

Bulletin semestriel d'information n°32 - 1<sup>er</sup> semestre 2023— Période de validité du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2023 —

## ÉDITO

Chers associés,

Le premier semestre 2023 a été, une nouvelle fois, marqué par un contexte économique européen incertain, une inflation persistante et une hausse continue des taux d'intérêts. Ces derniers ont induit une baisse significative des volumes de transaction sur les principales villes européennes et notamment sur le marché immobilier Allemand, avec une baisse de 64 % du volume de transaction par rapport à 2022.

Malgré ce contexte économique, votre SCPI Eurovalys a su maintenir sa collecte en accord avec ses objectifs et dépasser le seuil d'un milliard d'euros de capitalisation<sup>(1)</sup>, confortant ainsi sa position de référence de l'investissement Outre-Rhin. Au total la collecte du semestre s'est élevée à 63 M€, pour atteindre une capitalisation de 1 004 724 830 € au 30 juin 2023.

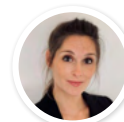
Malgré le fort ralentissement des transactions, nous avons continué à rechercher les meilleures opportunités d'investissement afin de placer la collecte en profitant d'un contexte plus avantageux aux acquéreurs. Nous nous sommes ainsi engagés sur l'achat de 2 actifs Outre-Rhin, pour un montant total de près de 100 M€ et dont les transferts de propriété auront lieu au cours du 2<sup>ème</sup> semestre.

Concernant la gestion locative, le semestre a de nouveau été marqué par une forte activité : 6 501 m<sup>2</sup> ont été libérés, avec environ la moitié de ces surfaces reprises immédiatement

par de nouveaux locataires, sans période de vacance. 3 409 m<sup>2</sup> ont été reloués à de nouveaux locataires et 20 412 m<sup>2</sup> ont été prolongés sur la période, permettant de pérenniser la situation locative des immeubles en portefeuille. Nous terminons ainsi le 1<sup>er</sup> semestre avec un Taux d'Occupation Financier <sup>(1)</sup> de 94,22 % sur la période et une durée restante moyenne des baux (WALT)<sup>(1)</sup> d'environ 5,5 ans. L'inflation a par ailleurs donné lieu à une indexation significative des loyers : + 3,74 % de revenus locatifs à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2022, représentant une hausse de + 1 938 100,75 € des loyers annuels.

Ces bonnes nouvelles nous ont permis d'augmenter le dividende net de fiscalité étrangère<sup>(1)</sup> sur ce second trimestre à 11,16 € par part soit un taux de distribution<sup>(1)</sup> brut de 1,13 % sur le trimestre.

Le contexte économique global présente encore quelques incertitudes sur la deuxième moitié de l'année 2023. L'évolution des taux directeurs, impactant fortement le marché de l'immobilier, reste difficilement prévisible et une grande attention aux valeurs et aux prix à l'acquisition devra être observée. Sur le périmètre existant, nous maintenons un dynamisme poussé à la gestion locative, les loyers moyens, boostés par l'inflation, permettant de maintenir un rendement attractif même dans ce contexte plus difficile.



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

Source : CBRE – Germany Investment Market Q2 2023

## TAUX DE DISTRIBUTION 2022


**4,57 %**

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 quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

## TAUX DE RENDEMENT INTERNE


**TRI 5 ans  
 4,20 %**

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.

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

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. 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

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	3T 2022	4T 2022	1T 2023	► T2 2023
Souscriptions du trimestre (nbre de parts)	44 631	45 135	32 651	28 972
Retraits du trimestre (nbre de parts)	1 533	1 042	1 160	12 792
Nombre de parts fin de trimestre	883 697	927 790	959 281	975 461
Nombre de parts en attente de retraits	0	0	0	0
Associés fin de trimestre	12 912	13 664	14 301	14 828
Capitalisation <sup>(1)</sup> fin de trimestre	910 M€	956 M€	988 M€	1 005 M€
Capital social <sup>(1)</sup> fin de trimestre	707 M€	742 M€	767 M€	780 M€

## DISTRIBUTION PAR PART

(pour une part en jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année N)	Taux de distribution 2022 <sup>(1)</sup> : 4,57 %			
	T3 2022	T4 2022	T1 2023	► T2 2023
Revenus Fonciers	11,88 €	11,33 €	11,17 €	11,14 €
Revenus Financiers	0,00 €	0,00 €	0,36 €	0,53 €
<b>DIVIDENDE BRUT <sup>(1)</sup></b>	<b>11,88 €</b>	<b>11,33 €</b>	<b>11,53 €</b>	<b>11,67 €</b>
Fiscalité étrangère <sup>(2)</sup>	0,88 €	0,33 €	0,53 €	0,51 €
Prélèvements fiscaux et sociaux sur les produits financiers <sup>(3)</sup>	0,00 €	0,00 €	0,11 €	0,16 €
<b>DIVIDENDE APRES FISCALITE ETRANGERE ET PRELEVEMENTS FISCAUX ET SOCIAUX <sup>(1)</sup></b>	<b>11,00 €</b>	<b>11,00 €</b>	<b>10,89 €</b>	<b>11,00 €</b>
Date de versement	30/10/2022	31/01/2023	28/04/2023	31/07/2023

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

<sup>(2)</sup> L'impôt étranger payé pour le compte de l'associé peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et le pays concerné. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

<sup>(3)</sup> Prélèvements appliqués sur ces revenus dépendants de la situation individuelle de chaque associé, de son propre régime d'imposition.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA 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.

# 32 ACTIFS EN ALLEMAGNE



Surface du patrimoine  
**398 927 m<sup>2</sup>**

Nombre de locataires  
**178**

WALB <sup>(1)</sup>  
(durée moyenne ferme des baux)

**5,02**

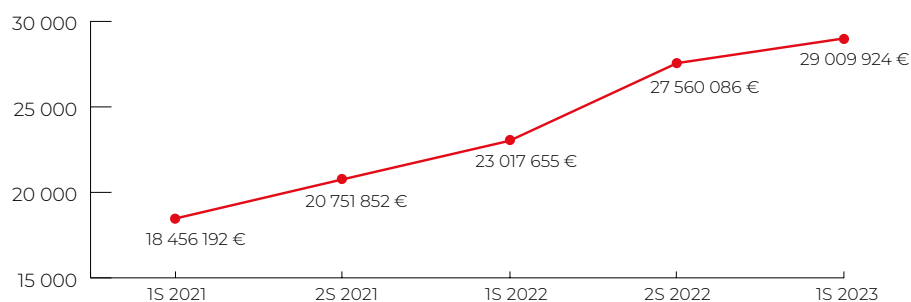
WALT <sup>(1)</sup>  
(durée moyenne restante des baux)

**5,53**

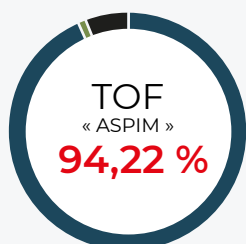
Valeur vénale du patrimoine <sup>(1)</sup>  
**1 043 520 700 €**

## ► RECETTES LOCATIVES

Montant HT des loyers encaissés



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

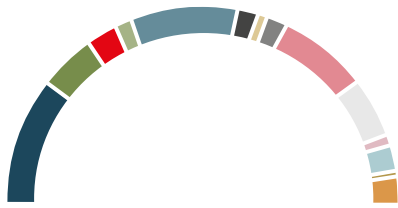


- Locaux occupés : 93,53 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,69 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 5,78 %

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR VILLE

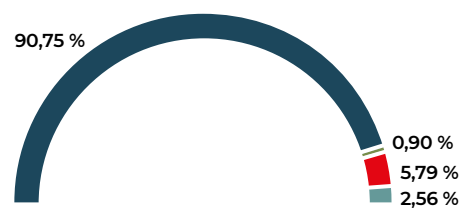
En valeur vénale <sup>(1)</sup>



Francfort : 24 %	Brême : 2,80 %	Würzburg : 2,10 %
Cologne : 9,08 %	Karlsruhe : 1,68 %	Plattling : 4,21 %
Essen : 1,55 %	Hambourg : 2,69 %	Hanovre : 1,22 %
Stuttgart : 3,31 %	Düsseldorf : 14,72 %	Herne : 4,58 %
Munich : 18,42 %	Wolfsburg : 9,64 %	

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

En valeur vénale <sup>(1)</sup>



Bureaux
Autres
Production et Industrie
Commerce

### CESSION - KAROLINGERSTRASSE 94, ESSEN



Date de cession  
**Avril 2023**

Surface  
**3 919 m<sup>2</sup>**

Typologie  
**Bureaux**

Expertise fin 2022  
**8 200 M €**

Prix de vente hors frais,  
hors taxes et hors droits  
**10 460 M €**

► [Pour plus d'informations, voir le communiqué de presse](#)



<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

## ► RELOCATIONS

 Nombre de relocations : **11** |  Loyer annuel : **519 930 €** |  Surface totale relouée : **3 409 m²**

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Date d'effet
Cologne - Stolberger Straße 307-311	TASys GmbH	Bureaux	519 m²	84 308 €	15/06/2023
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	1&1 Towers GmbH	Antenne	1 m²	8 400 €	01/06/2023
Feldkirchen - East Gate Kapellenstrasse 12	Locataires particuliers	Parking	10 unités	11 700 €	01/06/2023
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Ferchau GmbH	Bureaux	434 m²	84 552 €	01/05/2023
Cologne - Edmund Rumpler Strasse 6	Daniel Pietschmann	Bureaux	123 m²	20 291 €	01/05/2023
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-113	Hyundai	Bureaux	349 m²	70 034 €	20/04/2023
Herne - Bahnhofstraße 69-71	SEG	Bureaux	262 m²	39 276 €	05/04/2023
Feldkirchen - East Gate Kapellenstrasse 12	Attocube	Industrielle	1 720 m²	192 669 €	04/04/2023
Düsseldorf - E-Plus Strasse	Vodafone	Antenne	1 m²	6 000 €	01/04/2023
Cologne - Edmund Rumpler Strasse 6	Locataires particuliers	Parking	2 unités	1 080 €	01/04/2023
Cologne - Edmund Rumpler Strasse 6	Locataires particuliers	Parking	3 unités	1 620 €	01/02/2023

## ► RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

 Ancien loyer annuel : **1 641 196 €** |  Nouveau loyer annuel : **1 845 465 €**  
 Nombre de renouvellements : **4** |  Surface totale renouvelée : **20 412 m²**

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Ancien loyer annuel	Nouveau loyer annuel	Nouvelle date de fin
Sossenheim - Wilhem Fay Strasse 11	BIMA	Bureaux	12 083 m²	152 638 €	152 638 €	31/12/2024
Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1	Danone	Bureaux	1 973 m²	272 095 €	277 750 €	31/12/2027
Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1	Erste Asset Management	Bureaux	271 m²	48 504 €	48 504 €	31/05/2028
Cologne - Aachener Strasse 1044	Engie	Bureaux	6 085 m²	1 167 960 €	1 366 574 €	28/12/2030

## ► CONGÉS

 Nombre de congés : **5** |  Loyer annuel : **948 972 €** |  Surface totale libérée : **6 501 m²**

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Date de départ
Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1	Danone	Bureaux	2 674 m²	369 817 €	28/02/2023
Cologne - Edmund Rumpler Strasse 6	Ramming	Bureaux	123 m²	18 858 €	30/04/2023
Feldkirchen - East Gate Kapellenstrasse 12	Oerlikon AM GmbH	Bureaux et Industrielle	3 703 m²	558 637 €	31/03/2023
Cologne - Edmund Rumpler Strasse 6	Locataires particuliers	Parking	2 unités	1 080 €	31/01/2023 et 31/03/2023
Sossenheim - Wilhem Fay Strasse 11	Locataire particulier	Parking	1 unité	580 €	28/02/2023

► PRINCIPAUX LOCAUX VACANTS

 Loyer potentiel annuel total : **4 683 965 €** |  Surface vacante totale : **41 270 m²**

Adresse	Type de surface	Surface	Loyer potentiel annuel
Hanovre - Im Heidkampe 9	Bureaux, stockage et parkings	8 272,87 m²	1 010 527,96 €
Norderstedt - Schützenwall 1	Bureaux, stockage et parkings	8 164,00 m²	899 754,36 €
Stuttgart - Motorstraße 28	Bureaux et parkings	5 906,00 m²	629 618,00 €
Feldkirchen - East Gate Kapellenstrasse 12	Bureaux	3 591,00 m²	544 199,00 €
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	Bureaux	2 364,00 m²	324 331,00 €

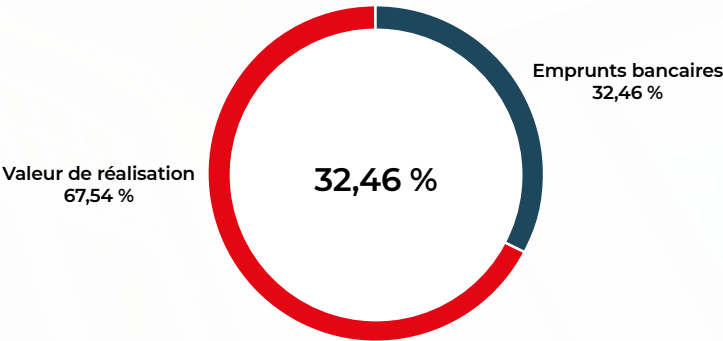
► PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS

 Total travaux réalisés : **7 556 447 €**

Adresse	Détail des travaux	Montant
Plattling - Am Biberberg	Extension du bâtiment	5 992 026 €
Bad-Vilbel - Theodor-Heuss-Strasse 52-54	Conformité incendie et diverses mesures ESG	344 781 €
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Réparation du système de Gestion Technique du Bâtiment, réparations parking, installation de points de recharge pour véhicule	298 970 €
Stuttgart - Motorstraße 28	Rénovation de la toiture et diverses mesures ESG	181 527 €
AlphaHaus - Strahlenbergerstrasse 110-112	Conformité incendie, réparation du système de refroidissement, amélioration du système de verrouillage.	128 521 €

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS ASPIM<sup>(1)</sup> AU 30/06/2023

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.



<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.



Republique Française

## 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

### 30 actions ESG réalisées au cours de ce dernier semestre



#### Les locataires de Gaimersheim s'engagent à nos cotés. #Gouvernance

- Faire signer des baux contenant des annexes ESG à l'ensemble de nos locataires.
- Formaliser l'engagement des locataires dans une occupation responsable et durable de ce site.



#### Optimisation énergétique des équipements. #Environnement

- Programmer les systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB) en fonction des saisons et des horaires.
- Réduire les consommations énergétiques de nos actifs.

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.

## INFORMATIONS REGLEMENTAIRES

Dans un contexte d'évolution des produits et de leurs modes de commercialisation (variabilité du capital, internationalisation des revenus, recours à l'effet de levier), les adhérents de l'ASPIM ont mis à jour la note « Modalités de calcul et de publication des données financières par les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) » dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la qualité de l'information donnée aux investisseurs.

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.

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

## FICHE D'IDENTITÉ

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



## LEXIQUE

**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 après impôts :** 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.

**Taux de distribution brut de fiscalité étrangère :** 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 quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année.

**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 six mois constituant le semestre 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 semestre civil écoulé. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**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.

**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. Elle rémunère : <ul style="list-style-type: none"><li>• les frais de collecte ;</li><li>• les frais de recherche des investissements.</li></ul>
Frais de gestion annuels	12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI.Elle rémunère : <ul style="list-style-type: none"><li>• la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société ;</li><li>• la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.</li></ul>
Frais d'acquisition ou de cession d'actifs	1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux au prorata de la participation dans lesdites sociétés.
Commissions de cession	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées.</li><li>• Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).</li></ul>
Durée de placement minimale recommandée	Il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum.
Jouissance des parts	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.
Valeur de retrait au 30/06/2023	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 statuaire 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

## ► ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale de votre SCPI s'est tenue le 31 mai 2023 sur convocation de la société de gestion.

Toutes les résolutions ont été mises aux voix et adoptées.

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

Merci à tous les associés pour leur participation.



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

91 Portail SCPI en ligne



**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° 833 710 833

