

# SCPI EUROVALYS



Real Estate  
Investment Management

## Bulletin trimestriel d'information n°25 - 3<sup>ème</sup> trimestre 2021

Période de validité du 1<sup>er</sup> Octobre – 31 Décembre 2021

### FICHE D'IDENTITÉ

Forme juridique : SCPI d'entreprise à capital variable  
RCS : Paris n°810 135 632  
Visa AMF SCPI Eurovalys : n° 18-24 du 24 juillet 2018  
Date d'ouverture au public : 22 juillet 2015  
Capital social maximum statutaire : 1 000 000 000 €  
Société de gestion : Advenis Real Estate Investment Management  
Agrément AMF : GP 18000011 en date du 29 juin 2018

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

	T3 2021
Souscriptions du trimestre (nbr de parts)	42 804
Retraits du trimestre (nbr de parts)	460
Nombre de parts fin de trimestre	731 037
Associés fin de trimestre	10 511
Capitalisation fin de trimestre	742 M€
Capital social fin de trimestre	585 M€

### CHIFFRES CLÉS

Au 30/09/2021

Prix de souscription : 1 015 €/part  
Valeur de retrait : 899,29 €/part

Au 31/12/2020

Valeur de réalisation : 856,39 €/part  
Valeur de reconstitution : 1 080,91 €/part  
Valeur indicative IFI : 806 €/part\*

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

### DISTRIBUTION PAR PART

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

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### PATRIMOINE AU 30/09/2021



Taux d'occupation financier (TOF)

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



La SCPI Eurovalys, a reçu le TOP D'OR 2021 des SCPI de moins de 10 ans décerné par Toutsurmesfinances.com.

Ce prix récompense le savoir faire et la stratégie d'investissement paneuropéenne de la société de gestion qui s'illustre par la forte croissance des encours sous gestion de la SCPI Eurovalys et par la confiance croissante de nos partenaires commerciaux. La SCPI Eurovalys est devenue la référence de l'investissement immobilier tertiaire en Allemagne.

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



### Munich-Haar

Au cours du troisième trimestre 2021, la SCPI Eurovalys a acquis un immeuble en périphérie immédiate de Munich, à Haar, pour un montant de 33,3 M€ hors droits. L'actif, à usage de bureaux et d'une surface locative totale de 11 280 m<sup>2</sup>, a été construit en 2002. La gare de métro « S-Bahn » se trouve au pied de l'immeuble et permet de rejoindre la gare centrale de Munich en 20 minutes. L'immeuble est entièrement loué à 8 locataires historiques et de dimension nationale et internationale.

### Karlsruhe

La SCPI Eurovalys a également acquis un immeuble à Karlsruhe pour un montant de 16,46 M€ hors droits. Karlsruhe est la deuxième ville de Bade-Wurtemberg et proche de la frontière Française. L'actif consiste en un ensemble immobilier à usage de bureaux, construit en 2014. La surface locative totale est de 7 755 m<sup>2</sup> et l'actif dispose de 128 places de parking. L'immeuble est entièrement loué à 6 locataires.



## INFORMATIONS

### Informations aux associés

L'AMF par l'instruction de 2019-04 du 13 mars 2019, a modifié les conditions d'application de l'obligation d'information des associés en imposant aux sociétés de gestion de SCPI de ne réaliser que deux bulletins semestriels et non plus quatre bulletins trimestriels. La société de gestion Advenis REIM a décidé de poursuivre sa communication trimestrielle pour la SCPI Eurovalys afin d'informer plus régulièrement les associés de ses évolutions.

Pour information, tous les bulletins ainsi que les rapports annuels sont disponibles sur le site Advenis REIM [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com), rubrique « Documentation SCPI ».

### Facteurs de risque

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 9 ans. Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, habitat) présente des risques dont notamment une absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Eurovalys est une SCPI pouvant recourir à l'endettement. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. La SCPI Eurovalys est pour le moment un produit classé article 6 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »).

### Conditions de cession

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

### Fiscalité

De même, il est ici précisé que le rendement potentiel de la SCPI Eurovalys pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra 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).

### Rappel des conditions de souscription, de cession et de retrait des parts

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts a la possibilité de demander soit, le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la société de gestion qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante, soit demander la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts ou enfin de demander la cession directe de ses parts sans intervention de la société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

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). Le prix de souscription pour une part est de 1 000 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €. Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 50 000 000 euros et le minimum de souscription est de 1 part. Les frais de souscription s'élèvent à 11,4 % TTI et les frais de gestion annuels à 12 % TTI pour une part souscrite. Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant la réception intégrale des fonds et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme. Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale les années suivantes.

Les conditions de souscription ont évolué au 1<sup>er</sup> octobre 2021.

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

### SCPI Eurovalys

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
RCS Paris n°810 135 632  
Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018  
Notice publiée au BALO le 03 août 2018  
Dépositaire : CACEIS Bank  
1-3 Place Valhubert - 75013 Paris



**ADVENIS**  
Real Estate Investment Management

### Advenis Real Estate Investment Management

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

Agrément AMF n° GP 18000011  
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €  
RCS Paris n° 833 409 899