

## Bulletin semestriel d'information n°30 - 2<sup>ème</sup> semestre 2022

— Période de validité du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2023 —

### ÉDITO

Chers associés,

Le second semestre 2022 a été marqué par un contexte économique bouleversé par les événements géopolitiques marquant la scène internationale et impactant tout particulièrement l'Europe. La montée des taux et de l'inflation n'ont pas épargné l'Allemagne, également touchée par cette nouvelle donne.

Malgré ce contexte plus compliqué, votre SCPI Eurovalys a su maintenir un bon cap sur cette deuxième partie d'année. Ainsi, la collecte du semestre s'est élevée à 92,47 M€, portant la collecte annuelle à 171,4 M€ (un niveau comparable à l'année 2021) et la capitalisation à 955 639 150 € au 31 décembre 2022.

Nous avons également poursuivi une politique d'acquisition active en achetant un immeuble entièrement restructuré dans le centre-ville historique de Herne, située dans le bassin industriel de la Ruhr, pour un montant de 48,3 M€ hors droits. Cet investissement ainsi que les acquisitions de Düsseldorf et Offenbach en première partie d'année ont permis à Eurovalys d'investir un volume global de plus de 260 M€ sur l'exercice.

Du côté de la gestion locative, le semestre a aussi été marqué par une forte activité : 2 183 m<sup>2</sup> de surface ont donné lieu à des congés, heureusement largement compensés par plusieurs nouvelles signatures qui ont permis de relouer 3 186 m<sup>2</sup> sur la période. À ces mouvements s'ajoutent les prolongations de 7 locataires sur les 6 derniers mois de l'année concernant plus de 9 800 m<sup>2</sup> de surfaces.

Nous clôturons ainsi l'année avec un Taux d'Occupation Financier de 94,53 % <sup>(1)</sup> sur le semestre et une durée restante moyenne des baux de 5,74 ans, ce qui permet de sécuriser les revenus locatifs potentiels sur la durée. L'inflation a par ailleurs donné lieu à une indexation significative des loyers : + 6,55 % de revenus locatifs à périmètre constant par rapport à 2021, représentant une hausse de + 2 448 889 € des loyers annuels. Ces bonnes nouvelles nous ont permis d'augmenter le dividende sur le second semestre et améliorer ainsi la distribution nette de votre SCPI à 45 € par part (soit 47,08 € brut) pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Le rendement annuel est donc de 4,37 % net de fiscalité étrangère <sup>(1)</sup> (soit 4,57 % brut) sur un prix de part à 1 030 €.

Nous devrions connaître en 2023 une année de transition avec des volumes de transaction en forte baisse au premier semestre compte tenu de l'instabilité des taux directeurs qui entraîne un manque de décisions d'achat ou de vente de la part des acteurs du marché. Nous sommes cependant convaincus que cet environnement sera source d'opportunités d'investissements à des taux plus attractifs à condition d'être sélectifs. Notre positionnement et notre présence de longue date sur le marché immobilier de bureau Outre-Rhin sont des atouts indéniables pour tirer profit de ce contexte.



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

### 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 31/12/2022

Prix de souscription <sup>(1)</sup> : 1 030 € / part  
Valeur de retrait <sup>(1)</sup> : 912,58 € / part

#### Au 31/12/2021

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

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 9.

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 | 2S 2022 | Variation sur 2022 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
| Souscriptions du semestre (nbr de parts)      | 76 474  | 85 144  | 88 545  | 78 994  | 76 669  | 89 766  | + 166 435          |
| Retraits du semestre (nbr de parts)           | 775     | 820     | 2 131   | 1 369   | 2 388   | 2 575   | + 4 963            |
| Nombre de parts fin de semestre               | 517 955 | 602 279 | 688 693 | 766 318 | 840 599 | 927 790 | + 161 472          |
| Nombre de parts en attente de retraits        | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0                  |
| Associés fin de semestre                      | 7 144   | 8 362   | 9 766   | 11 028  | 12 227  | 13 664  | + 1 437            |
| Capitalisation <sup>(1)</sup> fin de semestre | 526 M€  | 611 M€  | 699 M€  | 789 M€  | 866 M€  | 956 M€  | + 167 M€           |
| Capital social <sup>(1)</sup> fin de semestre | 414 M€  | 482 M€  | 551 M€  | 613 M€  | 672 M€  | 742 M€  | + 129 M€           |

## DISTRIBUTION PAR PART (pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N)

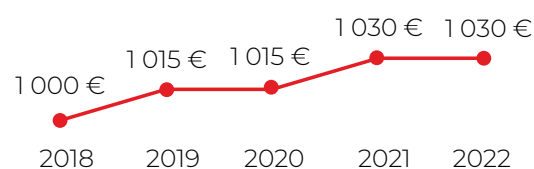
|   | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | T1 2022 | T2 2022 | T3 2022 | T4 2022                |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------------------------|
| Dividendes brut <sup>(1)</sup>                              | 51,48 € | 49,12 € | 48,65 € | 48,10 € | 47,08 € | 11,95 € | 11,92 € | 11,88 € | 11,33 € <sup>(2)</sup> |
| <b>Rendement brut de fiscalité étrangère <sup>(1)</sup></b> | 5,15 %  | 4,91 %  | 4,79 %  | 4,74 %  | 4,57 %  | 1,16 %  | 1,16 %  | 1,15 %  | 1,10 %                 |
| Dividendes net <sup>(1)</sup>                               | 45,00 € | 45,68 € | 45,67 € | 44,29 € | 45,00 € | 11,00 € | 11,00 € | 11,00 € | 12,00 € <sup>(2)</sup> |
| <b>Rendement net de fiscalité étrangère <sup>(1)</sup></b>  | 4,50 %  | 4,57 %  | 4,50 %  | 4,36 %  | 4,37 %  | 1,07 %  | 1,07 %  | 1,07 %  | 1,17 %                 |

## 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  
**4,20 %**

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART



<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 9.

<sup>(2)</sup> Différentiel dû à une régularisation d'impôt en faveur de la SCPI.

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.



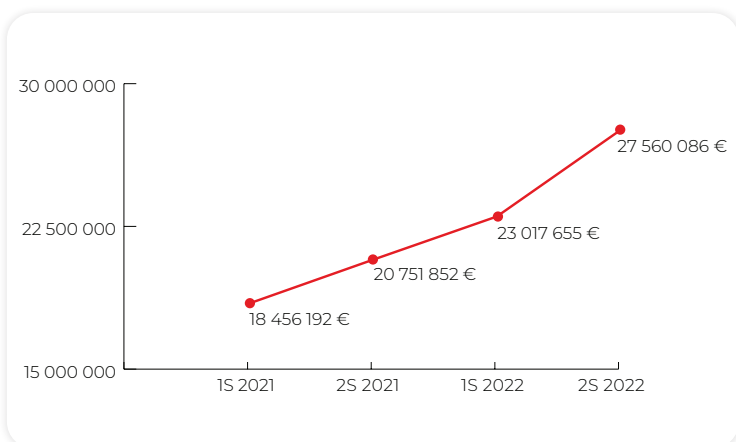
# 33 ACTIFS EN ALLEMAGNE



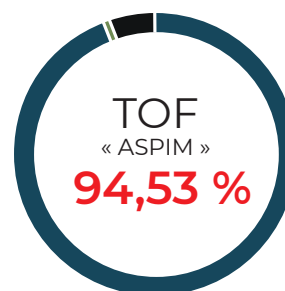
|                              |                     |  |
|------------------------------|---------------------|--|
| Surface du patrimoine        | WALB <sup>(1)</sup> | Valeur vénale du patrimoine <sup>(1)</sup> |
| <b>402 752 m<sup>2</sup></b> | <b>5,19</b>         | <b>1 051 720 700 €</b>                     |
| Nombre de locataires         | WALT <sup>(1)</sup> |  |
| <b>177</b>                   | <b>5,74</b>         |  |

## ► RECETTES LOCATIVES

Montant HT des loyers encaissés



## ► TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) <sup>(1)</sup>



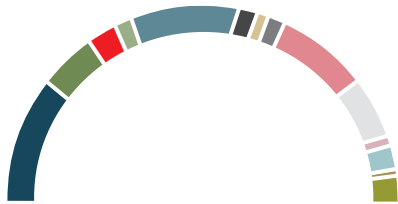
- Locaux occupés : 94,48 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,05 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 5,47 %

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 9.

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.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR VILLE

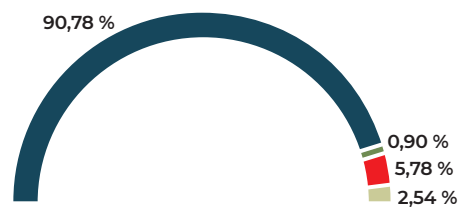
En valeur vénale <sup>(1)</sup>



|                    |                     |                   |
|--------------------|---------------------|-------------------|
| ● Francfort : 21 % | ● Brème : 3 %       | ● Würzburg : 2 %  |
| ● Cologne : 9 %    | ● Karlsruhe : 2 %   | ● Plattling : 4 % |
| ● Essen : 5 %      | ● Hambourg : 3 %    | ● Hanovre : 1 %   |
| ● Stuttgart : 3 %  | ● Düsseldorf : 15 % | ● Herne : 4 %     |
| ● Munich : 18 %    | ● Wolfsburg : 10 %  |                   |

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

En valeur vénale <sup>(1)</sup>



|                           |          |             |
|---------------------------|----------|-------------|
| ● Bureaux                 | ● Autres | ● Commerces |
| ● Production et Industrie |          |             |

## NOUVELLE ACQUISITION / HERNE



### HERNE

Bahnhofstraße 69-71

Bureaux | Année d'acquisition : 2022 | 13 912 m<sup>2</sup>

Prix hors frais, hors taxes et hors droits  
48 301 185 €

Au troisième trimestre 2022, la SCPI Eurovalys a acquis un immeuble de bureaux situé à Herne, ville située au cœur du bassin de la Ruhr. La surface locative totale est de 13 912 m<sup>2</sup> auxquels s'ajoutent 569 places de parking en intérieur et en extérieur.

La propriété à usage principal de bureaux, est entièrement louée à 10 locataires intervenant dans divers secteurs d'activité. La durée moyenne résiduelle des baux à l'acquisition est de 10,5 ans.

L'immeuble a été entièrement rénové en 2020 et 2021. Cet actif s'inscrit dans le respect des exigences d'Eurovalys en termes de qualité de locataires et de critères ISR.



<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 9.

## ► LOCAUX VACANTS

| Adresse                                       | Type de surface               | Surface                        | Loyer potentiel annuel en € |
|---|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Hanovre - Im Heidkampe 9                      | Bureaux, stockage et parkings | 8 272,87 m <sup>2</sup>        | 1 010 527,96 €              |
| Ratingen - Balcke Duerer Allee 2              | Bureaux, stockage et parkings | 2 363,94 m <sup>2</sup>        | 324 331,85 €                |
| Neu-Isenburg - Dornhofstraße 44-43            | Bureaux, stockage et parkings | 503,68 m <sup>2</sup>          | 82 752,00 €                 |
| Wolfsburg - Hafenstraße 1                     | Bureaux et parkings           | 1 112,00 m <sup>2</sup>        | 193 824,00 €                |
| Bremen - Universitätsalle 16                  | Bureaux et parkings           | 1 334,32 m <sup>2</sup>        | 165 346,56 €                |
| Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19      | Bureaux et parkings           | 1 048,83 m <sup>2</sup>        | 111 679,80 €                |
| Francfort Sossenheim - Wilhelm Fay Strasse 11 | Parkings                      | 4 places                       | 2 400,00 €                  |
| Düsseldorf - Wanheimerstraße 66               | Bureaux, stockage et parkings | 1 365,00 m <sup>2</sup>        | 235 140,00 €                |
| Munich Feldkirchen - Kapellenstraße 12        | Bureaux et parkings           | 1 607,40 m <sup>2</sup>        | 233 320,32 €                |
| Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1        | Bureaux, stockage et parkings | 1 128,00 m <sup>2</sup>        | 16 748,16 €                 |
| Cologne - Edmund Rumpler Straße 6             | Bureaux et parkings           | 408,88 m <sup>2</sup>          | 70 796,50 €                 |
| Gelsenkirchen - Ahstraße 22                   | Stockage et parkings          | 18,71 m <sup>2</sup>           | 6 988,20 €                  |
| Mülheim - Luxemburger Allee 4-8               | Stockage et parkings          | 844,50 m <sup>2</sup>          | 31 290,00 €                 |
| Cologne - Stolberger Straße 307-311           | Bureaux, stockage et parkings | 1 657,27 m <sup>2</sup>        | 210 549,34 €                |
| Cologne - Widdersdorfer Straße 399-403        | Bureaux et parkings           | 1 202,51 m <sup>2</sup>        | 160 207,32 €                |
| Bremerhaven - Schleusentraße 12               | Bureaux et parkings           | 347,30 m <sup>2</sup>          | 49 251,60 €                 |
| Stuttgart - Motorstraße 28                    | Bureaux, stockage et parkings | 5 905,87 m <sup>2</sup>        | 629 618,70 €                |
| Norderstedt - Schützenwall 1                  | Bureaux, stockage et parkings | 8 163,89 m <sup>2</sup>        | 883 396,26 €                |
| Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-113      | Stockage et parkings          | 635,84 m <sup>2</sup>          | 34 949,52 €                 |
| Herne - Bahnhofstraße 69-71                   | Bureaux                       | 20,65 m <sup>2</sup>           | 3 097,50 €                  |
| Karlsruhe - Braun-Straße 18                   | Parkings                      | 10 places                      | 8 725,20 €                  |
|   | <b>TOTAL</b>                  | <b>37 941,46 m<sup>2</sup></b> | <b>4 464 940,78 €</b>       |

## ► CONGÉS

| Adresse                                  | Locataire                          | Type de surface | Surface en m <sup>2</sup>  | Loyer annuel en €   | Date de départ |
|--|------------------------------------|-----------------|----------------------------|---------------------|----------------|
| Karlsruhe - Braun-Straße 18              | VVB International et Art Studio 77 | Parking         | 7 et 3 m <sup>2</sup>      | 375 €               | 30/09/2022     |
| Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1   | Quadiant CMX                       | Bureaux         | 272 m <sup>2</sup>         | 43 617 €            | 30/08/2022     |
| Ratingen - Balcke Duerer Allee 2         | CampoFrio Group                    | Bureaux         | 836 m <sup>2</sup>         | 144 600 €           | 30/11/2022     |
| Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1   | CCN                                | Bureaux         | 1 076 m <sup>2</sup>       | 154 896 €           | 30/09/2022     |
| Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-113 | Jungheinrich                       | Bureaux         | 349 m <sup>2</sup>         | 60 151 €            | 30/11/2022     |
|  | <b>TOTAL</b>                       |                 | <b>2 532 m<sup>2</sup></b> | <b>403 264,32 €</b> |                |

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.

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

**RELOCATIONS**

| Adresse                                  | Locataire       | Type de surface | Surface en m <sup>2</sup>  | Loyer annuel en €   | Date d'effet |
|--|-----------------|-----------------|----------------------------|---------------------|--------------|
| Cologne - Widdersdorfer Straße 399-403   | Aha!            | Bureaux         | 855 m <sup>2</sup>         | 125 582 €           | 01/07/2022   |
| Düsseldorf - Wanheimerstraße 66          | CTS             | Bureaux         | 429 m <sup>2</sup>         | 75 009 €            | 01/09/2022   |
| Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19 | Hat.tec         | Bureaux         | 150 m <sup>2</sup>         | 20 194 €            | 01/07/2022   |
| Bremerhaven - Schleusentraße 12          | Alpha-Consult   | Bureaux         | 263 m <sup>2</sup>         | 36 012 €            | 01/08/2022   |
| Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1   | CCN             | Bureaux         | 272 m <sup>2</sup>         | 56 657 €            | 01/09/2022   |
| Munich Feldkirchen - Kapellenstraße 12   | Bella & Bona    | Cantine         | 750 m <sup>2</sup>         | 0 €                 | 01/10/2022   |
| Ratingen - Balcke Duerer Allee 2         | CampoFrio Group | Bureaux         | 466 m <sup>2</sup>         | 76 143 €            | 01/10/2022   |
| <b>TOTAL</b>                             |                 |                 | <b>3 186 m<sup>2</sup></b> | <b>389 596,98 €</b> |              |

**PROLONGATIONS/RENOUVELLEMENTS**

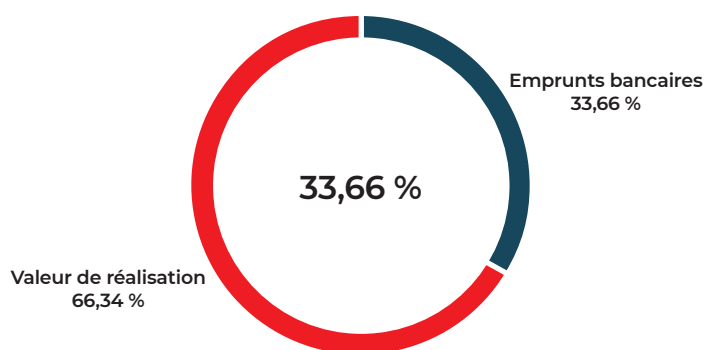
| Adresse                                  | Locataire            | Type de surface      | Surface en m <sup>2</sup>  | Ancien loyer annuel   | Nouveau loyer annuel  | Nouvelle date de fin |
|--|----------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Cologne - Widdersdorfer Straße 399-403   | Dr Potoscnik         | Médical              | 328 m <sup>2</sup>         | 53 269 €              | 58 508 €              | 31/12/2027           |
| Gelsenkirchen - Ahstraße 22              | Kik                  | Retail               | 1 083 m <sup>2</sup>       | 135 776 €             | 135 776 €             | 28/12/2030           |
| Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1   | Expert Communication | Bureaux              | 301 m <sup>2</sup>         | 48 504 €              | 48 504 €              | 31/12/2024           |
| Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1   | Finanz Informatik    | Bureaux              | 1 198 m <sup>2</sup>       | 195 092 €             | 195 092 €             | 31/12/2028           |
| Munich Feldkirchen - Kapellenstraße 12   | Oerlikon             | Bureaux / production | 3 703 m <sup>2</sup>       | 500 894 €             | 500 894 €             | 31/03/2023           |
| Wolfsburg - Hafenstraße 1                | ZF Active Safety     | Bureaux              | 909 m <sup>2</sup>         | 181 478 €             | 176 981 €             | 31/01/2029           |
| Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19 | Securetec            | Bureaux / production | 2 301 m <sup>2</sup>       | 345 260 €             | 345 260 €             | 28/02/2025           |
| <b>TOTAL</b>                             |                      |                      | <b>9 823 m<sup>2</sup></b> | <b>1 460 272,68 €</b> | <b>1 461 014,28 €</b> |                      |

## ▶ TRAVAUX REALISÉS AU 2<sup>nd</sup> SEMESTRE

| Adresse   | Détail des travaux   | Montant            |
|---|--|--------------------|
| Bad-Villbel - Theodor-Heuss-Straße 52-54        | Reparation système eaux Usées, chauffage, système anti-incendie et fenêtre   | 104 832 €          |
| Bremen - Universitätsallee 16                   | Renouvellement système de gestion du bâtiment, détecteurs de fumée, installation LED et divers réparations                         | 103 832 €          |
| Cologne - Widdersdorfer Straße 399-403          | Travaux preneur, conformité incendie, réparation fenetre et hôtel à insecte  | 296 460 €          |
| Düsseldorf - Wanheimerstraße 66                 | Peinture escaliers, travaux preneur, petite réparation parking et diverses mesures ESG   | 304 926 €          |
| Gaimersheim - Dr Ludwig Kraus Straß 6           | Réparation façade et hôtel à insectes  | 55 211 €           |
| Gelsenkirchen - Ahstraße 22                     | Travaux preneur  | 259 575 €          |
| Gelsenkirchen - Ahstraße 22                     | Dégat des eaux parking et divers travaux   | 841 551 €          |
| Mülheim - Luxemburger Allee 4-8                 | Mesures de sécurité incendie, changement chaudière, travaux preneur et diverses mesures ESG  | 140 174 €          |
| Munich Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 1 | Réparation chaudière, cantine, peinture escaliers, réparation système de chauffage et diverses mesures ESG                         | 68 830 €           |
| Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1          | Travaux preneurs et diverses mesures ESG   | 120 186 €          |
| Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19        | Système de refroidissement, réparation dégat des eaux, installation LEDs, conformité mesures anti-incendie et diverses mesures ESG | 112 709 €          |
| Munich Poing - Im Technologiepark 2-8           | Conformité incendie, dégat des eaux, éclairage extérieur, réparation porte d'entrée et climatisation serveur                       | 156 764 €          |
| Neu-Isenburg - Dornhofstraße 44-43              | Changement climatisation, amélioration système de gestion du bâtiment, revision des schémas électriques et diverses mesures ESG    | 137 049 €          |
| Norderstedt - Schützenwall 1                    | Mesures de conformité sécurité anti-incendie + réparation stores extérieurs + ascenseurs + préparation séparation immeuble         | 204 486 €          |
| Norderstedt - Schützenwall 1                    | Renovation toiture   | 158 511 €          |
| Plattling - Am Biberberg                        | Travaux Extension  | 1 127 710 €        |
| Wolfsburg - Hafenstraße 1                       | Bornes de recharges électriques pour véhicules, alarme incendie, réorganisation espaces verts et diverses mesures ESG              | 96 701 €           |
| Wolfsburg - Hafenstraße 1                       | Travaux preneurs, installation LEDs, rénovation entrée et escalier et système de sécurité  | 60 869 €           |
| Autres immeubles                                | Autres travaux (<50k€ par immeuble)  | 223 673 €          |
| <b>TOTAL</b>                                    |  | <b>4 574 049 €</b> |

## RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS ASPIM AU 31/12/2022

Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier <sup>(1)</sup> 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.



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.

### ► Investissement Socialement Responsable (ISR)

La SCPI Eurovalys achèvera début 2023 sa première année de labellisation ISR. L'obtention du label d'Investissement Socialement Responsable au premier semestre 2022, a permis à la société de gestion Advenis REIM de poursuivre son engagement dans la gestion responsable de la SCPI Eurovalys. Celui-ci est valable pour une durée de 3 ans et sera donc renouvelé au premier semestre 2025.

Au cours de ce semestre, la SCPI Eurovalys a progressé dans la mise en œuvre de son plan d'action pour renforcer sa performance Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG). Les actions du pilier environnemental ont par exemple mené au déploiement d'éclairages LED, d'hôtels à insectes ou de nouveaux contrats d'électricité renouvelable. L'amélioration des caractéristiques sociales du fonds s'est notamment traduite par l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques. Enfin, concernant les actions de gouvernance, de nouveaux baux et contrats de gestion des actifs incluant des clauses ESG ont été signés.

Un reporting détaillant la performance ESG atteinte par la SCPI Eurovalys sur l'année 2022 sera publié conjointement au rapport annuel du fonds.

La SCPI 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 la documentation disponible sur la page engagement et la page produit de notre site internet [advenis-reim.com](http://advenis-reim.com).

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.

### ► 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.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



## 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 sont applicables depuis le 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.



**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.

**Dividendes brut :** Dividendes (avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger) versé au titre de l'année N.

**Dividendes net :** 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.

**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 brut de fiscalité étrangère :** Le rendement brut de fiscalité étrangère 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.

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

**Prix de souscription :** Soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 230 €. 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.

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

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

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

**Valeur vénale** (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.

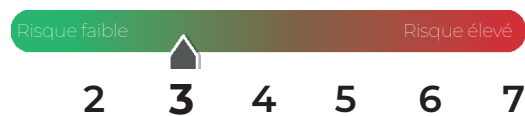
**Weight Average Lease Term (WALT) :** Désigne la durée moyenne restante des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

# 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.<br>Elle rémunère :<br>• les frais de collecte ;<br>• 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 :<br>• la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société ;<br>• la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.                         |
| Frais d'acquisition ou de cession d'actifs | 1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux au prorata de la participation dans lesdites sociétés.   |
| Commissions de cession                     | • Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées.<br>• 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 31/12/2022            | 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.  |

## 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 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.  |
| 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.  |

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.



# EUROVALYS

## ► E-CONVOCAATION

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, lors des ouvertures des périodes de vote.

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