

3^{ÈME} TRIMESTRE 2024



SCPI Eurovalys

La référence de l'investissement en Allemagne

Bulletin trimestriel d'information n° 57

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1^{ER} 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 3^{ÈME} 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 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⁾ 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.

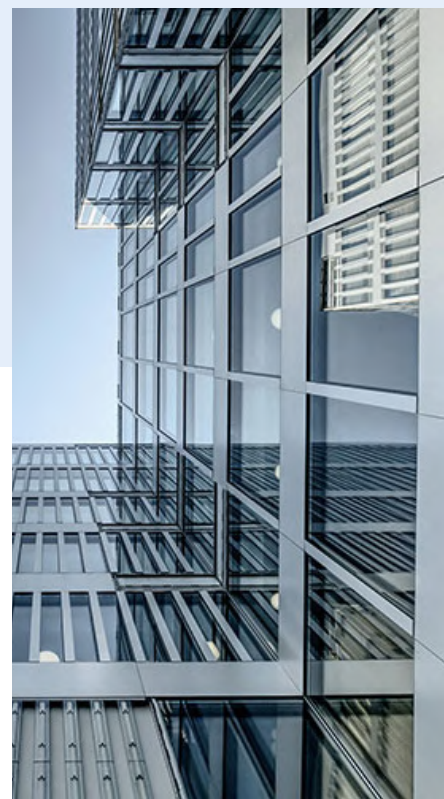
Par ailleurs, nous avons finalisé la vente d'un actif de bureaux de plus de 4 000 m² situé à Norderstedt, près de Hambourg, pour un montant d'environ 7,75 millions d'euros. Cette transaction a généré une plus-value brute de 40 % hors droits, qui sera redistribuée aux associés, après déduction des frais 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 3^{ème} 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.

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



Sarah Sisombat

Gérante de la SCPI Eurovalys

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 nuspropriétaires 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 2025⁽¹⁾

5,04 %



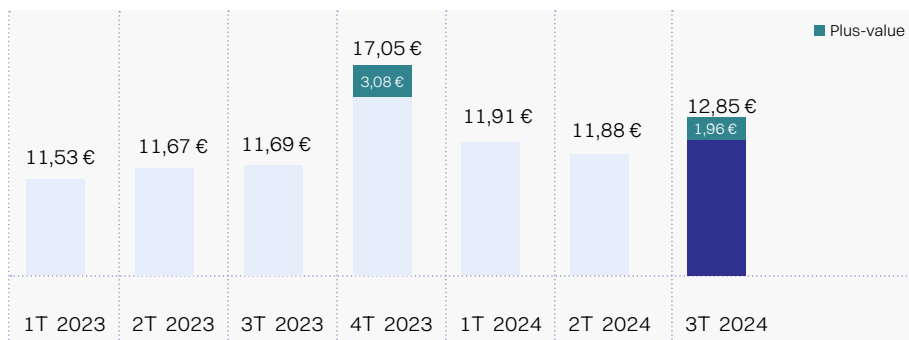
- Distribution de plus value⁽²⁾: 0,30 %
- Part de fiscalité étrangère⁽³⁾: 0,39 %

⁽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.

Distributions trimestrielles 2025 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.

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⁾

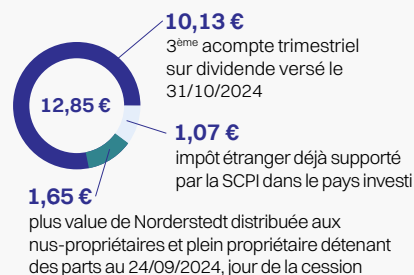
972,39 €

VALEUR IFI INDICATIVE 2023⁽¹⁾

RÉSIDENTS

432,93 €

Dividende brut par part



DATES DE VERSEMENTS DIVIDENDES

1^{ER} TRIMESTRE 2024 : 02/05/2024
 2^{ÈME} TRIMESTRE 2024 : 31/07/2024
 3^{ÈME} 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.



Patrimoine de votre SCPI

AU 30/09/2024



Cologne
Widdersdorfer



Munich
Haar

34 actifs en Allemagne



Düsseldorf
Wings



Mülheim
Luxemburger



Frankfort
Bad-Vilbel

Chiffres clés du trimestre

AU 30/09/2024

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾

1 112 M€ HD

NOMBRE D'IMMEUBLES

34

WALT ⁽¹⁾
(durée moyenne restante des baux)

5,65

SURFACE DU PATRIMOINE ⁽²⁾

442 007 M²

DIVIDENDE BRUT ⁽¹⁾

12,85 €

PAR PART 3^{ÈME} TRIMESTRE

WALB ⁽¹⁾
(durée moyenne ferme des baux)

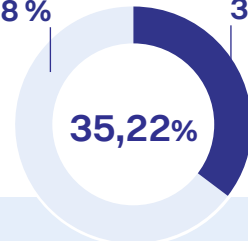
5,14

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.

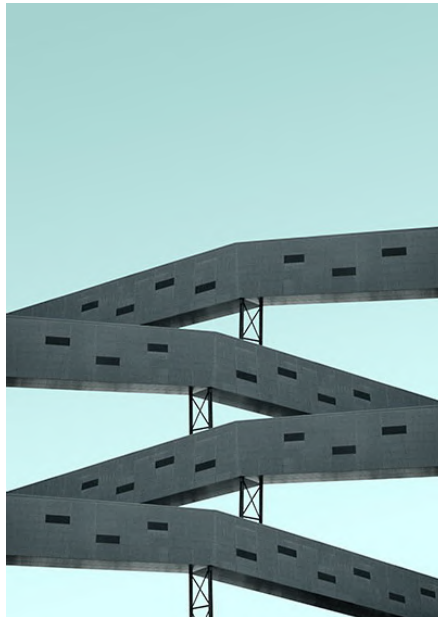
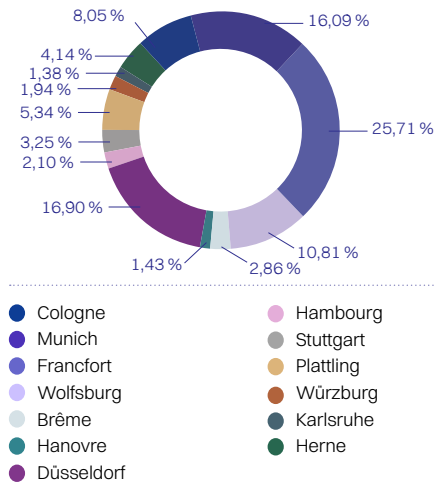
⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

⁽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.

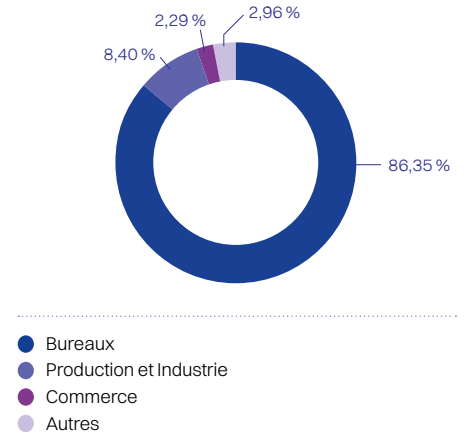
Répartition du patrimoine par ville

EN VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

EN VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾



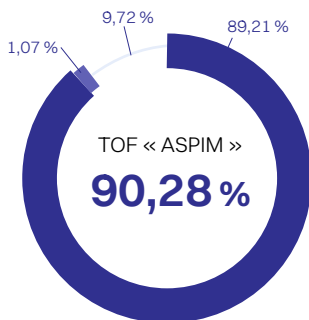
3 L'essentiel de la gestion

au 30/09/2024

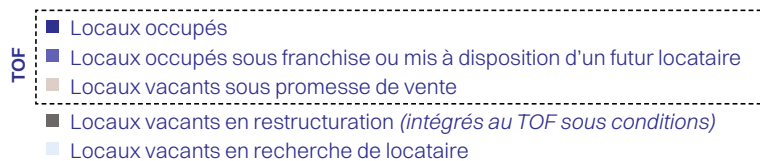


Situation locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) ⁽¹⁾



3T 2024















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.

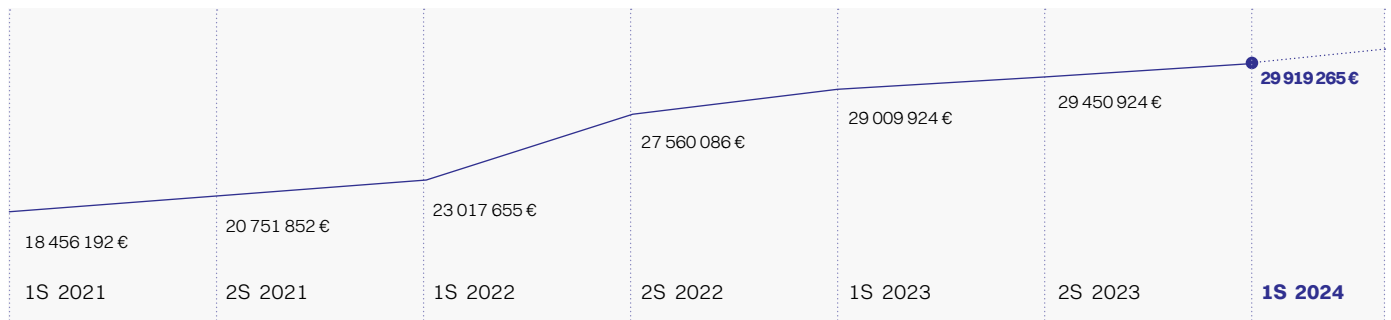
⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

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 €	

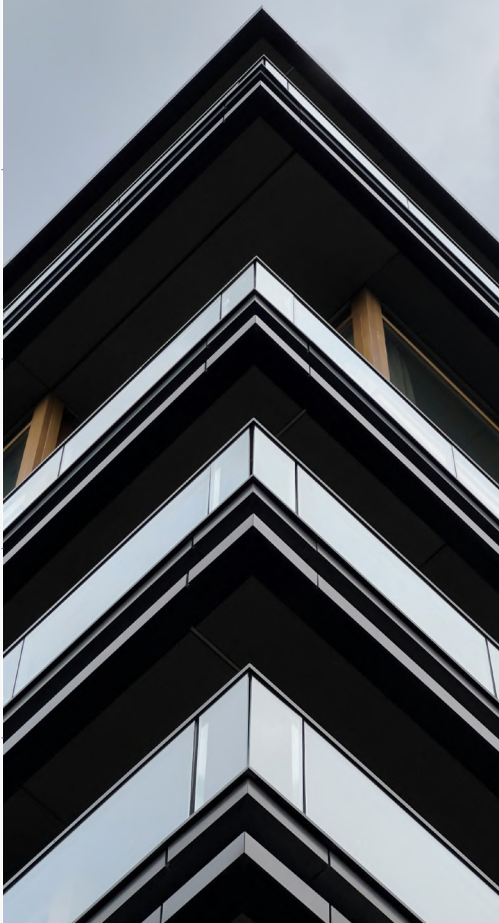
Recettes locatives Montant HT des loyers encaissés

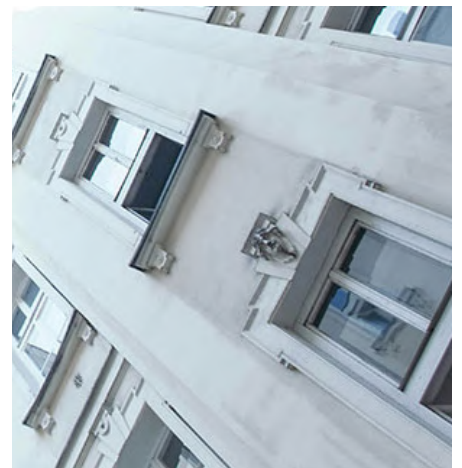


La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 aider 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	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'arrêtée fixée au 15^e 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 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.

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 découvrir.

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

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Nom du produit	Eurovalys
Visa SCPI	N°18-24 du 24/07/2018
Initiateur du DIC PRIIP	Advenis Real Estate Investment Management (REIM)
Agrément AMF	n° GP 18000011
Adresse	52 rue de Bassano 75008 Paris
Site internet	www.advenis-reim.com
Contact	Appelez le 01 78 09 88 34 pour de plus amples informations (e-mail : contact.associes@advenis.com)
Autorité compétente	L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle d'Advenis Real Estate Investment Management en ce qui concerne ce Document d'Informations Clés. Advenis Real Estate Investment Management est agréée en France sous le n° GP 18000011 et réglementée par l'AMF.
Date de la dernière révision	Chiffres au 31/01/2024
Date de publication	02/05/2024

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type de produit : Société Civile De Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

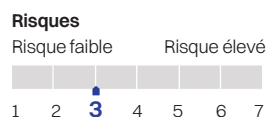
Objectifs du produit : La SCPI Eurovalys a pour objectif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles d'entreprises, de commerces et d'autres types d'actifs. Les actifs sont situés en Allemagne (notamment dans les six plus importantes villes allemandes (Berlin, Francfort, Munich..) et à titre exceptionnel peuvent être situés dans d'autres pays d'Europe. Le dispositif fiscal de la SCPI est détaillé dans la rubrique « Traitement fiscal » de la note d'information accessible sur le site www.advenis-reim.com. La SCPI peut recourir à l'endettement. 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. La durée de vie de la SCPI est de 99 ans. La SCPI suit une stratégie dite « Best-in-progress » d'un point de vue ESG (Environnement, Social, Gouvernance), elle vise l'amélioration globale de ses performances ESG.

Nom du dépositaire : CACEIS Bank France qui est basé en France.

Informations complémentaires : La documentation légale (note d'information et statuts qui communiquent les informations plus détaillées du produit, en particulier le dernier prix des parts), le dernier rapport annuel et les derniers bulletins semestriels de la SCPI, (documents en français), sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site internet www.advenis-reim.com / Nos solutions / SCPI Eurovalys / Documentation.

Investisseurs de détail visés : Ce produit, comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi, est destiné aux investisseurs qui souhaitent bénéficier d'un placement à long terme, dans une optique de diversification du patrimoine. Il n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person telles que décrites dans la note d'information du fonds.

⚠️ Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?



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 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.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque) :

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. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Autres risques : Risque de change, risque de gestion discrétionnaire, risques de durabilité.

Scénarios de performance

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 9 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable listés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice composite de référence 10%EDHEC IEIF/ 90% OFIX Germany au cours des 14 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. L'actualisation de ces scénarios avec le dernier indice mensuel publié est disponible sur le site www.advenis-reim.com / Nos solutions / SCPI Eurovalys / Documentation.

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes. Ce type de scénario s'est produit lors des crises immobilières entre 1990 et 1993 et entre 2007 et 2008.

Investissement de 10 000 €	Calculs réalisés au 31/01/2024	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 9 ans
Scénario Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Scénario de Tension	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	8 690 €	8 370 €
	Rendement annuel moyen	-13,10 %	-1,96 %
Scénario Défavorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 080 €	9 080 €
	Rendement annuel moyen	-9,20 %	-1,07 %
Scénario Intermédiaire	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 370 €	15 060 €
	Rendement annuel moyen	-6,30 %	4,65 %
Scénario Favorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 510 €	15 270 €
	Rendement annuel moyen	-4,90 %	4,82 %

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, y compris les frais d'exploitation immobilière, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période recommandée de 9 ans. Par ailleurs le rachat des parts n'est pas garanti.

Que se passe-t-il si Advenis REIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Advenis REIM est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut d'Advenis REIM n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI. Par ailleurs, la garde et conservation des actifs de votre SCPI sont assurées par le dépositaire de votre SCPI.

L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

Que va me coûter cet investissement ?

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %) ;
- Que pour l'autre période de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 euros sont investis.

Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 €	si vous sortez après 1 an	si vous sortez après 9 ans
Coûts totaux	1 455 €	8 230 €
Incidence des coûts annuels *	14,55 %	5,19 %

* Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 4,65 % avant déduction des coûts et de 9,84 % après cette déduction.

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique l'incidence en euros des différents types de coûts pour 10 000 € investis si vous sortez après une année.

Incidence des coûts annuels		si vous sortez après 1 an
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		
Coûts d'entrée	Commission de souscription de 11,4 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez.	1 140 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.	/
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,06 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année précédente	94 €
Coûts de transaction	2,50 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	222 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats ou commissions d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats ni aucune commission d'intéressement n'existent pour ce produit.	/

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 9 ans.

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. À condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à une valeur de retrait renseignée dans la note d'information et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCPI ni par la société de gestion. Les opérations de rachat sont effectuées mensuellement. 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. 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.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de mécontentement ou de difficultés rencontrées concernant le produit, son initiateur ou la personne qui vous a vendu ce produit, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou nous faire part de votre réclamation :

- en utilisant le formulaire contact sur le site www.advenis-reim.com ;
- ou 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.

Autres informations pertinentes

Aller plus loin

Si un différend persiste, le souscripteur peut saisir la Médiation de l'AMF - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02.

La documentation légale à consulter au moment de la souscription (la note d'information et statuts, le dernier rapport annuel et les derniers bulletins d'information de la SCPI) et les informations relatives aux performances passées du fonds sont accessibles sur le site www.advenis-reim.com / Nos solutions / SCPI Eurovalys / Documentation.

Démarche ISR

La SCPI Eurovalys suit des objectifs ESG spécifiques et met en place une notation ESG dans ses processus d'investissement et de gestion. Pour aller plus loin, nous vous invitons à consulter sur le site www.advenis-reim.com / la page documentation dédiée aux documents règlementaires et ISR du fonds. La décision d'investir tient compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs du fonds tels que décrits dans sa note d'information. 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 est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure 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.