

## SCPI EUROVALYS


**ADVENIS**  
 Real Estate  
 Investment Management
Bulletin trimestriel d'information n°27 - 1<sup>er</sup> trimestre 2022Période de validité du 1<sup>er</sup> Avril – 30 Juin 2022

## 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

|   | T1 2022 |
|---|---------|
| Souscriptions du trimestre (nbr de parts) | 35 681  |
| Retraits du trimestre (nbr de parts)      | 1 058   |
| Nombre de parts fin de trimestre          | 800 941 |
| Associés fin de trimestre                 | 11 624  |
| Capitalisation fin de trimestre           | 825 M€  |
| Capital social fin de trimestre           | 641 M€  |

## CHIFFRES CLÉS

Au 31/03/2022

Prix de souscription : 1 030 €/part

Valeur de retrait : 912,50 €/part

Au 31/12/2021

Valeur de réalisation : 881,96 €/part<sup>(1)</sup>Valeur de reconstitution : 1 105,13 €/part<sup>(1)</sup>Valeur indicative IFI : 927,36 €/part<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Sous réserve de leur approbation par l'Assemblée Générale annuelle  
<sup>(2)</sup> 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 avant impôts <sup>(3)</sup> | Dividendes après impôts <sup>(3)</sup> | Taux de distribution <sup>(4)</sup> |
|---------|--|--|-------------------------------------|
| T1 2022 | 11,95 €                                | 11,00 €                                | 1,16 %                              |
| T4 2021 | 17,65 €                                | 13,84 €                                | 1,74 %                              |
| T3 2021 | 10,15 €                                | 10,15 €                                | 1 %                                 |
| T2 2021 | 10,15 €                                | 10,15 €                                | 1 %                                 |
| T1 2021 | 10,15 €                                | 10,15 €                                | 1 %                                 |

<sup>(3)</sup> Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.<sup>(4)</sup> Le rendement brut est la division entre le dividende brut par le prix de la part acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N, soit 1 030 € pour 2022 et 1 015 € pour 2021.

Nous attirons l'attention des investisseurs sur le fait que les modalités de calcul du rendement ont changé. Le rendement affiché est brut et non plus net de fiscalité allemande.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## PATRIMOINE AU 31/03/2022



## Taux d'occupation financier (TOF)

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 (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée (les trois mois constituant le trimestre civil échu). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en reconstruction (sous conditions). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ACQUISITION DU TRIMESTRE



### Düsseldorf

Au cours du premier trimestre 2022, la SCPI Eurovalys a réalisé sa plus importante acquisition pour un montant de 122 M€. L'actif consiste en un immeuble de bureaux, d'une surface locative d'environ 31 627 m<sup>2</sup> et de 700 places de parking, construit en 2009. L'ensemble immobilier se situe au Nord de la ville de Düsseldorf, à proximité de l'aéroport international.

La propriété est entièrement louée à deux locataires de renommée internationale possédant une très bonne note de solvabilité : Telefónica Deutschland, le leader allemand des opérateurs téléphoniques et TK Elevator, filiale de ThyssenKrupp, spécialisé dans la conception d'ascenseurs et d'escalators. La durée moyenne restante des baux est d'environ 6 ans.

L'immeuble affiche de bonnes performances énergétiques et de faibles émissions carbone et respecte les critères d'investissement ISR de la SCPI Eurovalys. L'objectif est d'obtenir la certification BREEAM de cet actif d'ici 2023.

## 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 1 030 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 230 €. Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 1 000 000 000 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 6<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 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

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