durable et responsable de notre secteur d'activité. Pour aller encore plus loin, Advenis REIM participe à l'initiative ESREI (European Sustainable Real Estate Initiative – l'initiative européenne de l'immobilier durable) consistant à élargir les travaux de l'OID en France à l'échelle Européenne grâce à ses activités en Espagne et Allemagne et les analyses Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) menées sur ses actifs.



## ACTUALITÉS RÉGLEMENTAIRES

Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la qualité de l'information donnée aux investisseurs, les sociétés de gestion réunies au sein de l'ASPIM ont réfléchi et mis à jour ensemble la note « Modalités de calcul et de publication des données financières par les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) » dont les nouvelles dispositions seront applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

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

## APPEL À LA VIGILANCE DU PUBLIC

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

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

Utiliser le formulaire contact sur le site : [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) ;

Nous contacter par courrier adressé à Advenis Real Estate Investment Management – Service Conformité – 52 rue de Bassano 75008 Paris ;  
ou par courrier électronique à : [reclamation.associes@advenis.com](mailto:reclamation.associes@advenis.com) ;  
ou par téléphone au 01 78 09 88 34.

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

**Dividendes avant impôts :** Dividendes avant prélèvements libérateurs et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre de l'année 2021.

**Effet de levier :** Le recours à l'endettement est autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. L'utilisation de l'effet de levier amplifie les opportunités de gains potentiels mais aussi les risques de pertes.

**Rendement brut de fiscalité étrangère :** Le rendement brut est la division entre le dividende brut par le prix de la part acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

**Rendement net de fiscalité étrangère :** Le rendement net de fiscalité étrangère est la division entre le dividende net après prélèvements fiscaux, sociaux et fiscalité allemande (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de la part acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

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

**Taux d'occupation financier (TOF) :** expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée (les trois mois constituant le trimestre 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 trimestre civil écoulé. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

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

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

**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 ».



## 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 1 030 € (valeur nominale de 800 € et prime d'émission de 230 €)
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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les frais de collecte ;</li> <li>• les frais de recherche des investissements.</li> </ul>
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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société ;</li> <li>• la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées.</li> <li>• 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).</li> </ul>
Durée de placement minimale recommandée	Il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum.
Jouissance des parts	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.
Valeur de retrait au 31/12/2021	912,58 €
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

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

## RISQUES



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Diversification	Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine
Impact de la fiscalité	Le rendement potentiel de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détient des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés (l'Etat de source). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'Etat de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (pour les associés personnes physiques qui bénéficieront, sous certaines conditions, principalement d'un crédit d'impôt ou d'une exonération, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus de l'associé imposé en France et pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération (cf paragraphe 4 A et B « de la note d'information » « Fiscalité des revenus et des plus-values de source allemande et de source européenne autre qu'allemande »)
Risque de perte en capital	Le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital
Risque de marché	Les performances potentielles étant liées au marché de l'immobilier, ce produit n'offre pas de rendement garanti. Il ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement
Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier	Susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat. La SCPI a recours à l'endettement. L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 25 juin 2020 de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la Société de Gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statutaire Celle-ci a fixé à 1 333 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la Société de Gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.
Risque de liquidité	Son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit. En l'absence de contrepartie, vous pourriez ne pas pouvoir céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait
Risque de change	À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro
Risque de durabilité	Risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits).
Autres risques	Risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif.



# EUROVALYS



## À SAVOIR CE SEMESTRE :

### ► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale de votre SCPI s'est tenue le 24 mai 2022 à 14h30 sur convocation de la société de gestion.

De nouvelles résolutions ont été mises aux voix et adoptées.

Retrouvez les dans votre rapport annuel disponible [ici](#).

Merci à tous les associés pour leur participation.

### ► E-CONVOCAION

Advenis REIM est ravie de mettre à votre disposition un espace qui vous est dédié !

Il vous donne la possibilité d'autoriser la transmission des convocations aux assemblées générales par voie électronique.

Vous pouvez même procéder aux votes des résolutions de vos SCPI sur votre espace sécurisé et personnalisé.

À bientôt sur votre espace !



Connexion à votre extranet client

Plus d'information sur votre SCPI dans votre Espace sécurisé

Suivez-nous vite sur :



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

### SCPI Eurovalys

52 rue de Bassano - 75008 Paris

RCS Paris n°810 135 632

Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018

Notice publiée au BALO le 03/08/2018

Dépositaire : CACEIS Bank

14 rue Rouget de Lisle

92130 Issy les Moulineaux



**ADVENIS**  
Real Estate Investment Management

### Advenis Real Estate Investment Management

52 rue de Bassano – 75008 Paris

Tél. : 01 78 09 88 34

[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

n° TVA Intracommunautaire FR01833409899

Agrément AMF n° GP 18000011

S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €

RCS Paris n° 833 409 899