

## Bulletin trimestriel d'information n°23 - 1<sup>er</sup> trimestre 2021

Période de validité du 31 Mars – 30 Juin 2021

### FICHE D'IDENTITÉ

Forme juridique : SCPI d'entreprise à capital variable

RCS : Paris n°810 135 632

Visa AMF SCPI Eurovalys : n° 18-24 du 24 juillet 2018

Date d'ouverture au public : 22 juillet 2015

Capital social maximum statutaire : 1 000 000 000 €

Société de gestion : Advenis Real Estate Investment Management

Agrément AMF : GP 18000011 en date du 29 juin 2018

### CHIFFRES CLÉS

Au 31/03/2021

Prix de souscription : 1 015 €/part

Valeur de retrait : 899,29 €/part

Au 31/12/2020

Valeur de réalisation : 856,39 €/part\*

Valeur de reconstitution : 1 080,91 €/part\*

Valeur indicative IFI : 806 €/part\*\*

\* Sous réserve de leur approbation par l'Assemblée Générale annuelle

\*\* Les parts de la SCPI Eurovalys détenues par des investisseurs non-résidents fiscaux en France ne sont pas soumises à l'IFI

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

	T1 2021
Souscriptions du trimestre (nbr de parts)	42 256
Retraits du trimestre (nbr de parts)	582
Nombre de parts fin de trimestre	643 993
Associés fin de trimestre	8 993
Capitalisation fin de trimestre	654 M€
Capital social fin de trimestre	515 M€

### DISTRIBUTION PAR PART

	Dividendes après impôts*	Rendement net de fiscalité allemande
<b>T1 2021</b>	<b>10,15 €</b>	<b>1 %</b>
T4 2020	15,22 €	1,50 %
T3 2020	10,15 €	1 %
T2 2020	10,15 €	1 %
T1 2020	10,15 €	1 %

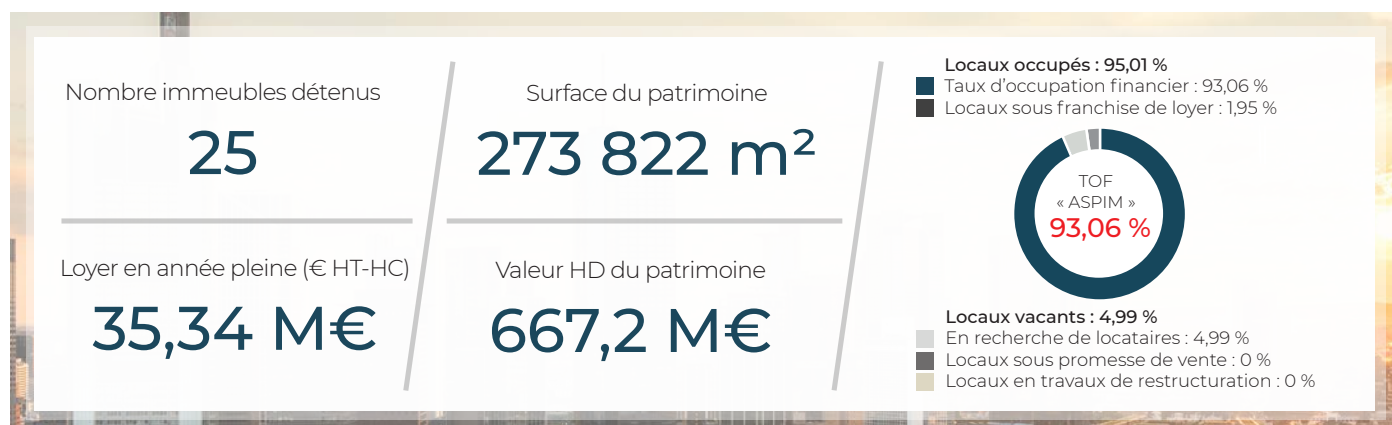
\* pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pour voter à l'Assemblée générale de la SCPI Eurovalys, qui aura lieu le 18 mai 2021 à 14h30, vous pouvez renvoyer le bulletin de vote que vous avez reçu avec votre convocation ou voter en ligne, sur votre espace personnel accessible sur notre site : [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com).

### PATRIMOINE AU 31/03/2021



Taux d'occupation financier (TOF)

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il est calculé en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (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 facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

# ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ESG



Advenis REIM porte la conviction que la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) est une priorité pour assurer la qualité, l'attractivité et la liquidité des actifs immobiliers de la SCPI Eurovalys et donc leur valeur dans le temps. La labellisation ISR de la SCPI Eurovalys permettrait de concrétiser cette conviction.

**GREEN  
SOLUCE**

Dans cet objectif, Advenis REIM s'est engagée cette année dans l'identification et la priorisation de ses enjeux ESG pour ses activités d'investissement et de gestion. Ce travail mené en collaboration avec le Hub Sustainable Finance de Green Soluce, cabinet de conseil spécialisé en immobilier durable, permettra de déterminer dès juin 2021 des critères d'évaluation ESG à l'échelle des actifs puis de formaliser des engagements et des objectifs de performance ESG.

## INFORMATIONS

### Informations aux associés

L'AMF dans son Instruction 2019-04 du 13 mars 2019 a modifié les conditions d'application de l'obligation d'information des associés en imposant aux sociétés de gestion de SCPI de ne réaliser que deux bulletins semestriels et non plus quatre bulletins trimestriels. La société de gestion Advenis REIM a décidé de poursuivre sa communication trimestrielle pour la SCPI Eurovalys afin d'informer plus régulièrement les associés de ses évolutions. Pour information, tous les bulletins ainsi que les rapports annuels sont disponibles sur le site Advenis REIM [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com), rubrique « Documentation SCPI ».

### Conditions de souscription

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) de la SCPI Eurovalys. Le prix de souscription pour une part est de 1015 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 215 €. Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 1 milliard d'euros et le minimum de souscription est de 1 part. Les frais de souscription s'élèvent à 11,4 % TTI et les frais de gestion annuels à 12 % TTI pour une part souscrite. Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant la réception intégrale des fonds et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme. Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale les années suivantes. Il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum.

### Conditions de cession

La SCPI Eurovalys est une société d'entreprise à capital variable. Dans ce cadre et en vertu des dispositions régissant ces sociétés, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Il dispose des possibilités suivantes :

- le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la Société de gestion intervenant en contrepartie d'une souscription correspondante. En l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds ;

- la demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de blocage du marché des parts.

Les conditions de cession (délais, prix) peuvent varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché

- la cession directe de ses parts sans intervention de la société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Les conditions de cession (délais, prix) peuvent varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

### Facteurs de risque

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Les principaux risques identifiés sont les suivants : risques liés à l'immobilier physique, risque de perte en capital, risque de liquidité, risque lié à l'effet de levier, risque lié à la fiscalité applicable dans les pays dans lesquels la SCPI détient des actifs et/ou l'existence de conventions fiscales.

La SCPI Eurovalys est pour le moment un produit classé article 6 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »).

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

### 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 août 2018

Dépositaire : CACEIS Bank

1-3 Place Valhubert - 75013 Paris



**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)

Agrément AMF n° GP 18000011

S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €

RCS Paris n° 833 409 899

# Document d'informations clés

---

## Objectifs

---

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

---

Dénomination du produit	SCPI EUROVALYS
Initiateur du DIC PRIIP	Advenis Real Estate Investment Management
Adresse	52 rue de Bassano 75008 Paris
Contact	Appelez le 01 78 09 88 34 pour de plus amples informations <a href="http://www.advenis-reim.com">www.advenis-reim.com</a> - e-mail : <a href="mailto:scpi@advenis.com">scpi@advenis.com</a>
Autorité compétente	Autorité des Marchés Financiers, 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02
Date de production / dernière révision	12 juin 2020



**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 :** Ce produit est un fond d'investissement alternatif (FIA) de type Société Civile De Placement Immobilier (SCPI)

**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 ou de locaux d'activités principalement investis en Allemagne et situés dans les six plus importantes villes allemandes (Berlin, Francfort, Munich...), mais aussi dans d'autres villes Allemandes où l'attractivité va de paire.

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

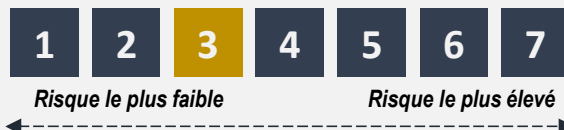
**Durée de vie du produit :** La durée minimale recommandée de détention des parts de la SCPI est de 9 ans à compter de la date de souscription. L'associé qui souhaite se séparer de ses parts a la possibilité, soit de demander à la société de gestion le retrait de ses parts, retrait qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante, soit de les céder directement, sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire ou enfin, en cas de blocage du marché des parts, de demander à la société de gestion la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation.

**Type d'investisseur :** 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.

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

---

### Indicateur de risque



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.

**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 :** ce placement dont les performances sont liées au marché de l'immobilier n'offre pas de rendement garanti. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

**Risque de liquidité :** la demande de rachat de vos parts à la société de gestion ne pourra être satisfaite que s'il existe une souscription correspondante en contrepartie. 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.

# Document d'informations clés

## Scenarios de performance

Investissement de 10 000 €		1 an	5 ans	9 ans
Scenario de tension	<b>Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts</b>	<b>8 752 €</b>	<b>8 614 €</b>	<b>8 530 €</b>
	Rendement annuel moyen	-12,48%	-2,94%	-1,75%
Scenario Défavorable	<b>Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts</b>	<b>9 305 €</b>	<b>11 564 €</b>	<b>14 426 €</b>
	Rendement annuel moyen	-6,95%	2,95%	4,16%
Scenario Intermédiaire	<b>Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts</b>	<b>9 375 €</b>	<b>11 767 €</b>	<b>14 769 €</b>
	Rendement annuel moyen	-6,25%	3,31%	4,43%
Scenario Favorable	<b>Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts</b>	<b>9 454 €</b>	<b>11 984 €</b>	<b>15 134 €</b>
	Rendement annuel moyen	-5,46%	3,69%	4,71%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 9 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 EUR.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

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.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même 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.

Votre perte maximale peut être l'ensemble de votre investissement.

## Que se passe-t-il si Advenis Real Estate Investment Management n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Advenis Real Estate Investment Management est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers 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 Real Estate Investment Management n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

## Que va me coûter cet investissement ?

### Coûts au fil du temps

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipées potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir. 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 5 ans	Si vous sortez à la fin la période de détention de 9 ans (recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	1 470 €	3 252 €	6 030 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	14,70 %	5,17 %	4,05 %

# Document d'informations clés

## Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée;
- La signification des différentes catégories de coûts.

<b>Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an</b>	<b>Coûts ponctuels</b>	Coûts d'entrée	1,41 %	L'incidence des coûts que vous payerez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez; il se pourrait que vous payiez moins.
		Coûts de sortie	0%	L'incidence des coûts encourues lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
	<b>Coûts récurrents</b>	Coûts de transaction de portefeuille	1,97 %	L'incidence des coûts encourues lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
		Autres coûts récurrents	0,63 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II.
	<b>Coûts accessoires</b>	Commissions liées aux résultats	0%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous ne prélevons pas de commission.
		Commissions d'intéressement	0%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous ne prélevons pas de montant.

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

### Période de détention recommandée : 9 ans

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. Vous devriez être prêt à rester investi pendant au moins 9 ans en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement.

La durée estimée de détention des parts de la SCPI est de 9 ans à compter de la date de souscription. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

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

## Autres informations pertinentes

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

Le dépositaire du produit est CACEIS Bank France qui est basé en France.

Nous publions une note d'information qui contient des informations plus détaillées sur ce produit, disponible sur : [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com).

Chaque année nous publions également des rapports trimestriels et annuel sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com).

Nous mettons également à jour et publions ce document d'informations clés chaque année sur le site internet [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com).