

2<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2025



# SCPI Eurovalys

## La référence de l'investissement en Allemagne

### Bulletin trimestriel d'information n° 40

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2025

#### Chiffres clés

AU 30/06/2025

CAPITALISATION <sup>(1)</sup>

**950 976 960 €**

NOMBRE D'ASSOCIÉS

**16 151**

NOMBRE DE PARTS

**990 601**

NOMBRE D'IMMEUBLES

**36**

DIVIDENDES BRUT <sup>(1)</sup>

**11,55 €** PAR PART 2<sup>EME</sup> TRIMESTRE

SURFACES GÉRÉES <sup>(2)</sup>

**454 450 m<sup>2</sup>**

LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE <sup>(2)</sup>

**16 081 213 €**

PRIX DE SOUSCRIPTION <sup>(1)</sup>

**960 €** / PART

TAUX DE DISTRIBUTION 2024 <sup>(3)</sup>

**5,00 %**

TRI <sup>(4)</sup> 9 ANS

**3,99 %**

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

<sup>(2)</sup> les chiffres sont arrondis.

<sup>(3)</sup> Division du dividende brut avant fiscalité payée ou prélevée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e) versé au titre de la période (y compris les acomptes exceptionnels et QP de plus-value distribués) par le prix de souscription.

<sup>(4)</sup> Taux de rendement interne : Taux indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (9 ans ici) en tenant compte du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La liquidité est limitée. Label ISR décerné par AFNOR Certification et valable jusqu'au 22/02/2028. Pour en savoir plus sur la méthodologie d'obtention des différents prix obtenus par les SCPI, n'hésitez pas à consulter le site des organisateurs.



## Edito

Chers Associés,

Sommes-nous en train de vivre le retour en grâce de la première économie européenne ? Le nouveau gouvernement et les grandes entreprises ont engagé des moyens financiers considérables pour relancer l'économie.

Le nouveau gouvernement Merz a instauré un fonds spécial de relance économique de 500 milliards d'euros, voté le 24 juin 2025, pour la défense, le climat et les infrastructures. En parallèle, l'Etat allemand a pris une décision historique, permettant aux Länders de soutenir financièrement les initiatives locales. La Bank of America estime que ces mesures pourraient générer entre 1,5 % et 2 % de croissance annuelle du PIB d'ici 2027.

En parallèle, une soixantaine de grandes entreprises allemandes ont annoncé le 22 juillet 2025 l'opération « Made in Germany », 631 Md€ d'investissements d'ici 2028 pour restaurer l'attractivité du pays. Ce regain de confiance se reflète à la Bourse de Francfort : début juillet, le DAX atteignait un record historique de 24 639 points.

Selon notre analyse, ce double soutien public et privé devrait stimuler significativement la reprise du marché immobilier.

Au second trimestre 2025, le marché immobilier allemand confirme sa résilience après un premier trimestre solide : 14,2 Md€ de transactions au S1, en hausse de 14 % sur un an, portées par les portefeuilles intermédiaires (20-50 M€)

Les bureaux ont mobilisé 2,1 Mds € d'investissements au 1er semestre 2025. CBRE, un des principaux acteurs de l'immobilier en Allemagne, anticipe environ 5 Mds € en 2025, un niveau proche de celui de 2024 (5,2 Mds €). Ces investissements restent concentrés dans les sept principales métropoles allemandes dans lesquelles la SCPI Eurovalys, détient plus de 70 % de son patrimoine, en valeur comme en surface. Par ailleurs, les prises à bail de bureaux dans ces sept villes ont atteint environ 1,4 million de m² au premier semestre 2025, soit une hausse de 9 % sur un an. Cela confirme la dynamique positive du marché locatif tertiaire allemand.

La SCPI Eurovalys a continué, au second trimestre 2025, ses actions d'asset management pour améliorer et transformer ses surfaces et les rendre plus attractives pour nos futurs locataires et ainsi faire progresser notre TOF<sup>(1)</sup>. Ainsi, elle présente un taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> supérieur à 90 %, en très légère hausse par rapport au trimestre précédent, et une durée moyenne des baux de 5,70 ans, gages d'une recherche de stabilité et de visibilité.

Plus concrètement, nos actions se matérialisent par la relocation de 2 408 m², et un renouvellement des baux portant sur 8 342 m². Parmi les actions du trimestre :

-Renouvellement du bail de Cologne - Widdersdorfer Straße 399-403 pour un loyer annuel de 394 733€ sur une surface de 2 661m², signé pour 5 ans.

-Relocation à Karlsruhe - Braun-Straße 18, pour un loyer annuel de 132 083€ sur une surface de 1 196m², signée pour 5 ans<sup>(2)</sup>.

Sur le plan des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)<sup>(3)</sup>, les SCPI ont désormais la possibilité de détenir des panneaux solaires, suite à l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs. Cette évolution nous permet de renforcer notre engagement environnemental.

La SCPI Eurovalys a versé un dividende brut de 11,55 € par part au titre du second trimestre 2025, avec un niveau de distribution<sup>(4)</sup> nette stable par rapport au 1er trimestre de l'année. Le second trimestre se clôt avec une actualisation des valeurs d'expertise sur le patrimoine de la SCPI Eurovalys. Les valeurs de référence, et notamment la valeur de réalisation, sont stables par rapport à la fin d'année 2024.

### Sources:

ABC Bourse : « Historiques de DAX 40 »,

Ymanci : « Nouvelle baisse des taux directeurs actée par la BCE en juin 2025 » du 5 juin 2025,

Banque de France : « Les taux monétaires directeurs » du 6 juin 2025,

Federal Ministry of Finance : « Fiscal foundations for the coming years: German government adopts 2025 federal budget, benchmark figures to 2029 and implementation of the €500bn investment package » du 24 juin 2025,

Zone Bourse : « Francfort : le Dax recule légèrement après un record historique » du 10 juillet 2025,

Zone Bourse : « Le moral des investisseurs allemands grimpe plus que prévu en juillet, selon le ZEW » du 15 juillet 2025,

CBRE : « Germany Investment Market Q2 2025 » du 16 juillet 2025,

CBRE : « Germany Investment Market Top 7 Locations Q2 2025 » du 16 juillet 2025,

Le Figaro : « L'Allemagne est de retour » : les grands patrons allemands vont investir 631 milliards d'euros dans leur économie » du 23 juillet 2025.

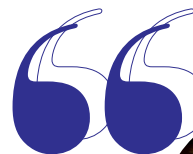
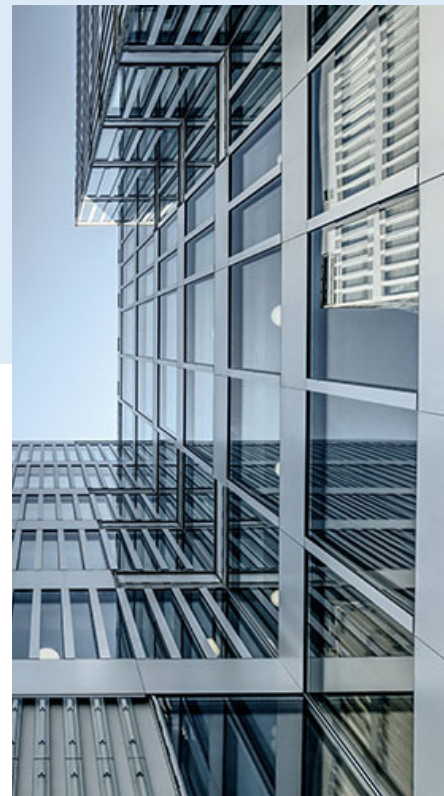
Observatoire de l'Europe : « Tout ce que cela prend » de l'Allemagne: Bazooka fiscal enflamme le rallye du marché du 07 mars 2025

<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation financier (TOF) indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il s'agit de la division du montant total des loyers par le montant total des loyers facturables sur la période considérée.

<sup>(2)</sup> La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

<sup>(3)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique en page 10.

<sup>(4)</sup> Taux de distribution: Division du dividende brut avant fiscalité payée ou prélevée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e) versé au titre de la période (y compris les acomptes exceptionnels et QP de plus-value distribuée) par le prix de souscription. Taux non garanti sur la durée.



**Sarah Sisombat**

Gérante de la SCPI Eurovalys

DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOS  
AUTRES SOLUTIONS D'ÉPARGNE !

L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

## Focus sur votre épargne

### Taux brut de distribution 2024<sup>(1)</sup>

**5,00 %**



Distribution de plus value<sup>(2)</sup> : 0,20 %  
Part de fiscalité étrangère<sup>(3)</sup> : 0,24 %

<sup>(2)</sup> La plus-value réalisée lors de la cession de l'immeuble de Norderstedt a été versée aux nus propriétaires et plein-propriétaires détenant des parts au 24/09/2024, jour de la cession.

<sup>(3)</sup> Après prélèvements d'impôts en Allemagne et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

### Valeurs par part en vigueur AU 30/06/2025

PRIX DE SOUSCRIPTION<sup>(1)</sup>

**960 €**

(soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 160 €)

VALEUR DE RETRAIT<sup>(1)</sup>

**850,56 €**

VALEUR DE RÉALISATION<sup>(1)</sup>

**753,24€**

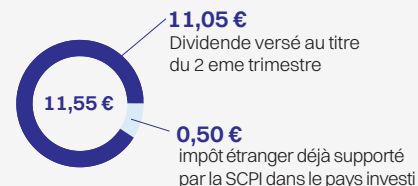
VALEUR DE RECONSTITUTION<sup>(1)</sup>

**965,69 €**

VALEUR IFI INDICATIVE<sup>(1)</sup>  
RÉSIDENTS

**528,42 €**

### Dividende brut par part



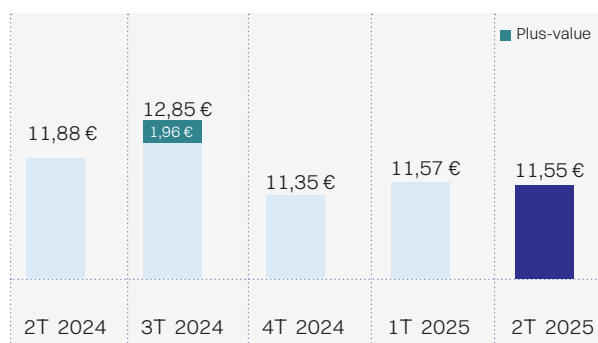
#### DATES DE VERSEMENTS DIVIDENDES

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2025 : 02/05/2025  
2<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2025 : 31/07/2025

Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future. La liquidité est limitée.

## Distributions trimestrielles

DIVIDENDE BRUT PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE SUR TOUTE LA PÉRIODE



## Évolution du capital

|                                                | 3T 2024  | 4T 2024  | 1T 2025  | 2T 2025  |
|------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Souscriptions du trimestre (nbre de parts)     | 9 652    | 10 313   | 3 571    | 4 742    |
| Retraits du trimestre (nbre de parts)          | 9 652    | 9 603    | 3 571    | 4 742    |
| Nombre de parts fin de trimestre               | 989 891  | 990 601  | 990 601  | 990 601  |
| Associés fin de trimestre                      | 15 949   | 16 015   | 16 085   | 16 151   |
| Capitalisation <sup>(1)</sup> fin de trimestre | ~ 950 M€ | ~ 951 M€ | ~ 951 M€ | ~ 951 M€ |
| Capital social <sup>(1)</sup> fin de trimestre | ~ 792 M€ | ~ 792 M€ | ~ 792 M€ | ~ 792 M€ |
| Nombre de part en attente de retrait           | 5 275    | 0        | 4 301    | 5 213    |
| Prix de souscription                           | 960 €    | 960 €    | 960 €    | 960 €    |

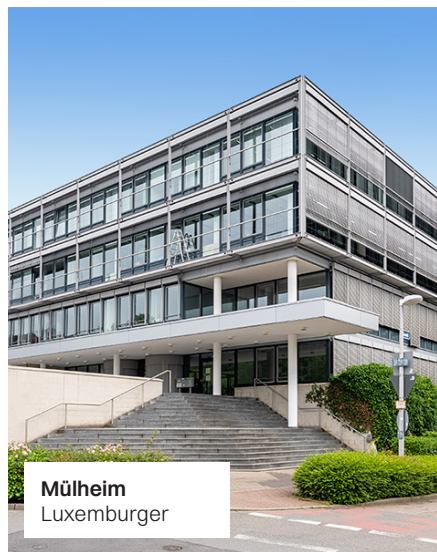
<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future. La liquidité est limitée.

## Patrimoine de votre SCPI AU 30/06/2025



**36** actifs en Allemagne



## Chiffres clés du trimestre

AU 30/06/2025

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE <sup>(1)</sup>

**1 127 M€ HD**

NOMBRE D'IMMEUBLES

**36**

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

**5,70**

SURFACE DU PATRIMOINE

**454 450 M<sup>2</sup>**

DIVIDENDE BRUT <sup>(1)</sup>

**11,55 €** PAR PART  
2<sup>EME</sup> TRIMESTRE

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

**5,32**

## Ratio dettes et autres engagements ASPIM<sup>(1)</sup>

AU 30/06/2025

VALEUR DE RÉALISATION **64,71 %**

EMPRUNTS BANCAIRES **35,29 %**

**35,29 %**

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.

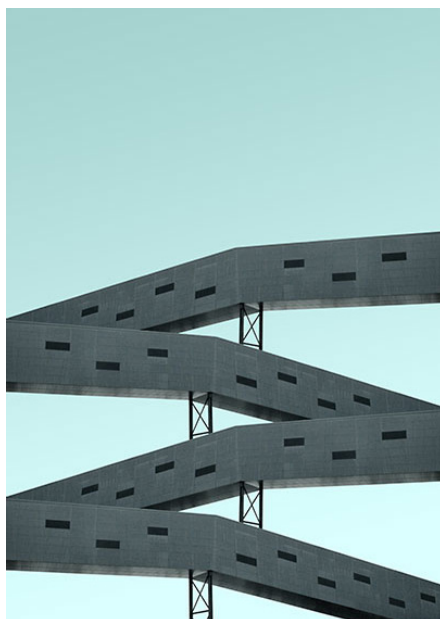
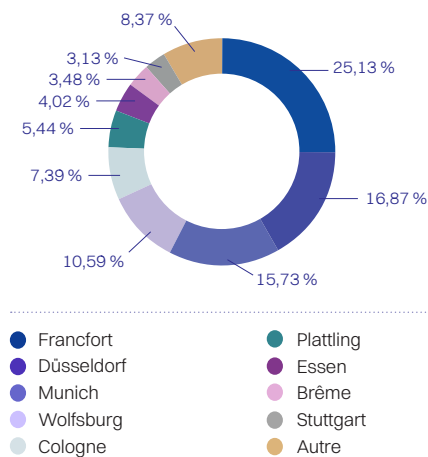
<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

<sup>(2)</sup> Les chiffres sont arrondis.

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

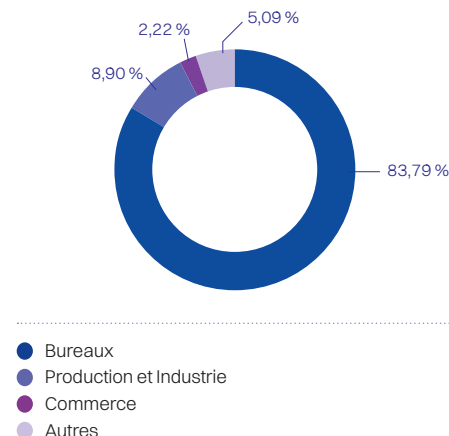
## Répartition du patrimoine par ville

EN VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup>



## Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

EN VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup>



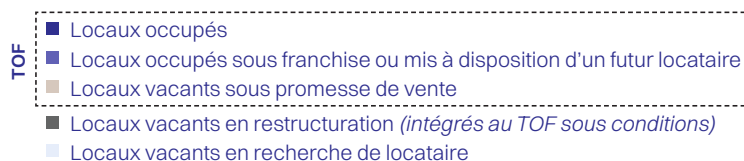
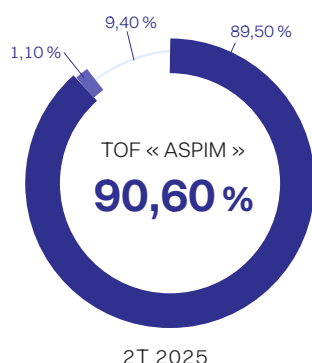
## 3 L'essentiel de la gestion

au 30/06/2025



## Situation locative du trimestre

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



Le taux d'occupation financier (TOF) indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il s'agit de la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs loyatives de marchés des autres locaux non disponibles à la location, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

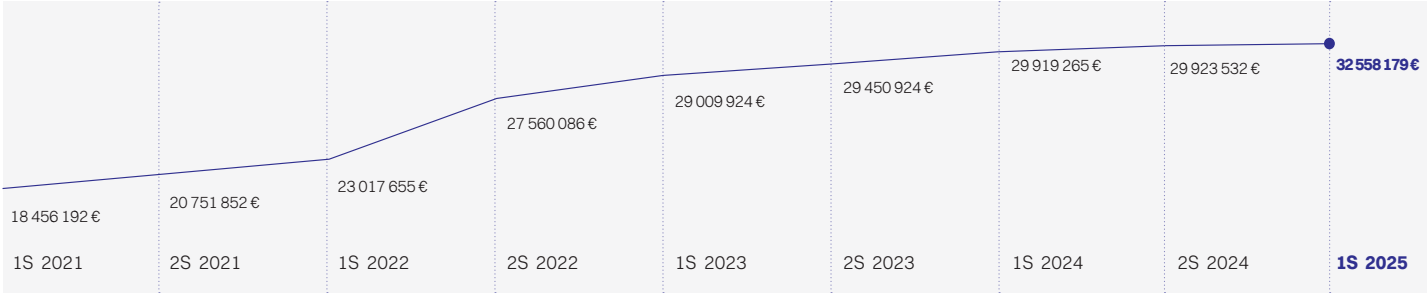
Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

# Activités locatives du trimestre

|                                   |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Relocations                       | <div><div></div><div>NOMBRE DE RELOCATIONS :</div><div>4</div></div>         | <div><div></div><div>LOYER ANNUEL :</div><div>377 942 €</div></div>                   | <div><div></div><div>SURFACE TOTALE RELOUÉE :</div><div>2 408 m²</div></div>    |
| Renégociations et renouvellements | <div><div></div><div>ANCIEN LOYER ANNUEL :</div><div>1 528 752 €</div></div> | <div><div></div><div>NOUVEAU LOYER ANNUEL</div><div>1 552 944 €</div></div>           | <div><div></div><div>SURFACE TOTALE RENOUVELÉE :</div><div>8 342 m²</div></div> |
| Congés                            | <div><div></div><div>NOMBRE DE CONGÉS :</div><div>3</div></div>              | <div><div></div><div>LOYER ANNUEL :</div><div>258 218 €</div></div>                   | <div><div></div><div>SURFACE TOTALE LIBÉRÉE :</div><div>1 387 m²</div></div>    |
| Locaux vacants                    |                                                                                                                                                               | <div><div></div><div>LOYER POTENTIEL ANNUEL TOTAL :</div><div>6 805 236 €</div></div> | <div><div></div><div>SURFACE VACANTE TOTALE :</div><div>52 337 m²</div></div>   |
| Travaux réalisés                  |                                                                                                                                                               | <div><div></div><div>TOTAL TRAVAUX RÉALISÉS :</div><div>2 359 499 €</div></div>     |                                                                                                                                                                    |

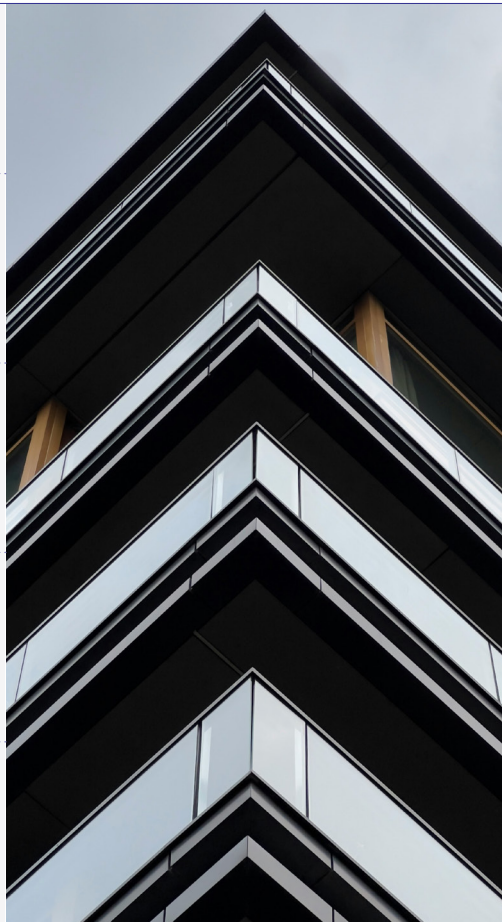
# Recettes locatives

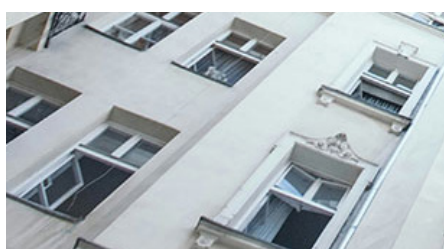
Montant HT des loyers encaissés



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

## Top 10 des locataires — EN % DE LOYERS

|   |                              |                                                                                     |    |                                |
|---|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------|
| 1 | EDAG ENGINEERING<br>7,94 %   |  | 6  | BIMA (ETAT ALLEMAND)<br>3,68 % |
| 2 | TELEFONICA GERMANY<br>6,46 % |                                                                                     | 7  | STADA<br>2,61 %                |
| 3 | CSA<br>5,35 %                |                                                                                     | 8  | AON<br>2,49 %                  |
| 4 | WISAG<br>3,98 %              |                                                                                     | 9  | AVNET<br>2,33 %                |
| 5 | TK ELEVATOR<br>3,72 %        |                                                                                     | 10 | VOLKSWAGEN R GMBH<br>2,38 %    |



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

## Actualités ESG

### L'Environnement, le Social et la Gouvernance (ESG) chez Eurovalys

- Une SCPI labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable) depuis février 2022 dont le label a été renouvelé en 2025.
- 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



#### Obtention de la certification BREEAM in use « Good » pour l'actif de Herne. #Environnement

- Le bâtiment se distingue ainsi par ses performances environnementales et sociales.

#### Installation de 5 bornes de recharges doubles pour véhicules électriques à Haar. #Social

- Ces installations offrent une solution de mobilité douce aux occupants pour se rendre sur leurs lieux de travail

### 4 actions ESG réalisées au cours de ce dernier trimestre.

## Informations réglementaires

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) enrichit son site internet d'une nouvelle rubrique consacrée aux frais, offrant contenus pédagogiques et outils pour aider les épargnants à mieux appréhender les coûts pouvant leur être facturés :

#### → Comprendre et s'informer sur les frais des placements financiers.

Les placements ne sont pas gratuits. Différents frais sont prélevés. L'impact de ces frais sur le rendement des placements réalisés n'est pas négligeable. Il est donc important de bien les comprendre avant d'investir.

Pour plus d'informations sur les frais appliqués par votre SCPI, consultez son [document d'informations clés \(DIC\)](#). Pour en faciliter votre lecture, vous pouvez vous aider du [guide épargnant dédié](#).

## Appel à la vigilance du public

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

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

Utiliser le formulaire contact sur le site : [www.advenis-reim.com](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**.

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 23/02/2025 jusqu'au 22/02/2028. La SCPI labellisée est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. [Cliquez ici](#) pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés. L'analyse ESG réalisée repose sur une campagne de collecte auprès de différentes parties prenantes ce qui implique un risque sur la disponibilité et la qualité des données collectées. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# Conditions de souscription et de retrait des parts

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information et du Document d'Information Clé (DIC).

|                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Caractéristique</b>                                                                                                                                                            | SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital social maximal fixé à 2 milliards €.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Commercialisation</b>                                                                                                                                                          | Offre au public depuis le 22 juillet 2015.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Conditions de souscription</b>                                                                                                                                                 | 1 part à 960 € (valeur nominale de 800 € et prime d'émission de 160 €)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Minimum de souscription</b>                                                                                                                                                    | 1 part                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Frais de souscription</b>                                                                                                                                                      | 11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse.<br>Elle rémunère les frais de collecte et les frais de recherche des investissements.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Frais de gestion annuels</b>                                                                                                                                                   | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Frais d'acquisition ou de cession d'actifs</b>                                                                                                                                 | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Commissions de cession</b>                                                                                                                                                     | • 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).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Durée de placement minimale recommandée</b>                                                                                                                                    | Il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Jouissance des parts</b>                                                                                                                                                       | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Valeur de retrait au 01/01/2025</b>                                                                                                                                            | 850,56 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Distribution potentielle</b>                                                                                                                                                   | Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale les années suivantes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Modalités de sorties du produit</b>                                                                                                                                            | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Risques</b><br><div> <div>Risque faible</div> <div>Risque élevé</div> <div> <div>1</div><div>2</div><div>3</div><div>4</div><div>5</div><div>6</div><div>7</div> </div> </div> | 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 4 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Diversification des placements</b>                                                                                                                                             | Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Impact de la fiscalité</b>                                                                                                                                                     | 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 >>). |
| <b>Risque de perte en capital</b>                                                                                                                                                 | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Risque de marché</b>                                                                                                                                                           | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Risque locatif</b>                                                                                                                                                             | La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier</b>                                                                                                                | Susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat. La SCPI a recours à l'endettement. L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 14 juin 2022 de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la Société de Gestion en conséquence du nouveau plafond de capital 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Risque de conflit d'intérêt</b>                                                                                                                                                | Le groupe Advenis et ses filiales comptent plus de 300 collaborateurs. Ils sont présents en France, en Allemagne et en Espagne. Advenis REIM s'appuie sur cette synergie du groupe dans sa propre activité. Le résumé de la politique de gestion des conflits d'intérêt est disponible sur notre site et sur demande.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Risque de liquidité</b>                                                                                                                                                        | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Risque de change</b>                                                                                                                                                           | À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Risque de durabilité</b>                                                                                                                                                       | 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).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Autres risques</b>                                                                                                                                                             | Risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'analyse produite appartient à la société de gestion, repose sur des hypothèses et ne constitue pas une promesse. Les informations diffusées ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.

# Lexique

## Autorité des Marchés Financiers (AMF) :

Autorité qui régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation.

**Capital social** : Montant réunissant l'ensemble des apports réalisés à la société.

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

## Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG) :

Ils recouvrent principalement et synthétiquement dans notre secteur les enjeux environnementaux dont les priorités sont la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation des ressources et de l'écosystème vivant, les enjeux sociétaux c'est-à-dire tous les enjeux ayant une dimension sociétale, dont les impacts touchent les utilisateurs finaux, de manière plus ou moins directe et enfin les enjeux de gouvernance liés à l'engagement des locataires et des parties prenantes de l'immeuble et à la gestion de l'immeuble pour améliorer ses performances ESG.

**Délai de jouissance** : Période pendant laquelle tout nouvel investisseur ne perçoit pas de revenu, en attendant que les immeubles soient acquis.

**Dividendes brut par part** : Dividendes avant prélèvements libératoires et autres fiscalité payée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de la période divisé par le nombre moyen de parts en jouissance de l'année.

## Investissement Socialement Responsable (ISR) :

Cela désigne l'inclusion des critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et dans la gestion des actifs. Cela nécessite de définir des indicateurs sur les trois piliers d'analyse (E, S et G) pour inclure les critères extra-financiers au même titre que les critères financiers classiques dans les choix d'investissement ainsi que de définir des indicateurs de suivi pour faire progresser les performances des actifs immobiliers.

## Taux d'encaissement des loyers :

Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées. Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêté fixée au 15<sup>e</sup> jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul.

**Prix de souscription** : 960 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 160 €. Commission de souscription égale à 11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission

incluse. Le prix de souscription est fixé par la société de gestion dans les conditions légales en vigueur : ce prix doit être compris entre + / - 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

## Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » pour Sustainable Finance Disclosure Regulation :

Il établit des règles harmonisées sur la transparence à appliquer par les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité et les incidences négatives en matière de durabilité dans leurs processus de décision (investissement ou conseil), et la fourniture d'informations en matière de durabilité sur les produits financiers (article 1 dudit Règlement).

## Ratio dettes et autres engagements aspm :

Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.

## Taux de distribution :

Division du dividende brut avant fiscalité payée ou prélevée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e) versé au titre de la période (y compris les acomptes exceptionnels et QP de plus-value distribués) par le prix de souscription.

## Taux d'occupation financier (TOF) :

indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il est calculé en fonction des loyers. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyers et des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

**Valeur comptable** : Valeur du patrimoine figurant dans le bilan. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction).

**Valeur de retrait** : Montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

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

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

**Valeur IFI** : La valeur IFI est donnée à titre indicatif. Valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

**Valeur vénale (d'un immeuble ou d'un patrimoine)** : Déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où il trouve cet immeuble ».

**Weight Average Lease Break (WALB)** : Durée moyenne ferme des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

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

# Fiche d'identité

|                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|
| Forme juridique<br><b>SCPI d'entreprise à capital variable</b>           |
| Siège social<br><b>52 rue de Bassano - 75008 Paris</b>                   |
| Numéro d'immatriculation<br><b>RCS Paris n°810 135 632</b>               |
| Visa AMF SCPI<br><b>Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018</b>                  |
| Date d'ouverture au public<br><b>22 juillet 2015</b>                     |
| Durée de la SCPI<br><b>99 ans</b>                                        |
| Capital social maximum statutaire<br><b>2 000 000 000 €</b>              |
| Expert externe en évaluation<br><b>BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION</b> |
| Code ISIN<br><b>SCPI00004069</b>                                         |
| Dépositaire<br><b>CACEIS Bank</b>                                        |
| Commissaire aux comptes<br><b>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT</b>           |
| Société de gestion<br><b>Advenis Real Estate Investment Management</b>   |
| Agrément AMF<br><b>GP 18000011 en date du 29 juin 2018</b>               |



# SCPI Eurovalys

## Vie de votre SCPI

### Option de dispense du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus financiers 2026

Conformément à la réglementation fiscale en vigueur, les revenus financiers perçus par la SCPI en 2026 sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu. Ce prélèvement s'élève à 12,8 % (impôt) auquel s'ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux, soit une imposition globale de 30 %, sauf option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette imposition fait l'objet d'une retenue à la source par la Société de Gestion à titre d'acompte.

Il est toutefois possible, sous conditions de ressources, de demander à être dispensé de cet acompte.

Les associés peuvent bénéficier de cette dispense si leur revenu fiscal de référence 2024 est inférieur :

- à 25 000 € (ou 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune) pour les produits à revenu fixe ;
- à 50 000 € (ou 75 000 € pour un couple soumis à imposition commune) pour les dividendes et revenus assimilés.

Le formulaire de demande de dispense est disponible :

- dans votre espace associé dans l'onglet « Mes documents utiles »
- ou sur simple demande auprès d'Advenis REIM : [contact.associes@advenis.com](mailto:contact.associes@advenis.com)

Pour que la dispense soit prise en compte pour les revenus perçus en 2026, ce formulaire dûment complété et signé doit être retourné, via le formulaire de contact de votre espace dédié, par mail à [contact.associes@advenis.com](mailto:contact.associes@advenis.com) ou par courrier adressé à Advenis REIM, Service clients, 52 rue de Bassano 75008 Paris, avant le 30 novembre 2025.

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

Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement.



### Connexion à votre extranet client

Plus d'information sur votre SCPI à découvrir.

Votre espace sécurisé

Suivez-nous !



## SCPI Eurovalys

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
RCS Paris n°810 135 632  
Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018  
Notice publiée au BALO le 03/08/2018  
Dépositaire : CACEIS Bank

## Advenis REIM

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34  
[www.advenis-reim.com](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

 **ADVENIS**  
Real Estate  
Investment Management

