

SCPI EUROVALYS

Bulletin trimestriel d'information n°29 - 3^{ème} trimestre 2022Période de validité du 1^{er} Octobre – 31 Décembre 2022

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 juillet 2018
 Date d'ouverture au public : 22 juillet 2015
 Capital social maximum statutaire : 2 000 000 000 €
 Expert externe en évaluation : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
 Dépositaire : CACEIS Bank
 Commissaire aux comptes : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
 Société de gestion : Advenis Real Estate Investment Management
 Agrément AMF : GP 18000011 en date du 29 juin 2018

CHIFFRES CLÉS

Au 30/09/2022

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

Au 31/12/2021

Valeur de réalisation ⁽¹⁾ : 881,96 €/part
 Valeur de reconstitution ⁽¹⁾ : 1 105,13 €/part
 Valeur indicative IFI : 722,85 €/part

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	T3 2022
Souscriptions du trimestre (nbr de parts)	44 631
Retraits du trimestre (nbr de parts)	1 533
Nombre de parts fin de trimestre	883 697
Associés fin de trimestre	12 912
Capitalisation fin de trimestre ⁽¹⁾	910 207 910 €
Capital social fin de trimestre ⁽¹⁾	706 957 600 €

DISTRIBUTION PAR PART

	Dividendes avant impôts ⁽¹⁾⁽³⁾	Dividendes après impôts ⁽¹⁾⁽³⁾	Taux de distribution brut de fiscalité étrangère ⁽¹⁾⁽³⁾	Taux de distribution net de fiscalité étrangère ⁽¹⁾⁽³⁾
T3 2022	11,88 €	11,00 €	1,15 %	1,07 %
T2 2022	11,92 €	11,00 €	1,16 %	1,07 %
T1 2022	11,95 €	11,00 €	1,16 %	1,07 %
2021	48,10 €	44,29 €	4,74 %	4,30 %

⁽³⁾ Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier de l'année N.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PATRIMOINE AU 30/09/2022

Nombre immeubles détenus

33

Loyer encaissés en année pleine (€ HT-HC)

56,38 M€

Surface du patrimoine

402 754 m²

Valeur HD du patrimoine

1 096,68 M€

- Locaux occupés : 94,41 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,10 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %



Locaux vacants en recherche de locataires : 5,49 %

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.

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 2.

ACQUISITION DU TRIMESTRE



Herne

Au cours du 3^{ème} trimestre 2022, la SCPI Eurovalys a acquis un immeuble de bureaux à Herne, ville idéalement située dans le bassin de la Ruhr, à proximité d'Essen et de Dortmund.

L'actif de bureaux s'étend sur 13 912 m² et possède 569 places de parking intérieur et extérieur. L'immeuble, entièrement rénové, bénéficie également de bonnes performances énergétiques.



Localisé dans le centre-ville de Herne, l'accès au métro se fait au pied du bâtiment et la gare centrale se trouve à 300 m.

L'actif est loué à 10 locataires, qui opèrent dans des secteurs diversifiés et offrent une durée résiduelle des baux de 9,86 ans.

LEXIQUE

Capital social : Réunit l'ensemble des apports réalisés à la société

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

Dividendes avant impôts : 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 / rendement brut de fiscalité étrangère : Division entre le dividende brut par le prix de la part acquéreur au 1^{er} janvier de l'année N

Taux de distribution / rendement net de fiscalité étrangère : Division entre le dividende net après prélèvements fiscaux, sociaux et fiscalité étrangère (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de la part acquéreur au 1^{er} janvier de l'année N

Taux d'occupation financier (TOF) : Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de

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

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

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 »

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.

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).

Prix de souscription	Prix de la part lors de la souscription multiplié par le nombre de parts souscrites. Soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 230 €.
Minimum de souscription	1 part
Durée de placement minimale recommandée	9 ans au minimum
Jouissance des parts	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.
Frais de souscription	11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse.
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.
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.
Commissions de cession	<ul style="list-style-type: none"> Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 77,50 € TTI ; 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.
Modalités de sortie 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 mouvement 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 9 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). Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.
Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier	La SCPI a recours à l'endettement. L'assemblée générale extraordinaire a décidé, le 14 juin 2022 d'établir le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statutaire Celle-ci a fixé à 1 333 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter celle-ci au nom de la SCPI, 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.
Autres risques	La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances potentielles étant liées au marché de l'immobilier, ce produit n'offre pas de rendement garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. La SCPI est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure.

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.



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

SCPI Eurovalys

52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris n°810 135 632
Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018
Notice publiée au BALO le 03/08/2018
Dépositaire : CACEIS Bank
14 rue Rouget de Lisle
92130 Issy les Moulineaux



ADVENIS
Real Estate Investment Management

Advenis Real Estate Investment Management

52 rue de Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34

www.advenis-reim.com

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