

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2025



# SCPI Eurovalys

## La référence de l'investissement en Allemagne

### Bulletin trimestriel d'information n°59

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1<sup>ER</sup> AVRIL AU 30 JUIN 2025

#### Chiffres clés

AU 31/03/2025

CAPITALISATION <sup>(1)</sup>

**950 976 960 €**

NOMBRE D'ASSOCIÉS

**16 085**

NOMBRE DE PARTS

**990 601**

NOMBRE D'IMMEUBLES

**36**

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

**11,57 €** PAR PART 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE

SURFACES GÉRÉES <sup>(2)</sup>

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

LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

**15 530 089 €**

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,

En ce début d'année 2025, le marché immobilier allemand donne des signes d'un redressement progressif, porté par plusieurs facteurs favorables : une détente monétaire poursuivie par la BCE, une inflation en recul (2,2 % fin 2024) et une relance budgétaire d'ampleur initiée par le nouveau gouvernement en place.

Le « bazooka budgétaire » voté au premier trimestre, d'un montant compris entre 1 000 et 1 500 milliards d'euros sur dix ans, marque un tournant historique. Objectifs : moderniser les infrastructures, accélérer la transition énergétique, renforcer les capacités de défense et stimuler durablement l'économie. Un programme d'envergure qui génère de nouvelles opportunités, notamment pour l'immobilier d'entreprise.

Après une décennie de rigueur, l'Allemagne assouplit ses règles de frein à l'endettement : les Länder peuvent désormais emprunter jusqu'à 0,35 % du PIB, les dépenses militaires sortent du calcul du déficit, et un fonds d'infrastructure de 500 milliards d'euros est lancé sur douze ans. L'investissement public pourrait ainsi atteindre 5 % du PIB, avec des effets macroéconomiques tangibles : une croissance estimée à +1 % dès 2025, puis +2 % par an en moyenne à partir de 2027, avec un pic attendu à +2,6 % en 2028-2029.

Cette nouvelle dynamique se reflète déjà dans les chiffres : après une hausse de 14 % en 2024, le volume des transactions immobilières en Allemagne atteint 5,9 milliards d'euros au premier trimestre 2025, en hausse de 7 % sur un an. Les bureaux reprennent leur rôle moteur, attirant près de 30 % des investissements, et devançant à nouveau la logistique.

La reprise est également, en effet, soutenue par un environnement monétaire plus favorable, la BCE ayant de nouveau abaissé ses taux directeurs au premier trimestre à un taux de 2,50 %, facilitant ainsi l'accès au financement et renforçant l'attractivité de l'investissement immobilier. Dans ce contexte, la SCPI Eurovalys poursuit avec rigueur et agilité sa stratégie d'Asset Management. Elle a notamment pour objectif de renforcer l'attractivité de son portefeuille tout en intégrant pleinement les enjeux ESG comme en témoigne le renouvellement pour trois ans de son label ISR ce trimestre.

La SCPI Eurovalys a versé un dividende brut de 11,57 € par part au titre du premier trimestre 2025, avec un niveau de distribution nette stable par rapport au quatrième trimestre 2024. Cette performance s'inscrit dans la continuité d'une fin d'exercice 2024 marquée par une stabilisation des principales valeurs de référence, avec une valeur de réalisation fixée à 756,09 € par part et une valeur de reconstitution atteignant 968,73 € par part<sup>(2)</sup>.

Dans un contexte de marché encore incertain, nous demeurons confiants quant aux fondamentaux solides d'Eurovalys, qui nous permettent d'envisager avec sérénité la stabilité de sa performance tout au long de l'année 2025<sup>(3)</sup>.

### Sources:

*Plan de relance allemand (« bazooka budgétaire ») - Reuters*  
*Évolution des transactions immobilière - JLL et BNP Investment Market Germany*  
*Les taux monétaires directeurs - Banque de France*

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 9.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de leur approbation par l'Assemblée Générale annuelle.

<sup>(3)</sup> Non garanti

Le FIA adopte une approche de durabilité dite « best-in-progress » visant l'amélioration globale de son portefeuille. L'analyse ESG repose sur une campagne de collecte auprès de différentes parties prenantes ce qui implique un risque sur la disponibilité/qualité des données collectées. Label ISR décerné par AFNOR Certification valable à dater du 23/02/2025 jusqu'au 22/02/2028. Classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. [Cliquez ici pour en savoir plus sur le label ISR.](#)



**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 31/12/2024

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>  
**756,09 €**

VALEUR DE RECONSTITUTION<sup>(1)</sup>  
**968,73 €**

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

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

	2T 2024	3T 2024	4T 2024	1T 2025
Souscriptions du trimestre (nbre de parts)	9 047	9 652	10 313	3 571
Retraits du trimestre (nbre de parts)	9 047	9 652	9 603	3 571
Nombre de parts fin de trimestre	989 891	989 891	990 601	990 601
Associés fin de trimestre	15 799	15 949	16 015	16 085
Capitalisation <sup>(1)</sup> fin de trimestre	~ 950 M€	~ 950 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	11 802	5 275	0	4 301
Prix de souscription	960 €	960 €	960 €	960 €

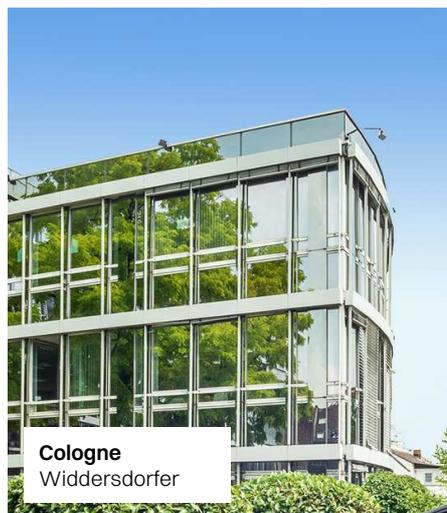
<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 9.

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 31/03/2025



**Cologne**  
Widdersdorfer



**Munich**  
Haar

### 36 actifs en Allemagne



**Düsseldorf**  
Wings



**Mülheim**  
Luxemburger



**Frankfort**  
Bad-Vilbel

## Chiffres clés du trimestre

AU 31/03/2025

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

**1 125 M€ HD**

NOMBRE D'IMMEUBLES

**36**

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

**5,84**

SURFACE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup>

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

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

**11,57 €** PAR PART  
1<sup>ER</sup> TRIMESTRE

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

**5,42**

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

AU 31/03/2025

VALEUR DE RÉALISATION

**64,74 %**

EMPRUNTS BANCAIRES

**35,28 %**

**35,28 %**

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.

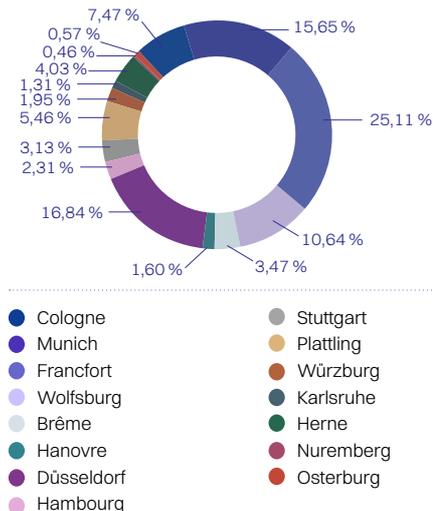
<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 9.

<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.

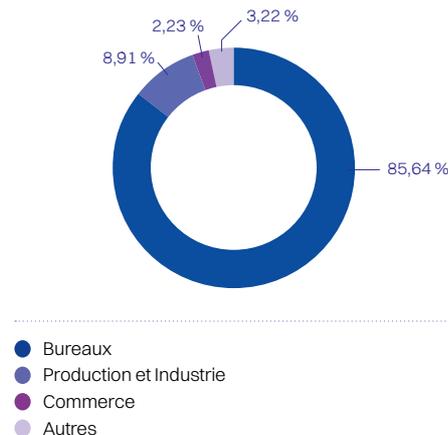
## Répartition du patrimoine par ville

EN VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup>



## Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

EN VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup>



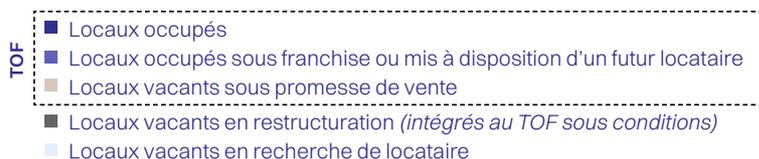
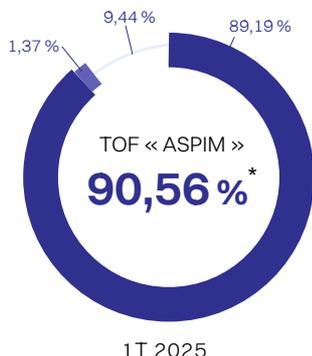
## 3 L'essentiel de la gestion

au 31/03/2025



## 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 locatives 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.

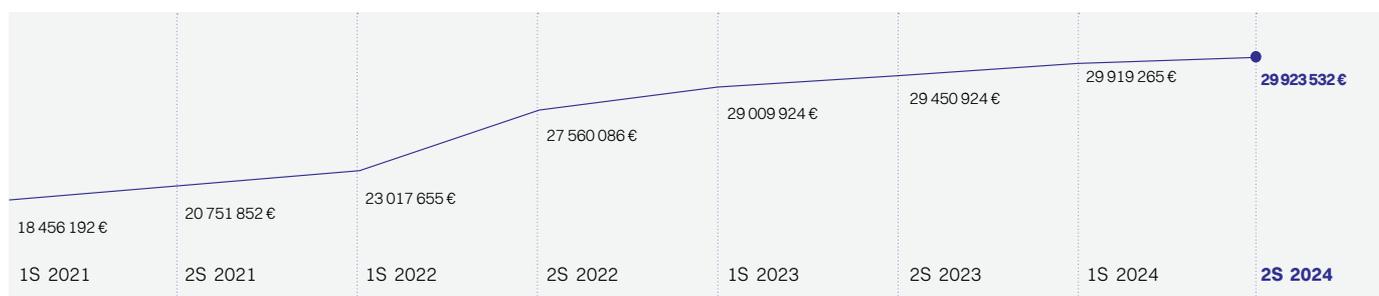
<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 9.

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.

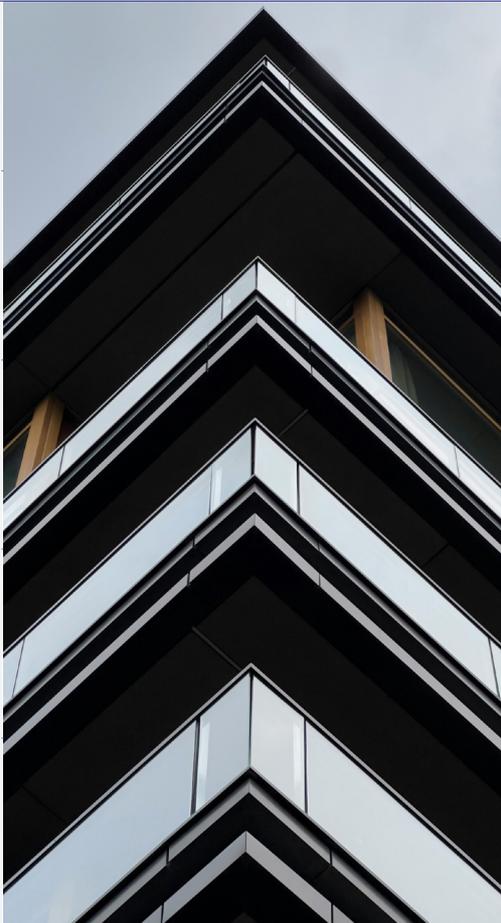
## Activités locatives du trimestre

<b>Relocations</b>	 NOMBRE DE RELOCATIONS : <b>1</b>	 LOYER ANNUEL : <b>239 532 €</b>	 SURFACE TOTALE RELOUÉE : <b>1 138 m<sup>2</sup></b>
<b>Renégociations et renouvellements</b>	 ANCIEN LOYER ANNUEL : <b>246 379 €</b>	 NOUVEAU LOYER ANNUEL : <b>247 749 €</b>	 SURFACE TOTALE RENOUVELÉE : <b>1 539 m<sup>2</sup></b>
<b>Congés</b>	 NOMBRE DE CONGÉS : <b>3</b>	 LOYER ANNUEL : <b>468 350 €</b>	 SURFACE TOTALE LIBÉRÉE : <b>2 674 m<sup>2</sup></b>
<b>Locaux vacants</b>		 LOYER POTENTIEL ANNUEL TOTAL : <b>6 819 658 €</b>	 SURFACE VACANTE TOTALE : <b>53 372 m<sup>2</sup></b>
<b>Travaux réalisés</b>		 TOTAL TRAVAUX RÉALISÉS : <b>1 862 002 €</b>	

## Recettes locatives Montant HT des loyers encaissés



## Top 10 des locataires — EN % DE LOYERS

1	EDAG ENGINEERING 7,99 %		6	BIMA (ETAT ALLEMAND) 3,70 %
2	TELEFONICA GERMANY 6,49 %		7	STADA 2,62 %
3	CSA 5,38 %		8	AON 2,51 %
4	WISAG 3,92 %		9	AVNET 2,45 %
5	TK ELEVATOR 3,73 %		10	VOLKSWAGEN R GMBH 2,39 %



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.

## 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. 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société ;</li> <li>• la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.</li> </ul>
<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées.</li> <li>• Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).</li> </ul>
<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 01/01/2024</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>	L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.
<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 aspim** : Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.

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



# SCPI Eurovalys

## Vie de votre SCPI

Le conseil de surveillance de la SCPI s'est réuni le 26 mars 2025 et les comptes d'Eurovalys leurs ont été présentés. La date de l'AG Ordinaire sur 1ère convocation a été fixée au 5 juin 2025 à 14h30. Les convocations vont être adressées courant Mai Le vote électronique sera accessible sur l'espace dédié de chaque associé. En cas de non atteinte du quorum, la date de l'AG en seconde convocation est fixée au 17 juin à 14 h. Pensez à voter dès la 1ère convocation afin d'éviter les frais d'une seconde convocation à votre SCPI.

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

[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