

# RAPPORT ANNUEL 2022

— EUROVALYS



# ADVENIS

Real Estate  
Investment Management

## ÉDITO



Chers associés,

L'année 2022 a permis à votre SCPI Eurovalys de poursuivre sa croissance tout en consolidant ses acquis et ce malgré un contexte économique et géopolitique complexe, ponctué par la remontée des taux d'intérêt et la hausse de l'inflation. La collecte de la SCPI s'est ainsi maintenue à des niveaux élevés, 166 435 nouvelles parts ayant été souscrites sur l'année, ce qui porte la capitalisation (\*) d'Eurovalys à 956 millions d'Euros au 31/12/2022, en croissance de +21 % en un an.

Le rythme des acquisitions est également resté soutenu, malgré une baisse des volumes de transactions en Allemagne sur la fin d'année. Votre SCPI a ainsi acquis trois immeubles de bureaux pour un volume de près de 260 millions d'euros hors droits. Ces actifs, récents ou rénovés sont en ligne avec les objectifs de la SCPI en termes d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (\*) ainsi qu'en terme de durée des baux et de qualité des locataires. Ils permettent de porter la valeur du patrimoine au-delà du milliard d'Euros, la valeur des actifs immobiliers sous gestion de la SCPI atteignant 1,051 milliards d'euros au 31 décembre.

Au niveau de la gestion du patrimoine immobilier existant, l'année a été marquée par une augmentation des dépenses de travaux, un montant de plus de 6 millions d'euros ayant été engagé dans l'entretien du patrimoine ainsi que dans la mise en place de mesures en ligne avec nos objectifs d'Investissement Socialement Responsable. Votre SCPI s'est vue décerner le label ISR (\*) par AFNOR Certification début 2022 (label valable du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025), et s'inscrit à ce titre plus que jamais dans une démarche de gestion durable de ses immeubles.

En termes de gestion locative, de nombreux mouvements ont été enregistrés en 2022. En effet, l'impact de la situation économique s'est fait ressentir sur le patrimoine de la SCPI avec quelques départs et quelques demandes de réduction de surface de la part de certains locataires qui recherchent une optimisation de leurs surfaces locatives compte tenu du contexte post-covid.

Ces départs ont cependant été contrebalancés en partie par plusieurs nouvelles signatures permettant de relouer plus de 7 800m<sup>2</sup> correspondant à 1,18 millions d'euros de loyer annuel ainsi que par plusieurs prolongations, portant sur près de 12 500m<sup>2</sup> et permettant d'augmenter la durée résiduelle des baux, qui atteint 5,74 ans en moyenne au 31 décembre. Par ailleurs, les conséquences de la résurgence de l'inflation ont donné lieu à une indexation des loyers existants de +6,55 % sur 2022 correspondant à environ 2,5 millions d'euros de loyer annuel supplémentaire.

Ces bonnes nouvelles nous ont permis d'augmenter le dividende annuel de la SCPI en 2022. Pour une part en jouissance au 1er jour de l'année, le dividende net de fiscalité étrangère distribué est de 45 euros par part (47,08 euros brut) soit une hausse de +1,6 % par rapport à l'année précédente. Le taux de distribution net de fiscalité étrangère<sup>1</sup> 2022 est donc de 4,37 % (4,57 % brut).

L'année 2023 s'annonce comme une année de transition qui sera, tout comme l'année écoulée, possiblement marquée par une montée continue des taux directeurs et une inflation persistante. Ainsi nous anticipons des volumes de transactions en baisse significative sur le premier semestre de l'année mais nous sommes convaincus que cela ne représente qu'une phase temporaire. En maintenant notre exigence en matière de sélection d'actifs, cette période devrait être source d'opportunités d'investissement à des conditions plus attractives. Notre expérience éprouvée sur le marché allemand de l'immobilier de bureau sera un atout majeur pour tirer profit de ce contexte et saisir les opportunités qui se présenteront sur le marché, afin de continuer à consolider le portefeuille et les performances de la SCPI Eurovalys.

#### La société de gestion

Jean-François Chaury, Directeur Général d'Advenis REIM  
& Cécile de Rosa, Gérante de la SCPI Eurovalys

(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

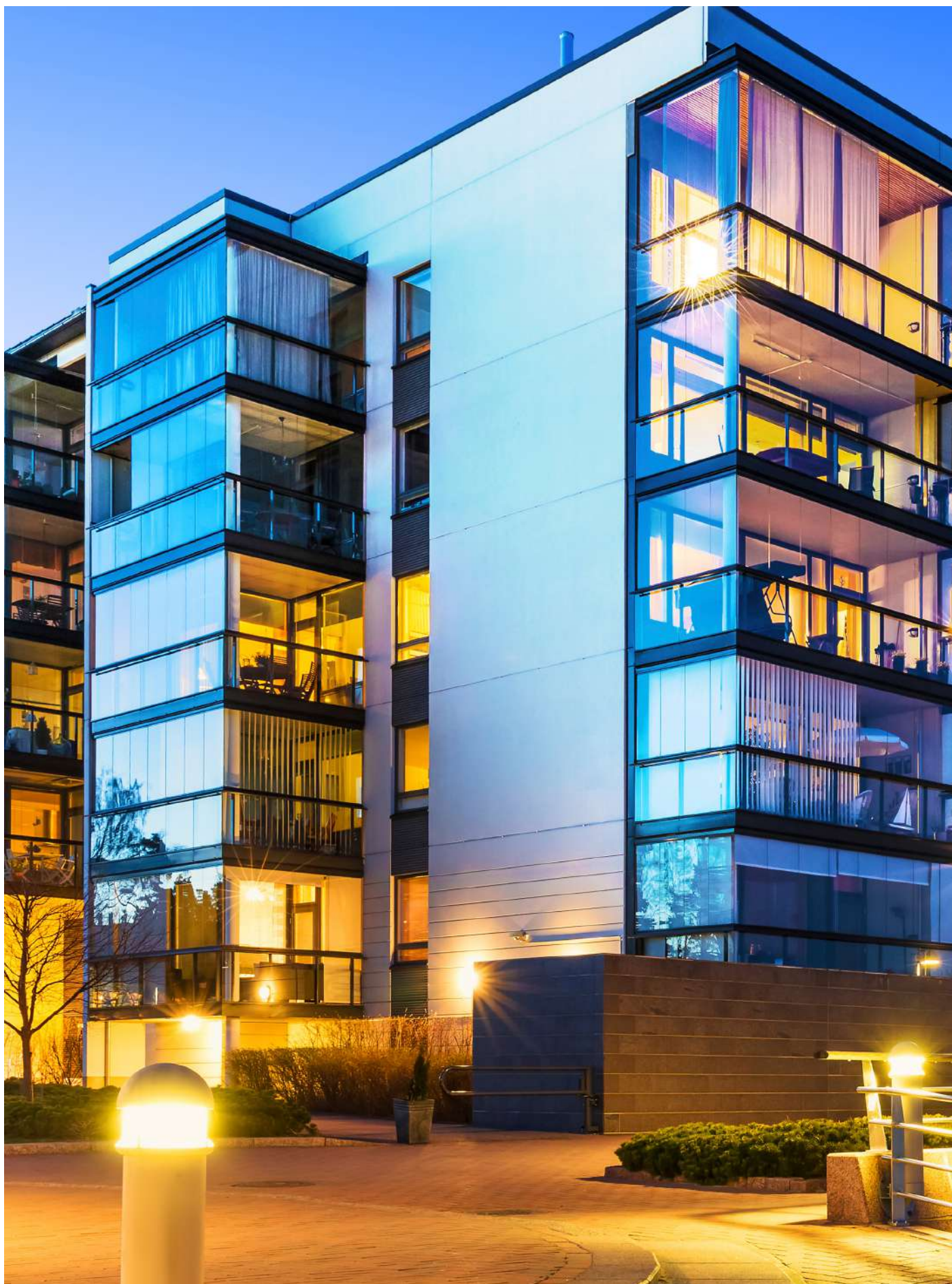
<sup>1</sup> : Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division entre le dividende net, après fiscalité étrangère payés par le fonds pour le compte de l'associé(e), et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers en France, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).**

# SOMMAIRE

EUROVALYS EN BREF	4
LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022	10
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	13
RAPPORT D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE	38
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	67
COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	69
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	80
PROJET DES RÉOLUTIONS	87
GLOSSAIRE	89

# EUROVALYS EN BREF



## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Forme juridique	SCPI à capital variable
Siège Social	52 rue de Bassano, 75008 Paris
Date d'immatriculation	11/03/2015
N° d'immatriculation	RCS Paris n°810 135 632
Date de dissolution statutaire	10/03/2114
Capital social maximum statutaire	2 000 000 000 €
Date d'ouverture au public	22/07/2015
Visa AMF (*)	n° 18-24 du 24/07/2018

### Société de Gestion

Advenis Real Estate Investment Management Société par Actions Simplifiée au capital de 3 561 000 €  
Siège social : 52, rue de Bassano – 75008 Paris  
RCS PARIS 833 409 899  
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des fonds d'investissement alternatifs (« FIA »)  
n°GP-18000011 du 29 juin 2018.

### Conseil d'administration

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président  
Monsieur Jean-François CHAURY, Administrateur  
Monsieur Stéphane AMINE, Administrateur

### Direction Générale

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président  
Monsieur Jean-François CHAURY, Directeur Général

### Expert externe en évaluation de la SCPI

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION  
167, quai de la bataille de Stalingrad  
92867 Issy-les-Moulineaux

### Dépositaire de la SCPI

CACEIS Bank  
Place Valhubert  
75013 Paris

### Commissaire aux comptes de la SCPI

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT  
Société immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 672 006 483  
63, rue de Villiers  
92200 Neuilly-sur-Seine

### Conseil de surveillance de la SCPI

#### Président

Monsieur Thibault DELAHAYE

#### Vice-Président

Madame Michelle VICTOR

### Autres membres du Conseil (par ordre alphabétique)

- AGEAS, représenté par Monsieur Bertrand HAU
- CARPV (CAISSE DE RETRAITES ET DE PREVOYANCE DES VETERINAIRES), représentée par Monsieur Éric BERNARD
- MUTUELLE DE POITIERS, représentée par Madame Anne-Sophie FRAISSINET
- Monsieur Julien RIBES
- SCI ILOT MANGENIE, représentée par Monsieur Bertrand HAUMESSER

(\*) Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## LES FAITS MARQUANTS 2022 / Chiffres clés au 31/12/2022

**167 M€**

Collecte 2022 nette des retraits

**13 664**

Associés

**742 232 000 €**

Capital social

**927 790**

Parts

**1 030 €**

Prix de la part

**3**Nouvelles acquisitions  
au cours de l'année 2022**33**Immeubles  
au patrimoine**4,57 %**

Taux de distribution 2022\*

**4,37 %**Taux de distribution net de  
fiscalité étrangère 2022\***4,20 %**Taux de Rendement Interne  
(TRI) sur 5 ans\***94,73 %**Taux d'occupation  
financier 2022\***90,58 %**

Taux d'occupation physique

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

**Le mot du Directeur Général**

« Avec plus d'1 milliard de valeur de patrimoine à fin 2022, la SCPI Eurovalys est devenue la SCPI référente pour les investisseurs privés et institutionnels français qui recherchent à diversifier leur patrimoine immobilier hors de France, et notamment en Allemagne. La qualité de son patrimoine immobilier, des emplacements sélectionnés, de ses locataires (plus de 80 % des loyers perçus proviennent de locataires dont le chiffre d'affaires est supérieur à 1 Milliard d'euros) ainsi que la régularité de sa distribution annuelle depuis sa création, en font une SCPI incontournable dans l'allocation proposée aux investisseurs par nos partenaires distributeurs.

L'obtention du label ISR (\*) en février 2022 illustre également la volonté d'Advenis REIM de mettre en adéquation le patrimoine immobilier de la SCPI Eurovalys, avec les objectifs environnementaux de la réglementation européenne, et ainsi agir pour un immobilier durable aussi bien dans la sélection de nos investissements que dans la gestion du parc immobilier de la SCPI.

Vous trouverez dans ce rapport annuel, le premier reporting ISR (\*) de la SCPI Eurovalys qui vous permettra de comprendre nos ambitions ESG (\*) et les critères extra-financiers pris en compte dans le plan de progression de la SCPI. Nous sommes convaincus que l'intégration de ces critères permettra une meilleure compréhension de nos actions pour les investisseurs finaux et sera source de création de valeur sur le long terme. »

Jean-François Chaury,  
Directeur Général d'Advenis REIM



(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

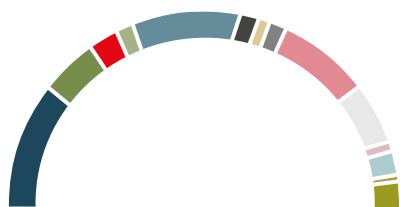


PATRIMOINE AU 31/12/2022

# 33 ACTIFS EN ALLEMAGNE

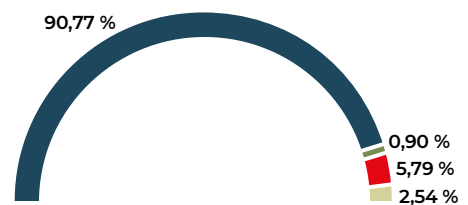


Répartition du patrimoine par ville  
En valeur vénale



- Francfort : 21 %
- Cologne : 9 %
- Essen : 5 %
- Stuttgart : 3 %
- Munich : 18 %
- Brème : 3 %
- Karlsruhe : 2 %
- Hambourg : 3 %
- Düsseldorf : 15 %
- Wolfsburg : 10 %
- Würzburg : 2 %
- Plattling : 4 %
- Hanovre : 1 %
- Herne : 4 %

Répartition du patrimoine par typologie d'actifs  
En valeur vénale



- Bureaux : 90,77 %
- Production et Industrie : 5,79 %
- Commerces : 2,54 %
- Autres : 0,90 %

## Focus acquisitions 2022

Au cours de l'année 2022, la SCPI Eurovalys a acquis 3 immeubles en Allemagne.



### Düsseldorf Wings

E-Plus Straße 1

Bureaux | Année d'acquisition : 2022 | 31 627 m<sup>2</sup>

Prix hors frais, hors taxes et hors droits  
122 000 000 €

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 en 2023.



### Frankfurt Offenbach

Strahlenbergerstrasse 110-112

Bureaux | Année d'acquisition : 2022 | 24 075 m<sup>2</sup>

Prix hors frais, hors taxes et hors droits  
86 021 531 €

Au second trimestre 2022, la SCPI Eurovalys a acquis un immeuble de bureaux situé à Offenbach, ville dynamique et limitrophe de Francfort. La surface locative totale est de 24 075 m<sup>2</sup> auxquels s'ajoutent 221 places de parking en intérieur. La propriété à usage principal de bureaux, est entièrement louée à 22 locataires intervenant dans divers secteurs d'activité.

La durée moyenne résiduelle des baux à l'acquisition est de 4,85 ans. L'immeuble a été entièrement rénové par l'ancien propriétaire et affiche de bonnes performances énergétiques, de faibles émissions carbone et respecte la démarche d'investissement socialement responsable (ISR) de la SCPI Eurovalys.





## HERNE

Bahnhofstraße 69-71

Bureaux | Année d'acquisition : 2022 | 13 912 m<sup>2</sup>

Prix hors frais, hors taxes et hors droits  
47 491 185 €

Au troisième trimestre 2022, la SCPI Eurovalys a acquis un immeuble de bureaux à Herne, ville située au coeur du bassin de la Ruhr. La surface locative totale est de 13 912 m<sup>2</sup> auxquels s'ajoutent 569 places de parking en intérieur et en extérieur.

La propriété à usage principal de bureaux, est entièrement louée à 10 locataires intervenant dans divers secteurs d'activité. La durée moyenne résiduelle des baux à l'acquisition est de 10,5 ans.

L'immeuble a été entièrement rénové en 2020 et 2021. Cet actif s'inscrit dans le respect des exigences d'Eurovalys en termes de qualité de locataires et de critères ISR.



# LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2022



## POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2022

### Économie Allemande et Européenne 2022

La reprise post-pandémie de Covid-19 anticipée pour l'année 2022 a été, bien qu'effective, sensiblement freinée par la guerre en Ukraine déclarée fin février et qui a impacté les canaux d'approvisionnement des matières premières et de l'énergie, induisant notamment une inflation importante en Europe.

L'Allemagne, encore assez dépendante de l'importation d'énergie et notamment de gaz, n'a pas été épargnée par ces événements et a connu une accélération de la montée de l'inflation, qui s'établit à + 7,9 % sur l'ensemble de l'année. Malgré cela, la première économie européenne a su démontrer une bonne capacité de rebond. Plusieurs secteurs, comme l'hôtellerie, le divertissement et les communications ont profité de la fin de la pandémie et affichent une belle reprise sur 2022.

Par ailleurs, la dépendance énergétique du pays dans ce nouveau contexte a poussé le gouvernement allemand à prendre des décisions drastiques en termes d'investissement dans l'énergie verte. Des engagements massifs ont été pris dans l'éolien et dans le photovoltaïque pour atteindre 80 % de renouvelables dans le mix électrique allemand d'ici à 2030. Cette dynamique permet à l'Allemagne de contrer en partie les effets de pénurie et de montée des prix, pour enregistrer finalement une croissance du PIB à 1,8 % sur l'année.

Source : Données OCDE 2022



## SCPI EUROVALYS - RAPPORT ANNUEL 2022

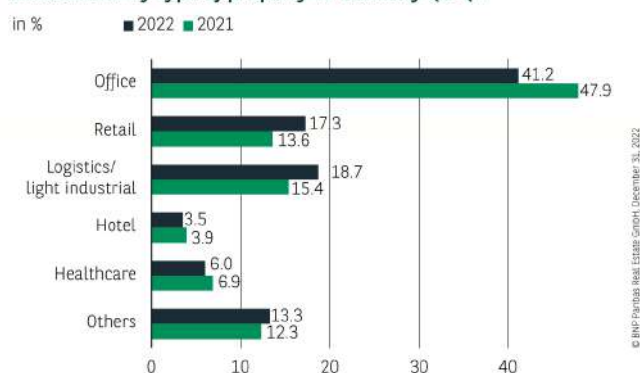
## Le marché immobilier en Allemagne en 2022

L'Allemagne reste en 2022, le premier pays de l'Union Européenne en termes de volume de transactions, et ce malgré une baisse de 16 % en comparaison avec 2021, avec un total échangé de 54.1 milliards d'euros (hors résidentiel). L'immobilier de bureaux garde la tête de ce marché en enregistrant 22,3 milliards d'euros de transactions sur l'année.

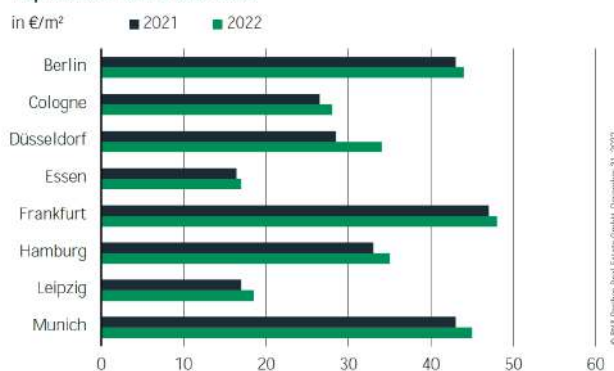
L'attractivité du marché immobilier allemand est ainsi toujours très élevée mais la hausse rapide des taux d'intérêt et l'inflation persistante a conduit les acheteurs à revoir leurs prix d'acquisition ainsi que leurs attentes en termes de rendement. A l'inverse, les vendeurs préfèrent repousser les cessions plutôt que de baisser significativement la valeur des immeubles. Cette position attentiste a conduit à un frein significatif du volume de transactions à partir de la seconde moitié de l'année 2022, et devrait se poursuivre en 2023, tant que les taux d'intérêts ne se seront pas stabilisés.

Le taux de vacance a légèrement augmenté dans les principales villes pour s'établir à 5,4 % en moyenne (en hausse de 5 % par rapport à 2021) et est le fruit de la volonté des entreprises de réduire leurs surfaces locatives pour faire face à une hausse de leurs coûts. Cependant, dans les principales villes allemandes, la relocation des surfaces a atteint 3.4 millions de m<sup>2</sup>, un niveau similaire à 2021 et en ligne avec la moyenne historique des 10 dernières années. Les loyers de bureaux, quant à eux, profitent de l'inflation et affichent une augmentation dans l'ensemble des villes du « Top 7 », confortant ainsi le dynamisme du marché.

## Investments by type of property in Germany Q1-Q4



## Top rents in 2021 and 2022



Sources : At a Glance Q4 2022 Office Market Germany ; At a Glance Q4 2022 Investment Market Germany

## PERSPECTIVES POUR 2023

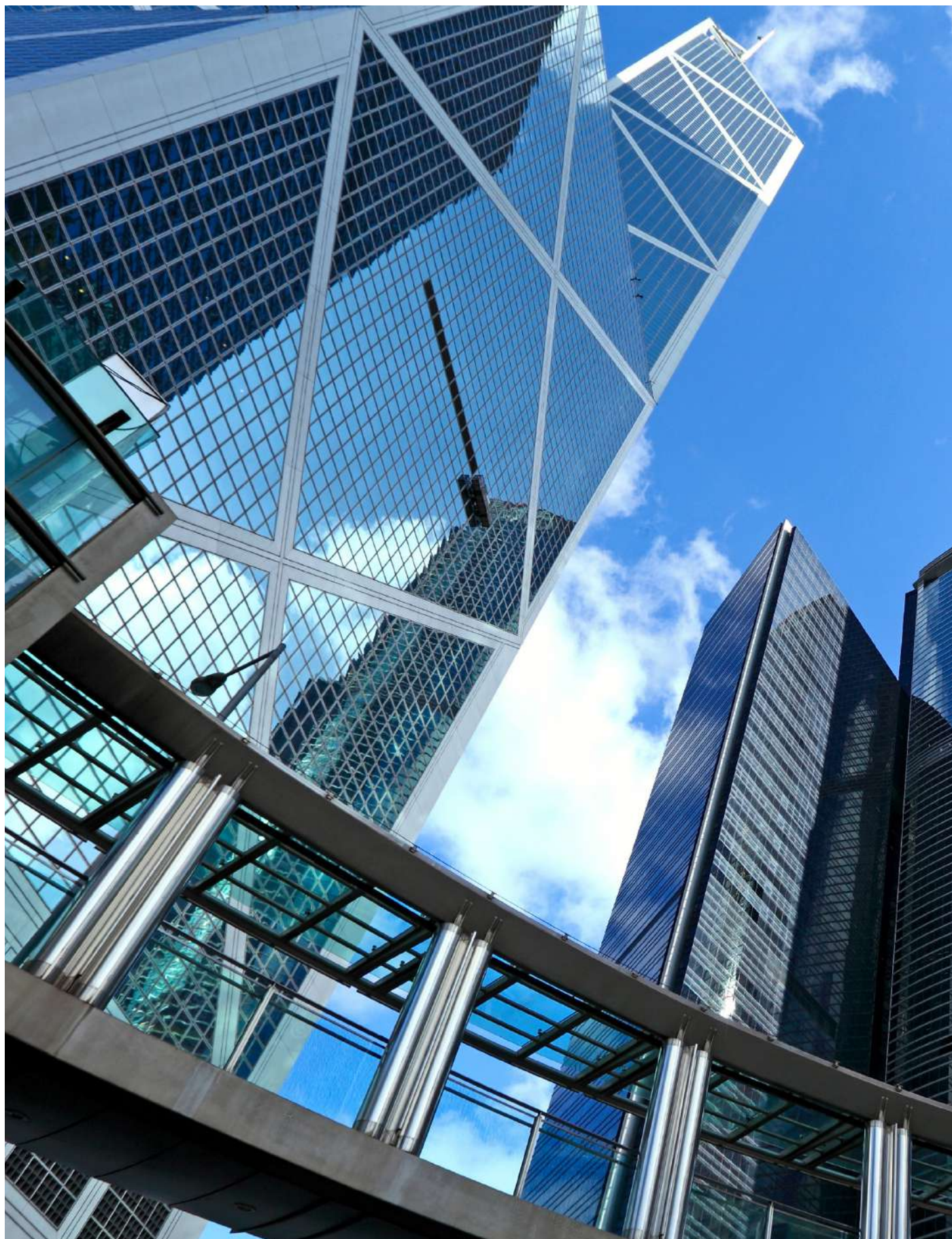
2023 devrait être une année encore influencée par la persistance de l'inflation et une hausse continue des taux d'intérêts, dans la continuité de la fin d'année écoulée. Le volume de transactions devrait ainsi se maintenir sur des niveaux similaires à la fin d'année 2022, tout du moins sur la première partie de l'année. Les niveaux de loyers dans les zones attractives devraient également poursuivre leur hausse, augmentant ainsi les rendements immobiliers des actifs. En maintenant notre exigence en matière de sélection d'actifs, cette période devrait être source d'opportunités d'investissement à des conditions plus attractives.

L'année à venir devrait également être une année influencée par une prise en considération accrue des critères ESG (\*) (Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) dans les décisions des principaux acteurs du marché, propriétaires comme locataires. La SCPI Eurovalys étant labélisée ISR (\*), la stratégie ESG (\*) des actifs sera une priorité de l'année à venir.

Face à ces nouveaux challenges, notre expérience poussée Outre-Rhin sera plus que jamais un atout majeur nous permettant de capter les meilleures opportunités qui se présenteront sur le marché. Nous cherchons également à diversifier progressivement la SCPI vers d'autres classes d'actifs qui nous semblent opportunes dans le contexte actuel, tout en visant à terme a minima une orientation bureaux toujours supérieure à 70% du patrimoine. Notre exigence de longue date à l'investissement ainsi que notre démarche active dans l'implémentation de nos engagements ISR (\*) devraient nous permettre dans tous les cas de maintenir une bonne valeur locative de notre parc immobilier, consolidant ainsi le portefeuille et les performances de la SCPI Eurovalys.

Sources : JLL Research - Germany Investment Market Overview Q4 2022 ; Cushman & Wakefield - Marketbeat Germany: TOP-5 Office Q4 2022.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022



## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### Évolution du capital

La collecte nette des retraits de l'exercice s'élève à 167 M€ portant le montant total de la capitalisation<sup>(1)</sup> de la SCPI à 956 M€. Au 31 décembre 2022, le capital social est de 742 232 000 € pour 13 664 associés détenant un total de 927 790 parts.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits par les associés, diminué des retraits (en €)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Prix d'entrée au 31 décembre (en €)	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (en €)
2015	19 404 000	24 112 500	24 255	218	1 000	2 622 570
2016	46 166 400	57 565 500	57 708	756	1 000	3 813 642
2017	94 002 400	117 369 050	117 503	1 682	1 000	6 825 180
2018	194 583 200	243 236 524	243 229	3 189	1 000	14 474 238
2019	353 836 800	445 245 908	442 296	5 928	1 015	24 449 943
2020	481 855 200	607 853 811	602 319	8 362	1 015	18 700 819
2021	613 054 400	775 248 550	766 318	11 028	1 030	19 447 823
2022	742 232 000	942 147 466	927 790	13 664	1 030	19 542 798

### Évolution du prix de la part

	2022	2021	2020
Prix de souscription au 31/12 <sup>(2)</sup>	1 030 €	1 030 €	1 015 €
Variation du prix de la part (acqureur, frais et droits inclus) sur l'année	0%	1,47 %	0,00 %

Le prix de souscription se décompose comme suit :

- Valeur nominale : 800,00 €
- Prime d'émission : 230,00€

La commission de souscription, prélevée sur la prime d'émission, correspond à 11,4 % TTI du prix de souscription.

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 par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme. Aucune souscription de parts d'Eurovalys ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

<sup>(1)</sup> : Nombre de parts multiplié par le prix de souscription au 31/12/2022

<sup>(2)</sup> : Au 1<sup>er</sup> octobre 2021, passage du prix de la part de 1 015 € à 1 030 € pour les nouvelles souscriptions. Ces nouvelles conditions détaillées dans la note d'information de la SCPI s'appliquent à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2021. 117,42 € TTC de commission de souscription par part sont prélevés sur la prime d'émission. Rappelons que le prix de souscription doit, conformément à la réglementation, se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

## PERFORMANCES

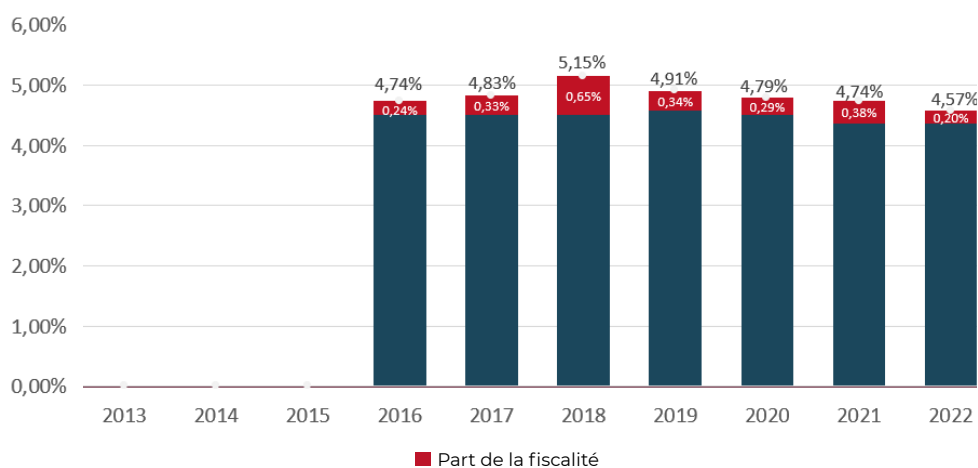
### Taux de Rendement Interne<sup>(\*)</sup> (TRI)

La performance à long terme de la SCPI est exprimée à l'aide du Taux de Rendement Interne (TRI) sur 5 et 10 ans. Calculé au 31/12/2022, le TRI d'Eurovalys est de 4,20 % à 5 ans. La SCPI ayant une durée d'existence inférieure à 10 ans, le TRI à 10 ans n'est pas disponible.

### Taux de distribution <sup>(3)</sup> (pour une part en jouissance du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année N)

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Prix de souscription au 01/01	1 030 €	1 015 €	1 015 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Dividende brut (avant prélèvements et fiscalité) par part versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	47,08 €	48,10 €	48,65 €	49,12 €	51,48 €	48,34 €	47,42 €	-
Dont montant par part de la fiscalité <sup>(2)</sup>	2,08 €	3,81 €	2,98 €	3,44 €	6,48 €	3,34 €	2,42 €	-
Taux de distribution <sup>(3)</sup>	4,57 %	4,74 %	4,79 %	4,91 %	5,15 %	4,83 %	4,74 %	0,00 %
Taux de distribution net de fiscalité étrangère <sup>(4)</sup>	4,37 %	4,36 %	4,50 %	4,57 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	0,00 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance <sup>(5)</sup>	6,18 €	5,05 €	2,01 €	3,44 €	6,72 €	9,10 €	13,00 €	0,03 €

### Évolution du taux de distribution <sup>(3)</sup> au cours des derniers exercices



<sup>(1)</sup> Dividende avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payés par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N, divisé par le nombre moyen de parts en jouissance de l'année.

<sup>(2)</sup> Prélèvements fiscaux et sociaux sur les produits financiers en France et impôts payés en Allemagne. La fiscalité n'était constituée que de l'impôt allemand en 2022. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et le pays concerné.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

<sup>(3)</sup> Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N, (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(4)</sup> Division entre le dividende net de fiscalité étrangère payée par le fonds pour le compte de l'associé(e) et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers en France (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(5)</sup> Report à nouveau de l'année, c'est-à-dire solde entre le résultat distribuable et le résultat distribué cumulé à celui des années précédentes divisé par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année.

(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. . Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).**

## Évolution du marché des parts

Le prix de retrait, égal au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription toutes taxes incluses, s'élève à 912,58 € par part.

Le nombre total de parts cédées ou retirées est de 4 963 parts, représentant 0,65 % du nombre total de parts au 1er janvier 2022.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait (en jours)	Rémunération de la gérance sur les cessions et les retraits (en € HT)
2015	0	0	0	0	0
2016	0	0	0	0	0
2017	75	0,13	0	0	0
2018	1 241	1,06	0	0	0
2019	13 962	5,74	0	0	0
2020	1 595	0,36	0	0	0
2021	3 500	0,58	0	0	0
2022	4 963	0,65	0	0	0

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à la valeur de retrait renseignée ci-dessous et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCPI ni par la société de gestion. L'associé qui souhaite se séparer de ses parts a également la possibilité de les céder directement, sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues. Enfin, à défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, la sortie du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande. Advenis REIM perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire. Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme compte tenu de la nature immobilière du sous-jacent. La détention pour une durée inférieure à la période recommandée (9 ans) est susceptible de pénaliser l'investisseur qui cède ses parts.

Les demandes de retrait sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes. Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 2 mois à compter de la réception de la demande de retrait. Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aussitôt aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de 15 jours.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> février.



## PATRIMOINE

### Acquisitions

La SCPI Eurovalys a procédé à l'acquisition de 3 nouveaux immeubles au cours de l'exercice 2022, pour un montant de plus de 256 millions d'euros hors droits. Ces acquisitions ont été faites en cohérence avec la politique d'investissement et par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières (SCI) : Eurovalys New Invest 4, Eurovalys New Invest 6 et Eurovalys New Invest 7.

Société détentrice	Adresse	Type de surface	Année d'acquisition	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix hors frais, hors taxes et hors droits (en €)
SCI ENI 7	Düsseldorf - E-Plus-Straße 1	Bureaux	2022	31 627	122 000 000
SCI ENI 6	Offenbach-Strahlenbergerstrasse 110-112	Bureaux	2022	24 075	86 021 531
SCI ENI 4	Herne - Bahnhofstraße 69-71	Bureaux	2022	13 912	47 491 185
<b>TOTAL</b>				<b>69 613</b>	<b>255 512 716</b>

### Cessions

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2022.

### Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2022, le patrimoine est constitué majoritairement (90,77 %) de surfaces de bureaux. L'ensemble des immeubles de la SCPI est localisé en Allemagne.

Zone géographique	Bureaux	Commerce	Production & Industrie	Autres
France	-	-	-	-
Allemagne	90,77 %	2,54 %	5,79 %	0,90 %
Autres pays d'Europe	-	-	-	-

Les villes allemandes font généralement l'objet d'une classification en catégorie, de A à D, en fonction de la taille de leur marché immobilier et de leur puissance économique et politique. Pour mieux percevoir la diversification géographique, la société de gestion propose une répartition en valeur vénale et en surface du patrimoine immobilier suivant cette classification. En 2022, la SCPI Eurovalys a poursuivi sa volonté de diversification de son implantation géographique tout en continuant à investir dans des villes majeures comme Francfort et Düsseldorf.

Diversification géographique	En % de la valeur vénale	En % des surfaces
Ville A (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Stuttgart, Munich)	61,36	56,12
Ville B (Bonn, Brême, Dortmund, Duisburg, etc.)	10,75	15,13
Ville C (Wolfsburg, etc.)	9,57	4,02
Ville D	18,32	24,73

## GESTION LOCATIVE

### Situation locative

Le patrimoine est composé de 402 751 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux qui sont loués principalement à de grandes entreprises internationales ou à des entreprises allemandes de taille moyenne.

### Taux d'occupation

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique <sup>(1)</sup> (TOP) ressort à 90,58 %. Le taux d'occupation financier <sup>(2)</sup> (TOF) annuel est de 94,73 %.

	2022	2021
Surfaces louées	364 810 m <sup>2</sup>	300 898 m <sup>2</sup>
Surfaces vacantes	37 941 m <sup>2</sup>	32 208 m <sup>2</sup>
Surfaces totales	402 751 m <sup>2</sup>	333 107 m <sup>2</sup>
<b>Taux d'occupation physique ou TOP</b>	<b>90,58 %</b>	<b>90,33 %</b>
Taux d'occupation financier ou TOF 1 <sup>er</sup> semestre	94,98 %	94,14 %
TOF 2 <sup>ème</sup> semestre	94,53 %	92,93 %
<b>TOF ANNUEL</b>	<b>94,73 %</b>	<b>93,50 %</b>

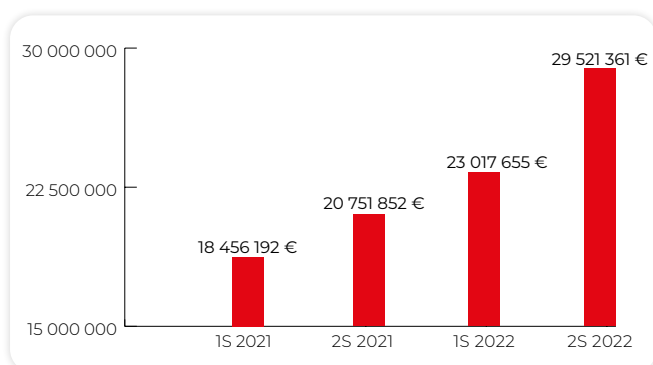
(1) Le TOP constaté au 31 décembre de l'exercice se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI (inclus les locaux accessoires).

(2) Le TOF 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.

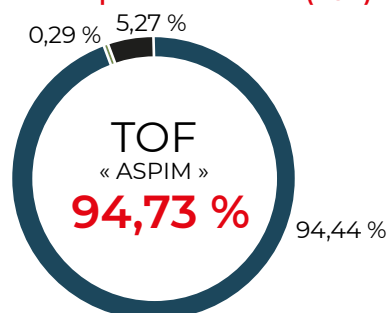
L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié en 2021 et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions).

### Recettes locatives

Montant HT des loyers encaissés



### Taux d'occupation financier (TOF)



#### TOF

- Locaux occupés : 94,44 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,29 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %

- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 5,27 %

TOF 2021 : 93,50 % ; TOF 2020 : 93,28 % ; TOF 2019 : 96,90 % ; TOF 2018 : 97,90 % ; TOF 2017 : 98,40 %.

**Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital)**

## Impayés

La SCPI Eurovalys clôture l'année 2022 avec un taux de recouvrement de ses loyers de 99,47 %. Les sommes restant impayées sont telles que ci-dessous :

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer annuel (en €)	Montant impayé (en €)	Commentaire
Munich Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 1	Bureaux & Industrie	3 703,44	558 636,96	12 146,64	Retard de paiement
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Parking	1,00	600,00	59,50	Retard de paiement
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Bureaux	4 648,05	642 748,92	6 280,72	Retard de paiement
Würzburg - Unterdürrbacher Straße 10	Bureaux	751,66	152 888,21	3 528,32	Retard de paiement
AlphaHaus - Strahlenbergerstraße 110-112	Bureaux	3 006,73	657 620,16	12 146,77	Acquisition 2022 - Montant dû par le vendeur
AlphaHaus - Strahlenbergerstraße 110-112	Commerce	280,12	49 110,00	9 740,14	Retard de paiement
AlphaHaus - Strahlenbergerstraße 110-112	Bureaux	1 621,47	320 662,20	26 767,45	Acquisition 2022 - Montant dû par le vendeur
AlphaHaus - Strahlenbergerstraße 110-112	Bureaux	485,07	91 584,12	3 027,36	Acquisition 2022 - Montant dû par le vendeur
Cologne Rimpler - Edmund Rimpler Straße 6	Bureaux	2 432,68	286 711,46	36 015,71	Retard de paiement de l'indexation
Cologne Stolberger - Stolberger Straße 307-311	Bureaux	2 535,44	357 153,72	62 410,44	Retard de paiement
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Bureaux	10 665,48	1 053 967,68	53 806,53	Retard de paiement
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Commerce	1 083,00	135 775,68	12 823,26	Retard de paiement re-négocié en franchise de loyers suite à la prolongation
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	Bureaux	2 233,50	410 318,40	59 636,50	Retard de paiement de l'indexation
Ratingen - Blacke Duerr Allee 2	Bureaux	1 812,08	268 957,62	5 054,70	Retard de paiement - Négociation en cours
Autres immeubles	NA	NA	NA	1 762,00	Différents locataires ayant donné congé - impayés en cours de négociation
<b>TOTAL</b>		<b>35 259,72</b>	<b>4 986 735,13</b>	<b>305 206,04</b>	

## Durée moyenne des baux restant à courir

La durée moyenne des baux restants à courir traduit la capacité du patrimoine à générer des revenus potentiels sécurisés dans le temps. Elle est de 5,74 ans au 31/12/2022.

	2022	2021
Durée moyenne des baux fermes restants à courir	5,19 ans	6,0 ans
Durée moyenne des baux restants à courir	5,74 ans	6,3 ans

### Répartition des risques locatifs

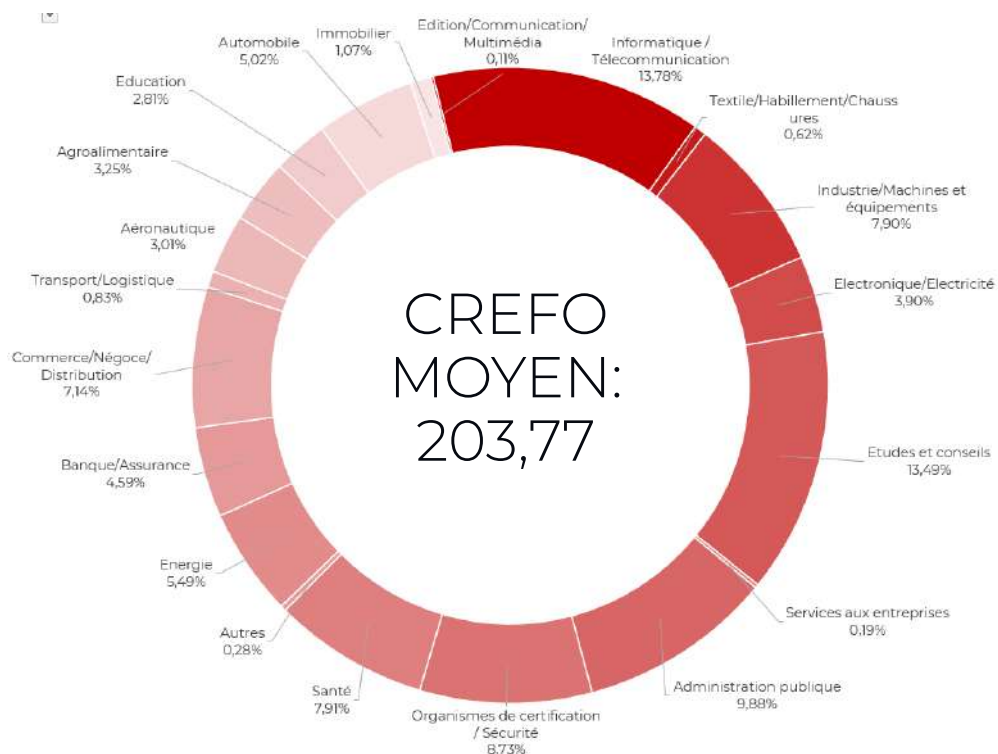
Les 33 immeubles de la SCPI Eurovalys sont loués à 177 locataires au total. Les 10 principaux locataires du patrimoine représentent 45,55 % du revenu annuel global pour une année complète. Cette proportion témoigne de la diversification des locataires dans le portefeuille de la SCPI.

Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer annuel (en €)	Proportion (en %)	Rating Credit Reform au 31/12/2022
EDAG Engineering GmbH	35 154	4 789 735	8,39	144
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	21 515	4 013 281	7,03	158
Bundesrepublik	18 717	3 096 364	5,42	153
CSA	12 387	2 557 058	4,48	191
AVECO	13 662	2 445 540	4,28	198
TK Elevator	10 112	2 289 585	4,01	301
INTEL/LANTIQ	13 724	2 230 159	3,91	232
Stada	10 931	1 709 054	2,99	130
AVNET/EBV	12 816	1 453 179	2,54	232
AON Holding Deutschland GmbH	11 069	1 428 315	2,50	149
<b>TOTAL</b>	<b>160 087</b>	<b>26 012 270</b>	<b>45,55</b>	<b>183</b>

Par ailleurs, avec une moyenne CREFO à 203,77 les locataires de la SCPI Eurovalys ont un risque financier estimé à un niveau très faible. La majorité d'entre eux a une situation comprise dans le premier compartiment des différentes sociétés d'analyse.

Standard & Poor's	AAA-BBB	BBB-BB+	BB+-BB	BB-B+	B+-B-	>=B-	Non disponible
Commerzbank	1,0 - 2,4	2,4 - 3,0	3,0 - 3,4	3,4 - 4,0	4,0 - 4,8	>= 4,8	et particuliers (parkings)
Deutsche Bank	iAAA-iBBB	iBBB-iBB+	iBB+-iBB-	iBB-iB+	iB+-iB-	>=iB-	
Creditreform	100-204	205-235	236-278	279-297	298-350	351-600	
Postbank	pAAA-pBBB+	pBBB+-pBBB-	pBBB--pBB	pBB--pB+	pB+-pB	>=pB-	
<b>Nombre de locataires</b>	<b>41</b>	<b>22</b>	<b>29</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>51</b>

Enfin, nous avons une bonne diversification de nos locataires en termes de secteur d'activité, ce qui répartit mieux le risque notamment en période de crise :





## Locations (nouveaux baux, renouvellements et avenants)

Treize surfaces vacantes ont été relouées en 2022 et 10 locataires ont prolongé leur bail sur l'année.

### Relocations

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer annuel (en €)	Date d'effet
Würzburg - Unterdürrbacherstraße	Robert Bosch	Bureaux	708,00	132 576,00	01/01/2022
Würzburg - Unterdürrbacherstraße	Transnet BW	Bureaux	718,00	138 654,00	01/02/2022
Cologne - Widdersdorfer Straße	Odoscope	Bureaux	157,44	25 505,00	01/03/2022
Munich Neubiberg - Lilienthalstrasse 7-19	BIMA	Bureaux	1 866,19	302 323,00	01/03/2022
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	VTG GmbH	Bureaux	1 178,00	194 968,00	01/05/2022
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Crazy Factory	Parkings	2 places	150,00	15/05/2022
Cologne - Widdersdorfer Straße 399-403	Aha!	Bureaux	855,43	125 581,92	01/07/2022
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Hat.tec	Bureaux	150,17	20 194,32	01/07/2022
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	AlphaConsult	Bureaux	263,00	36 012,00	01/08/2022
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	CTS	Bureaux	429,00	75 009,48	01/09/2022
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	CCN	Bureaux	271,53	56 656,56	01/09/2022
Munich Feldkirchen - Kapellenstraße 12	Bella & Bona	Cantine	750,01	0,00*	01/10/2022
Ratingen - Balcke Duerer Allee 2	CampoFrio Group	Bureaux	466,38	76 142,70	01/10/2022
<b>TOTAL</b>			<b>7 813 ,15</b>	<b>1 183 772, 98</b>	

(\*) Le loyer du locataire est un loyer progressif sur la durée du bail. La première année, le locataire paye uniquement les charges liées à la surface.

### Prolongations / Renouvellements

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Ancien loyer annuel (en €)	Nouveau loyer annuel (en €)	Nouvelle date de fin
Düsseldorf - Wannheimerstraße 66	Creative Design Industry	Bureaux	350,75	58 020,00	59 397,00	31/03/2025
Wolfsburg - Hafestraße 1	Alten	Bureaux	1 116,34	220 122,00	220 122,00	31/12/2027
Munich - Richard-Reitzner-Allee 1	Swarco Traffic	Bureaux	1 202,40	199 710,20	199 710,20	01/05/2030
Cologne - Widdersdorfer Straße 399-403	Dr Potoschnik	Médical	327,74	53 268,84	58 508,16	31/12/2027
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Kik	Retail	1 083,00	135 775,68	135 775,68	28/12/2030
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Expert Communication	Bureaux	300,89	48 503,52	48 503,52	31/12/2024
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Finanz Informatik	Bureaux	1 198,19	195 092,28	195 092,28	31/12/2028
Munich Feldkirchen - Kapellenstraße 12	Oerlikon	Bureaux/production	3 703,44	500 894,28	500 894,28	31/03/2023
Wolfsburg - Hafestraße 1	ZF Active Safety	Bureaux	909,00	181 478,40	176 980,68	31/01/2029
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Securetec	Bureaux/production	2 301,00	345 259,68	345 259,68	28/02/2025
<b>TOTAL</b>			<b>12 492,75</b>	<b>1 938 124,88</b>	<b>1 940 243 ,48</b>	

### Locaux vacants

21 sites comprennent des surfaces vacantes pour un total de 37 941 m<sup>2</sup> et un loyer additionnel potentiel de 4 464 940,78 €.

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer potentiel annuel (en€)
Hanovre - Im Heidkampe 9	Bureaux, stockage et parkings	8 272,87	1 010 527,96
Ratingen - Balcke Dueer Allee 2	Bureaux, stockage et parkings	2 363,94	324 331,85
Neu-Isenburg - Dornhofstraße 44-43	Bureaux, stockage et parkings	503,68	82 752,00
Wolfsburg - Hafestraße 1	Bureaux et parkings	1 112,00	193 824,00
Bremen - Universitätsalle 16	Bureaux et parkings	1 334,32	165 346,56
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Bureaux et parkings	1 048,83	111 679,80
Francfort Sossenheim - Wilhelm Fay Strasse 11	Parkings	4 places	2 400,00
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Bureaux, stockage et parkings	1 365,00	235 140,00
Munich Feldkirchen - Kapellenstraße 12	Bureaux et parkings	1 607,40	233 320,32
Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1	Bureaux, stockage et parkings	1 128,00	16 748,16
Cologne - Edmund Rumpler Straße 6	Bureaux et parkings	408,88	70 796,50
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Stockage et parkings	18,71	6 988,20
Mülheim - Luxemburger Allee 4-8	Stockage et parkings	844,50	31 290,00
Cologne - Stolberger Straße 307-311	Bureaux, stockage et parkings	1 657,27	210 549,34
Cologne - Widdersdorfer Straße 399-403	Bureaux et parkings	1 202,51	160 207,32
Bremerhaven - Schleusentraße 12	Bureaux et parkings	347,30	49 251,60
Stuttgart - Motorstraße 28	Bureaux, stockage et parkings	5 905,87	629 618,70
Norderstedt - Schützenwall 1	Bureaux, stockage et parkings	8 163,89	883 396,26
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-113	Stockage et parkings	635,84	34 949,52
Herne - Bahnhofstraße 69-71	Espaces communs	20,65	3 097,50
Karlsruhe - Braun-Straße 18	Parkings	10 places	8 725,20
<b>TOTAL</b>		<b>37 941</b>	<b>4 464 940,78</b>

### Congés

Onze congés ont été reçus en 2022.

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer annuel (en €)	Date de départ
Stuttgart - Motorstraße 28	Robert Bosch	Bureaux	5 883	692 251	31/01/2022
Cologne - Widdersdorfer Straße 399-403	Euroschulen	Bureaux	825	73 162	31/03/2022
Munich Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 1	Gegenbauer	Bureaux	30	4 680	31/03/2022
Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1	Swarco Traffic	Bureaux	1 178	195 737	01/05/2022
Cologne - Stolberger Straße 399-403	BIMA	Bureaux	975	119 443	30/06/2022
Ratingen - Balcke Dueer Allee 2	SPIE Deutschland & Zentraleuropa	Bureaux	1 070	177 008	30/06/2022
Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1	Quadiant CMX	Bureaux	271,53	43 616,88	30/08/2022
Karlsruhe - Braun-Straße 18	VVB International et Art Studio 77	Parkings	7 et 3 places	375,00	30/09/2022
Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1	CCN	Bureaux	1 075,67	154 896,48	30/09/2022
Ratingen - Balcke Dueer Allee 2	CampoFrio Group	Bureaux	835,70	144 600,00	30/11/2022
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-113	Jungheinrich	Bureaux	349,08	60 150,96	30/11/2022
<b>TOTAL</b>			<b>12 493</b>	<b>1 665 920,12</b>	



## Travaux

Près de 6,04 millions d'euros de travaux ont été réalisés pour l'entretien des sites ou la réfection d'espaces locatifs sur l'ensemble du patrimoine d'Eurovalys en 2022.

Un montant additionnel de 249 200 € a par ailleurs été provisionné dans les comptes au 31/12/2022 au titre de la PGE (Provision Gros Entretien).

Adresse	Détail des travaux	Montant (en €)
Bad-Vilbel Theodor-Heuss-Straße 52-54	Réparation système eaux usées, chauffage, système anti-incendie, fenêtres et pompe de vidange.	225 850
Bremen - Universitätsallee 16	Renouvellement système de gestion du bâtiment, détecteurs de fumée, installation LED et diverses réparations.	139 448
Cologne Widdersdorfer Straße 399-403	Travaux preneur, conformité incendie, réparation fenêtres, diverses réparations et diverses mesures ESG (*).	319 226
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Peinture escaliers, travaux preneur, réparation parking et diverses mesures ESG (*).	304 926
Gaimersheim - Dr Ludwig Kraus Straße 6	Réparation façade, système de chauffage et diverses mesures ESG (*).	62 237
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Travaux preneur, dégât des eaux parking et divers travaux.	1 159 691
Mülheim - Luxemburger Allee 4-8	Mesures de sécurité incendie, changement chaudière, stores extérieurs, travaux preneur et diverses mesures ESG (*).	151 374
Munich Feldkirchen East Gate Kapellenstraße 1	Réparation chaudière, cantine, peinture escaliers, réparation système de chauffage et diverses mesures ESG (*).	120 783
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Travaux preneurs et diverses mesures ESG (*).	120 186
Munich Neubiberg Lilienthalstraße 7-19	Système de refroidissement, réparation dégât des eaux, installation LEDs, conformité mesures anti-incendie et diverses mesures ESG (*).	209 295
Munich Poing - Im Technologiepark 2-8	Conformité incendie, dégât des eaux, éclairage extérieur, réparation porte d'entrée et climatisation serveur.	332 960
Neu-Isenburg - Dornhofstraße 44-43	Changement climatisation, amélioration système de gestion du bâtiment, révision des schémas électriques et diverses mesures ESG (*).	218 737
Norderstedt - Schützenwall 1	Mesures de conformité sécurité anti-incendie, réparation stores extérieurs, ascenseurs et préparation séparation immeuble.	204 486
Norderstedt - Schützenwall 1	Rénovation toiture, éclairage extérieur, gouttières, stores et travaux garage.	803 514
Plattling - Am Biberberg	Travaux d'extension de l'immeuble.	1 148 510
Wolfsburg - Hafenstraße 1	Bornes de recharges électriques pour véhicules, alarme incendie, réorganisation espaces verts et diverses mesures ESG (*).	185 685
Autres immeubles	Autres travaux (<50k€ par immeuble).	337 053
	<b>TOTAL</b>	<b>6 043 961</b>

(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## RÉSULTATS FINANCIERS

### Résultat par part

Résultat par part <sup>(1)</sup>	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	Montant (en €)	En % des produits	Montant (en €)	En % des produits
<b>PRODUITS</b>				
Recettes locatives brutes	2,21	2,74%	3,69	4,20%
Charges Facturées	0,32	0,40%	0,60	0,68%
Produits des participations contrôlées	47,85	59,46%	44,92	51,19%
Produits divers	30,10	37,40%	38,55	43,93%
<b>TOTAL</b>	<b>80,48</b>	<b>100,00%</b>	<b>87,76</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>				
Rémunération de la société de gestion	0,26	0,32%	0,44	0,50%
Autres frais et rémunération	5,50	6,83%	3,96	4,51%
Commission de souscription	25,31	31,45%	30,60	34,87%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				
Charges locatives	1,16	1,44%	1,09	1,24%
Autres charges immobilières	0,00	0,00%	0,01	0,01%
Autres charges financières	0,04	0,05%	0,00	0,00%
Charges exceptionnelles	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>32,27</b>	<b>40,10%</b>	<b>36,09</b>	<b>41,13%</b>
Amortissements nets				
Provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>32,27</b>	<b>40,10%</b>	<b>36,09</b>	<b>41,13%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>48,21</b>	<b>59,90%</b>	<b>51,66</b>	<b>58,87%</b>
Report à nouveau annuel	2,03	2,52%	3,56	4,06%
<b>RÉSULTAT DISTRIBUÉ BRUT</b>	<b>47,08</b>	<b>58,50%</b>	<b>48,10</b>	<b>54,81%</b>
<b>RÉSULTAT DISTRIBUÉ NET DE FISCALITE ETRANGERE <sup>(2)</sup></b>	<b>45,00</b>	<b>55,92%</b>	<b>44,29</b>	<b>50,47%</b>
Report à nouveau cumulé par part en jouissance post-distribution	6,18	7,68%	5,05	5,75%
Nombre de parts au 31 décembre	927 790		766 318	
Nombre moyen de parts en jouissance sur l'année N	772 263		635 316	

<sup>(1)</sup> Par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année N.

<sup>(2)</sup> Après prélèvements d'impôts en Allemagne. 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.





## Distribution 2022 (pour une part en jouissance du 1er janvier au 31 décembre 2022)

La société de gestion a versé 4 acomptes sur dividendes correspondant à un taux de distribution net de fiscalité allemande de 4,37 %, pour une part en pleine jouissance sur l'année 2022.

	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	TOTAL 2022
Dividende avant impôts (en €) <sup>(1)</sup>	11,95 €	11,92 €	11,88 €	11,33 €	47,08 €
<b>TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(2)</sup></b>	<b>1,16 %</b>	<b>1,16 %</b>	<b>1,15 %</b>	<b>1,10 %</b>	<b>4,57 %</b>
Dividende versé par part (après fiscalité étrangère) <sup>(3)</sup> (en €)	11,00 €	11,00 €	11,00 €	12,00 €	45,00 €
<b>TAUX DE DISTRIBUTION NET DE FISCALITE ETRANGERE<sup>(4)</sup></b>	<b>1,07 %</b>	<b>1,07 %</b>	<b>1,07 %</b>	<b>1,17 %</b>	<b>4,37 %</b>

<sup>(1)</sup> Dividende avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N.

<sup>(2)</sup> Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N, (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

<sup>(3)</sup> Dividende net versé au titre de l'année, après fiscalité étrangère payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers en France.

<sup>(4)</sup> Division entre le dividende net après fiscalité étrangère (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

La fiscalité n'était constituée que de l'impôt allemand en 2022. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et le pays concerné. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

## Affectation du résultat détaillé

	Montant total en 2022 (en €)	Montant par part en jouissance en 2022 (en €)	Taux de distribution par part en jouissance en 2022
Résultat annuel de la SCPI	37 227 937	48,21	4,68 %
Revenu immobilier	37 227 937	48,21	
Revenu financier	0	0,00	
Report à nouveau antérieur	3 207 362	4,15	
Reconstitution du Report à nouveau	696 600	0,90	
<b>Résultat distribuable</b>	<b>41 131 899</b>	<b>53,26</b>	
<b>Distribution brute</b>	<b>36 358 904</b>	<b>47,08</b>	<b>4,57 %</b>
Impôt sur les Sociétés allemand	-1 607 054	-2,08	
<b>Distribution nette de fiscalité étrangère</b>	<b>34 751 850</b>	<b>45,00</b>	<b>4,37 %</b>
Prélèvements fiscaux et sociaux	0	0,00	
Report à nouveau	4 771 234	6,18	

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).*

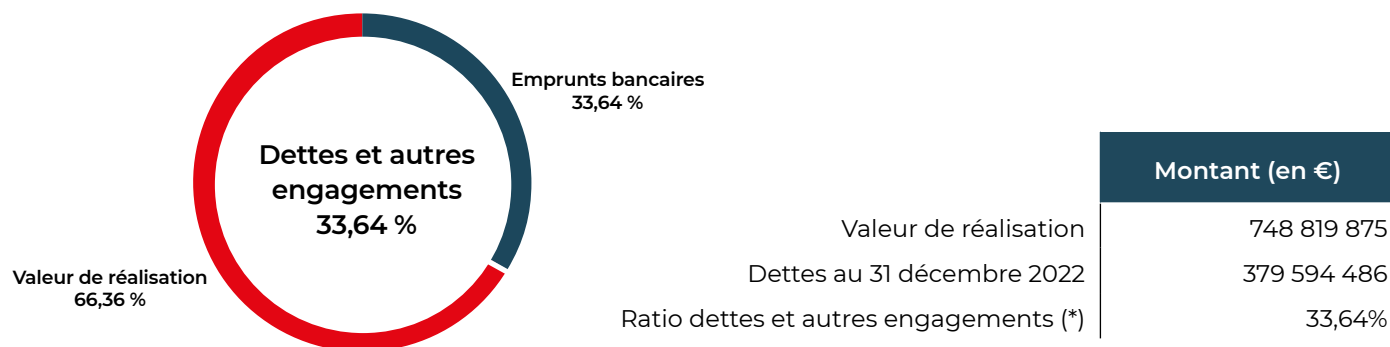
## Tableau d'emploi des fonds

	Total cumulé au 31/12/2021 (en €)	Durant l'année 2022 (en €)	Total cumulé au 31/12/2022 (en €)
Fonds collectés	775 248 550	166 898 915	942 147 466
+ cessions d'immeubles			
+ divers	0		0
Fonds décaissés	934 732 085	304 747 607	1 240 289 692
- commissions de souscription	90 329 586	19 542 798	109 872 384
- achat d'immeubles	44 876 294	0	44 876 294
- frais d'acquisition	68 529 393	23 648 131	92 177 524
- divers achat	730 996 812	261 556 678	993 363 490
Emprunts bancaires	276 581 386	103 013 100	379 594 486
= somme restant à investir	117 097 851	-34 835 591	81 452 260

## Effet de levier et endettement

## ► Ratio dettes et autres engagements au 31/12/2022 selon la méthode de l'ASPIM

Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier(\*) intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. 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. Utiliser cet effet de levier amplifie les opportunités de gains potentiels mais aussi les risques de pertes.



(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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

*La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital)*



### ► Effet de levier AIFM

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier de la SCPI Eurovalys au 31 décembre 2022 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,41 et 1,51.

### ► Détails des emprunts

2022	Emprunt (en €)	Type	Échéance
Eurovalys	0,00	N/A	N/A
SCI ENI 1	35 700 000	In fine	31/12/2025
SCI ENI 2	46 150 000	In fine	31/01/2027
SCI ENI 3	7 900 000	In fine	31/12/2029
SCI ENI 4	68 128 000,00	In fine	30/09/2029
SCI ENI 5	80 000 000,00	In fine	28/11/2025
SCI ENI 6	64 200 000,00	In fine	31/03/2029
SCI ENI 7	48 800 000,00	In fine	31/01/2029
SCI Cologne	12 108 986,00	Amortissement de 10% et In fine 90%	31/10/2024
SCI Cologne Rumpler	16 607 500,00	In fine	30/09/2025
<b>TOTAL</b>	<b>379 594 486,00 €</b>		

## EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

### Expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION a été nommée, en qualité d'expert, pour une durée de cinq années à compter de 2020. Elle a procédé fin 2022 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs des immeubles détenus directement et indirectement par la SCPI avec la méthode Core & Topslice.

La valeur d'expertise globale des actifs détenus par transparence par la SCPI Eurovalys s'élève à 1 051 720 700 € au 31 décembre 2022. Les valeurs d'expertise des actifs détenus par transparence s'inscrivent en baisse de 3,58 % par rapport à leur valeur d'expertise 2021 ou leur valeur d'acquisition hors droits si acquis au cours de l'année 2022.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.  
La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).*

## SCPI EUROVALYS - RAPPORT ANNUEL 2022

	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition hors droits, hors taxes et hors frais en €	Valeur comptable 2022 en €
<b>DÉTENTION INDIRECTE</b>			
<b>SCI Cologne</b>			
Aachnerstrasse 1044 - Cologne	94,00 %		
	2015	18 781 200	22 096 400
<b>SCI Eurovalys New Invest 1</b>			
Dornhofstrasse 44-46 - Neu-Isenburg	99,99 %		
	2016	14 155 000	13 088 200
Hafenstrasse 1 - Wolfsburg		10 900 000	10 124 882
Universitätsallee 16 - Brême		15 015 000	14 068 557
Herriotstrasse 3 - Francfort		42 500 000	39 882 630
<b>SCI Eurovalys New Invest 2</b>			
Im Technologiepark 2-8 - Munich Poing	99,99 %		
	2017	24 500 000	24 153 180
Lilienthalstrasse 7 - Munich Neubiberg		54 981 226	54 783 921
Wilhelm Fay Strasse 11 - Francfort Sossenheim		31 000 000	30 974 614
<b>SCI Eurovalys New Invest 3</b>			
Wannheimer Strasse 6 - Düsseldorf	99,99 %		
	2019	19 752 000	20 200 000
<b>SCI Eurovalys New Invest 4</b>			
Kapellenstrasse 12 - Munich Feldkirchen	99,99 %		
	2019	45 340 000	43 700 000
Dr Ludwig Krauss Strasse 6 - Gaimersheim		25 542 842	24 652 247
Ludwig Erhard Strasse 2 - Reutlingen		23 268 000	23 701 536
Am Biberberg - Plattling		43 357 861	45 174 889
Richard-Reitzner-Allee 1 - Munich Haar		33 295 918	33 217 703
Bahnhofstraße 69-71 - Herne		47 491 185	52 195 000
<b>SCI Eurovalys New Invest 5</b>			
Widdersdorfer Straße 399-403 - Cologne	99,99 %		
	2020	13 350 000	14 280 236
Stolberger Straße 307-311 - Cologne		21 200 000	21 700 000
Luxemburger Allee 4-8 - Mülheim		31 840 000	30 300 000
Ahstrasse 22 - Gelsenkirchen		15 500 000	16 200 000
Motorstraße 28 - Stuttgart		15 500 000	10 821 633
Schleusenstraße 12 - Bremerhaven		8 500 000	8 600 000
Birnbaumstücke 5 - Wolfsburg		88 750 000	88 715 681
Schützenwall 1 - Norderstedt		28 000 000	28 123 189
<b>SCI Eurovalys New Invest 6</b>			
Theodor-Heuss-Strasse 52-54 - Bad-Vilbel	99,99 %		
	2020	28 600 000	31 546 061
Braun-Straße 18 - Karlsruhe		16 456 076	17 168 625
Unterdürrbacher Straße 10 - Würzburg		21 556 000	27 842 734
Strahlenbergstraße 110 - 112 - Offenbach am Main		86 021 531	84 800 000
<b>SCI Eurovalys New Invest 7</b>			
E-Plus Straße 1 - Düsseldorf	99,99 %		
	2022	122 000 000	118 500 000
<b>SCI Cologne Rumppler</b>			
Edmund Rumppler Strasse 6 - Cologne	94,90 %		
	2020	27 767 740	32 123 128
<b>DÉTENTION DIRECTE</b>			
<b>SCPI EUROVALYS</b>			
Kuhrhessebstr. 5 - Francfort Morfelden	100,00 %		
	2017	5 400 000	5 949 708
Karolingerstrasse 94 - Essen		6 025 000	6 706 696
Im Heidkampe 9 - Hanovre		18 280 000	20 015 424
Balcke Duerr Allee 2 - Ratingen		15 171 294	17 155 835
<b>TOTAL</b>		<b>1 020 607 873</b>	<b>1 032 562 710</b>

## Valeur du patrimoine

La SCPI détient 4 immeubles en détention directe pour une valeur d'expertise 2022 de 41 900 000 € HD.

	Date acquisition ou apport	Prix d'acquisition Acte En Main (en €)	Prix d'acquisition hors droits, taxes et frais d'acquisition (en €)
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>			
Im Heidkampe 9 - Hanovre	2019	20 001 378	18 280 000
Balcke Duerr Allee 2 - Ratingen	2019	16 661 464	15 171 294
Kuhrhesebstr. 5 - Francfort Morfelden	2017	5 944 108	5 400 000
Karolingerstrasse 94 - Essen	2017	6 256 096	6 025 000
<b>TOTAL</b>		<b>48 863 046</b>	<b>44 876 294</b>

La valeur comptable des titres de participation et des créances rattachées est de 736 083 890 €. Elle se répartit entre 10 SCIs.

Adresse	Quote-part détenue en %	Date acquisition ou apport	Valeur bi-lantielle des titres en €	Avance en compte courant en €	Valeur comptable 2022 en €
SCI CanCorp Cologne	94,00	2015	11 750	8 793 942	8 805 692
Eurovalys New Invest 1	99,99	2016	3 187 724	58 001 547	61 189 271
Eurovalys New Invest 2	99,99	2016	34 061 728	46 355 756	80 417 484
Eurovalys New Invest 3	99,99	2018	2 818 204	13 058 375	15 876 579
Eurovalys New Invest 4	99,99	2019	23 306 430	154 060 585	177 367 015
Eurovalys New Invest 5	99,99	2019	28 117 219	146 997 576	175 114 795
Eurovalys New Invest 6	99,99	2020	18 680 035	94 343 678	113 023 713
Eurovalys New Invest 7	99,99	2021	14 625 550	70 831 250	85 456 800
Eurovalys New Invest 8	99,99	2021	9 999		9 999
SCI Cologne Rumpler	94,90	2020	3 556 110	15 266 432	18 822 542
<b>TOTAL</b>			<b>128 374 749</b>	<b>607 709 141</b>	<b>736 083 890</b>

## Actifs immobiliers détenus par transparence

Type d'actif	Bureaux	Commerces	Production & Industrie	Autres
Surface en m <sup>2</sup>	91,67%	2,07%	5,22%	1,04%
Prix d'acquisition hors droits	90,55%	2,62%	5,92%	0,91%
Valeurs estimées du patrimoine	90,77%	2,54%	5,79%	0,90%

## Valeurs représentatives de la SCPI

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2022	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur vénale des immeubles détenus par transparence <sup>(1)</sup>	1 051 720 700	
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	796 726 148	
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	39 625 327	
<b>Valeur comptable <sup>(2)</sup></b>	<b>836 351 476</b>	<b>901,44</b>
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant les titres de participation et les avances en compte courant	709 194 548	
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	39 625 327	
<b>Valeur de réalisation <sup>(3)</sup></b>	<b>748 819 875</b>	<b>807,10</b>
Commissions de souscription	111 573 124	
Frais d'acquisition	118 373 689	
<b>Valeur de reconstitution <sup>(4)</sup></b>	<b>978 766 688</b>	<b>1 054,94</b>
<b>Nombre de parts au 31/12/2022</b>		<b>927 790</b>

<sup>(1)</sup> La valeur vénale des immeubles détenus par transparence correspond à la valeur estimée du patrimoine au prorata du taux de détention des filiales par la SCPI.

<sup>(2)</sup> La valeur comptable est la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2022.

<sup>(3)</sup> La valeur de réalisation exprime, sur la base des expertises des immeubles, la valeur théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.

<sup>(4)</sup> La valeur de reconstitution exprime, sur la base des expertises des immeubles, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche des immeubles de la société de gestion.

L'évolution des valeurs en un an est telle que suit :

	2022 (en €)	2021 (en €)
Valeur comptable	901,44	897,96
Valeur de réalisation	807,10	881,96
Valeur de reconstitution	1 054,94	1 105,13
<b>Nombre de parts</b>	<b>927 790</b>	<b>766 318</b>

## FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

### Fiscalité des associés soumis à l'IR

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Il est précisé que la société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France. La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable en France et adresse en temps voulu un relevé individuel.

Pour rappel, en vertu de l'article 3 de la Convention franco-allemande du 21 juillet 1959 et de la législation fiscale française en vigueur\*, les revenus locatifs perçus par la SCPI sont imposables en Allemagne. Pour éviter une double imposition, les revenus locatifs de source allemande font l'objet d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus. Il convient cependant de noter que ces revenus étrangers sont pris en compte pour calculer le taux d'imposition des autres revenus de l'investisseur et ont donc un léger impact sur sa fiscalité globale.



En Allemagne : en vertu de la Convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus provenant des biens immobiliers de source allemande (revenus locatifs des biens immobiliers de la SCPI Eurovalys) ne sont imposables que dans l'Etat contractant où ces biens sont situés. Ces revenus supportent l'impôt sur les sociétés allemand au taux de 15,825 %.

Les plus-values immobilières de source allemande, qui sont également soumises à l'impôt en France, bénéficient d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé en Allemagne, sans pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus.

En Europe : en vertu des conventions fiscales signées entre la France et les pays européens dans lesquels Eurovalys vise à constituer un portefeuille immobilier, les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés dans ces pays et les plus-values résultant de la cession de ces immeubles) sont généralement imposés localement selon les règles fiscales propres à chacun des pays.

### **IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)**

La valeur au 31/12/2022 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI est de 956,67€ pour une part.  
Les parts de la SCPI Eurovalys détenues par des investisseurs non-résidents fiscaux en France ne sont pas soumises à l'IFI.

*\* Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'évoluer dans le temps et varient selon le pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.*

## RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Commissions

Conformément à l'article « 2. Rémunération de la société de gestion » de la partie « III. Frais » des statuts d'Eurovalys, la société de gestion est autorisée à percevoir une rémunération sous forme de commissions statutaires.

En €	2022	2021
	TTC ou TTI	TTC ou TTI
<b>1° Commission de souscription</b>		
<b>Taux de commission</b>	11,40 % TTI	11,40 % TTI
Montant de la souscription prime d'émission incluse	171 428 050	170 554 333
Total facturable	19 542 798	19 443 194
Commissions perçues	19 542 798	19 443 194
<b>2° Commission de gestion</b>		
<b>Taux de commission</b>	12,00 % TTI	12,00 % TTI
Montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets	52 539 016	39 209 933
Total facturable	6 304 682	4 705 192
Commissions perçues (Eurovalys + filiales)	6 304 682	4 705 192
<b>3° Commission d'acquisition ou de cession</b>		
<b>Taux de commission</b>	1,44 % TTI	1,44 % TTI
Montant du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis	255 512 716	142 665 855
Total facturable	3 679 383	2 054 388
Commissions perçues (Eurovalys + filiales)	3 678 107	2 054 388
<b>4° Commission de suivi et de pilotage</b>		
<b>Taux de commission</b>	2,40 % TTC	2,40 % TTC
Montant toutes taxes comprises des travaux effectués	6 043 961	5 484 575
Total facturable	145 055	131 630
Commissions perçues (Eurovalys + filiales)	0	0
<b>5° Commission pour l'organisation du marché des parts</b>		
<b>Taux de commission</b>	6,00 % TTI	6,00 % TTI
Montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur	0	0
Frais de dossier (forfait)	77,50 TTI	77,50 TTI
Nombre de dossier	NA	NA
Total facturable	0	0
Commissions perçues	0	0





## Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2022, la SCPI Eurovalys a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis.

Les conventions existantes depuis l'origine de la SCPI se sont poursuivies. Les montants versés par la SCPI Eurovalys et ses filiales à la société de gestion Advenis REIM sont détaillés dans le tableau ci-dessus « Commissions ».

## Informations relatives aux rémunérations

La politique de rémunération mise en place au sein d'Advenis REIM a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'Advenis REIM, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM (\*) sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2022, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 19 collaborateurs fin 2022, se sont élevées à 1 154 866 € se décomposant en :

- 1 013 736 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 592 214 € versés à l'ensemble du personnel identifié (\*), soit 7 collaborateurs fin 2022
- 141 130 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 124 630 € versés à 7 collaborateurs du personnel identifié (\*)

L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

La partie fixe rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes. La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par Advenis REIM à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité (\*) pour l'ensemble du personnel identifié (\*) (dirigeants responsables (au sens de l'AMF (\*\*)) de la société de gestion et gérants financiers). A ce titre, et conformément à la politique de rémunération mise en place au sein de la société de gestion, la rémunération variable individuelle est plafonnée à 100 k€ nets.

(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

### Les sources réglementaires

En tant que société de gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF)(\*), Advenis REIM est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont notamment les suivantes :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (\*) (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;
- Le Code monétaire et financier (\*), dans son Chapitre IV du Livre II ;
- Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM) (\*) dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la société de gestion dans son programme d'activité.

### Les principes d'organisation

Dans le cadre des dispositions prévues par le RGAMF, Advenis REIM s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et Advenis REIM s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne qui a pour but de favoriser l'efficacité de l'entreprise grâce à la mise en place d'une organisation et de contrôles permettant un encadrement et une maîtrise raisonnée des risques encourus. Il est supervisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui rend régulièrement compte de ses travaux au Directeur Général et au Président et articulé autour des principes suivants :

- Un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- Un système d'information et des outils fiables ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- L'existence de contrôles de premier niveau ;
- La réalisation par la RCCI de contrôles récurrents de second niveau et de missions d'audit ciblées ;
- La prévention et la résolution des incidents et des dysfonctionnements à travers un dispositif formalisé d'identification des anomalies et de réaction à celles-ci ;
- Plus généralement, le pilotage et le contrôle des risques, complétés par :
  - La mise en place d'un cadre procédural détaillé et évolutif ;
  - Le suivi et la validation des projets transversaux et organisationnels ;
  - Une veille légale et réglementaire ;
- Un suivi et contrôle des prestataires et délégataires ;
- Enfin, la sensibilisation de l'ensemble du personnel à la notion de risque et le développement d'une culture de contrôle.

De surcroît, il compte plusieurs niveaux de contrôle :

- Les contrôles de premier niveau effectués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services ;
- Le contrôle permanent de 2ème niveau vérifie le respect de la réglementation, des règles professionnelles et de déontologie applicables ainsi que l'existence, de la conformité des opérations, de la mise en oeuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau.
- Le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques ;
- Les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).

Les contrôles périodiques et permanents ont été assurés en partie par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

### Provenance des fonds

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Advenis REIM reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des véhicules qu'elle gère.

(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.



## DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

---

### Profil 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.

**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). 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 »)

**Risque de perte en capital :** 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.

**Risque de marché immobilier :** 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.

**Risque de liquidité :** 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. 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.

**Risque de crédit et de contrepartie :** 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 statutaire 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. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

**Risque de change :** À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

**Risque de durabilité (\*) :** Le Label ISR (\*) de la SCPI Eurovalys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. La SCPI labellisée est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. (aussi appelé SFDR). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG (\*) repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## Suivi et évaluation des risques

La nature des instruments utilisés pour la gestion de fonds d'investissement par la société ne nécessite pas la mise en place d'une fonction spécifique et indépendante de contrôle des risques.

Cependant, les risques liés à l'activité de la société sont bien analysés, évalués et suivis par la responsable non indépendante de la fonction de gestion des risques.

Ces risques sont principalement réglementaires, financiers, techniques, liés à la lutte anti-blanchiment, liés aux clients et relatifs aux actifs des véhicules gérés.

La société de gestion procède à l'identification des risques puis à leur évaluation au regard de leur occurrence et de leur gravité nette.

Elle cartographie ensuite ces risques c'est-à-dire qu'elle décrit pour chaque libellé de risque et en fonction du niveau de risque évalué, le dispositif mis en place au sein de la société de gestion pour prévenir la survenance des risques : procédure mise en place, organisation, contrôles, indicateurs d'alerte pour suivre et anticiper ces risques.

Actuellement, la société de gestion est par exemple particulièrement attentive au risque de marché du fait de l'évolution à la baisse constatée du prix des actifs immobiliers. Si cette tendance est une opportunité permettant d'acheter à un meilleur prix en tant qu'investisseur, elle impacte cependant également la valorisation des actifs aujourd'hui en portefeuille. Des simulations de crise (ou stress tests) sont réalisés trimestriellement : simulations de crise de liquidité des parts de la SCPI, simulation de perte importante de revenus locatifs et stress test basé sur un scénario compilant dévalorisation des actifs et dépassement des ratios d'endettement.

## Politique de gestion des conflits d'intérêts

Conformément à l'article 321-48 du RG AMF, Advenis REIM établit et maintient opérationnelle une politique efficace de gestion des conflits d'intérêts fixée par écrit et appropriée au regard de sa taille, de son organisation, de la nature, « de l'importance » et de la complexité de son activité.

Advenis REIM appartenant à un groupe, sa politique de gestion des conflits d'intérêts prend en compte les circonstances susceptibles de provoquer un conflit d'intérêts résultant de la structure et des activités professionnelles des autres membres du groupe.

La politique mise en place l'a été dans le but de :

- Prévenir l'apparition de conflits d'intérêts, par une sensibilisation de l'ensemble de son personnel aux règles et codes de bonne conduite interne et de place, et par la mise en place de règles et de procédures strictes,
- Identifier les situations de conflits d'intérêts nouvelles pouvant porter atteinte aux intérêts de ses associés, par l'établissement d'une cartographie des risques de ces conflits d'intérêts.
- Gérer les situations de conflits d'intérêts potentiels en :
  - Informant de manière objective, complète et en amont des processus de décision les clients tout en signalant les contraintes et les risques associés à certains produits ou à certaines opérations,
  - Déclarer, dès leur survenance, les situations de conflit d'intérêts dans lesquelles peuvent se trouver les collaborateurs, au RCCI, lequel prend en charge, avec les personnes concernées, la résolution de ce conflit.

Conformément à l'article 321-50 du RG AMF, Advenis REIM tient et met à jour régulièrement un registre des conflits d'intérêts qui consigne ceux potentiels et ceux qui se sont produits.

La politique d'Advenis REIM en matière de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site internet : [advenis-reim.com](http://advenis-reim.com) et est également tenue à la disposition des associés sur simple demande de leur part.

## Politique de confidentialité

Advenis REIM, en tant que responsable de traitement, informe toute personne concernée ou tout responsable de traitement concerné de la politique de conformité des traitements de données personnelles qu'elle applique dans le cadre de ses activités.

Advenis REIM s'engage, à faire ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection, la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel qu'elle collecte ou le cas échéant dont elle n'effectue qu'un traitement, dans le cadre des obligations prévues par le règlement européen relatif à la protection des données personnelles dit « RGPD ».

Des données personnelles sont collectées dans le cadre de souscription à des FIA afin d'assurer l'exécution de cette souscription et la gestion des parts et des droits sociaux des associés de ces FIA. Elles sont conservées durant toute la durée de détention des parts souscrites et cinq ans (5 ans) après la sortie de la (ou des) FIA.



De surcroît, des données personnelles peuvent être collectées à des fins de prospection à l'initiative des personnes concernées ou avec leur consentement pour répondre aux besoins de fonctionnement et de développement de la société de gestion. Elles sont conservées pendant un délai de trois ans (3 ans) à compter du dernier échange resté sans réponse de la part de la personne concernée.

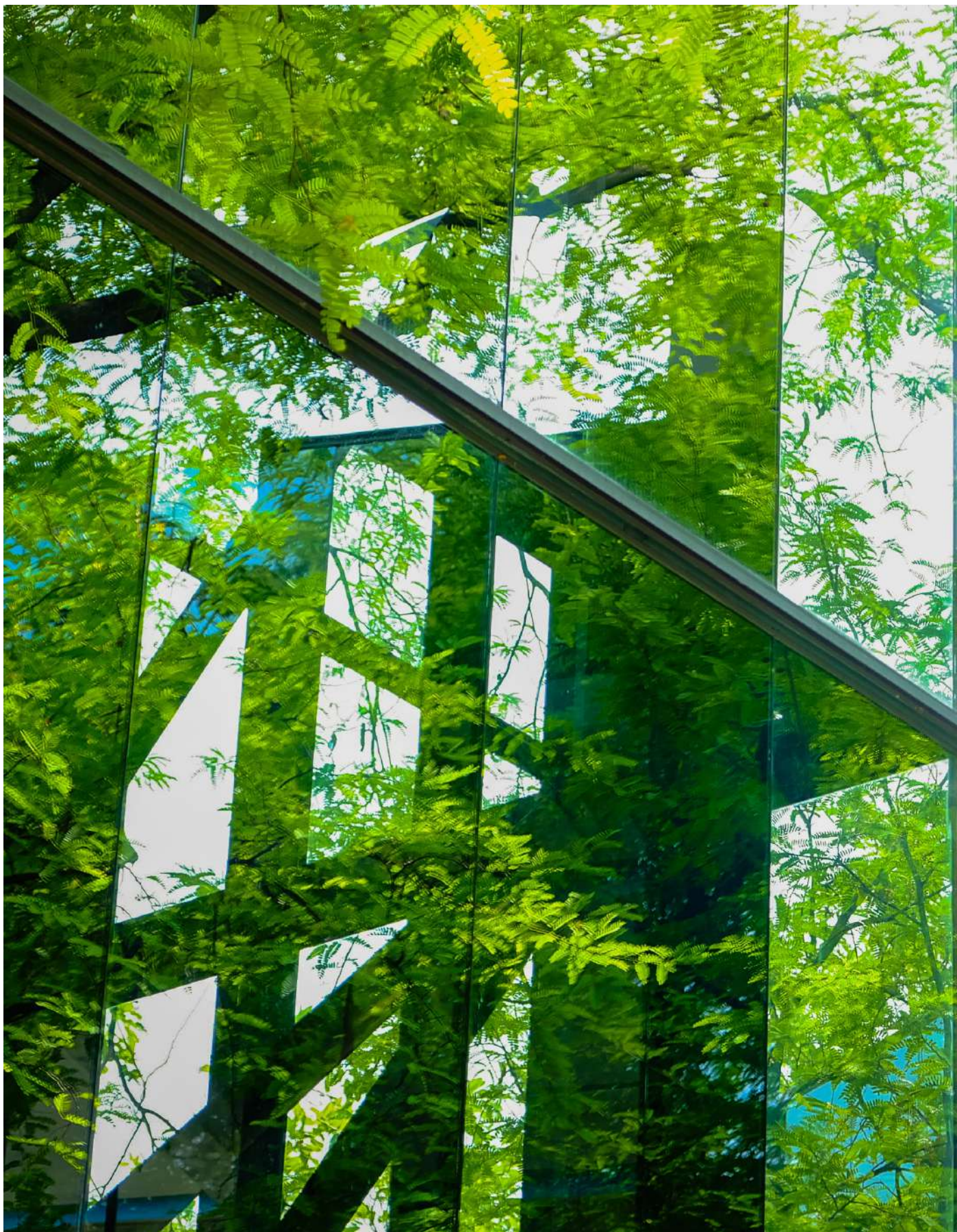
Dans tous les cas, sont également licites même sans consentement des personnes concernées les traitements fondés sur l'exécution d'une obligation légale ou réglementaire, contractuelle ou la poursuite d'un intérêt légitime. Ces données sont conservées selon la durée légale de conservation applicable aux différents documents concernés et aux délais de recours applicables et au minimum cinq ans (5 ans) après la fin de la relation commerciale.

Le Client ou Prospect peut à tout moment exercer ses droits et adresser sa demande par exemple d'opposition ou d'effacement, en indiquant ses coordonnées complètes au : Délégué à la protection des données, Advenis REIM, 52 rue de Bassano, 75008 PARIS (ou par e-mail à l'adresse [dpo-advenisreim@advenis.com](mailto:dpo-advenisreim@advenis.com))

En cas de demande d'opposition ou d'effacement elles cessent de faire l'objet du traitement en cause et/ou sont supprimées. Dans tous les cas, celles qui ne font pas l'objet d'un traitement dans un délai de trois ans sont supprimées.

---

# RAPPORT D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE



# RAPPORT ISR EUROVALYS 2022



Clara LEPRI  
Responsable Développement  
Durable Groupe  
Responsable ISR

## LA POLITIQUE RSE DU GROUPE INOVALIS ADVENIS

« Depuis sa création, le Groupe Inovalis Advenis s'est construit avec la vision de devenir un gestionnaire de patrimoine intégré et diversifié maîtrisant et orchestrant l'ensemble des leviers de valeurs pour le compte de ses clients privés et institutionnels. La définition de la politique RSE du groupe Inovalis Advenis s'érige sur les fondations d'une volonté collective et s'élève à la mesure de décisions participatives. »

Dans un souci d'efficacité et de cohérence avec notre vision 360 du secteur de l'immobilier, cette démarche RSE s'adresse le plus largement possible à l'ensemble des parties prenantes : Clients, Partenaires, Collaborateurs, Prestataires et Fournisseurs.

## Notre stratégie RSE repose sur 3 piliers :

- 1 Impact environnemental**  
**S'engager vers la transition écologique**  
 Consiste à mesurer et réduire notre impact environnemental pour tendre vers une trajectoire plus sobre et durable.
- 2 Impact social**  
**S'unir pour répondre aux enjeux sociaux d'aujourd'hui et de demain**  
 Tient compte de la qualité du dialogue social et des conditions dans lesquelles évoluent nos collaborateurs et occupants des immeubles (bien-être, santé, ...).
- 3 Impact organisationnel**  
**Agir ensemble pour un secteur plus responsable**  
 Consiste à intégrer la RSE dans l'organisation du groupe pour la rendre la plus responsable possible. Central dans notre démarche qui se veut collaborative, ce pilier permet de lier les intérêts de notre groupe à celui de ses parties prenantes.

### Les enjeux prioritaires identifiés par analyse de matérialité, sont :

- La sobriété énergétique
- L'énergie
- La communication et l'efficacité du dialogue social
- L'engagement des parties prenantes
- L'intégration des enjeux RSE dans notre stratégie Groupe

## LA POLITIQUE RSE À L'ÉCHELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Depuis 2020, la société Advenis REIM est engagée dans une approche durable de la gestion de fonds d'investissement. Sa charte d'investissement responsable décrit les orientations stratégiques de la société de gestion à la fois en termes d'investissement et de gestion de ses actifs afin de leur assurer une protection et une valorisation dans le temps. L'année 2022 a principalement été marquée par l'obtention du label ISR pour les deux fonds Eurovalys et Elialys. En 2023, l'objectif de la société de gestion est de poursuivre la mise en œuvre des plans d'actions ESG (Environnement, Social, Gouvernance) et du suivi de la performance extra-financière.

# RAPPORT ISR EUROVALYS 2022



## LE LABEL ISR

Le label ISR, créé en 2016 par le Ministère de l'Economie et des Finances a pour objectif de permettre aux investisseurs de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), basée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (E, S et G).

Les fonds immobiliers y sont éligibles depuis 2020 avec la déclinaison du référentiel dédié au secteur immobilier.

## LA SCPI EUROVALYS ET LE LABEL ISR

La SCPI Eurovalys a obtenu le label ISR en février 2022, concrétisant ainsi sa démarche responsable, initialement formalisée par la publication de la Charte d'Investissement Responsable d'Advenis REIM.

La stratégie de la SCPI Eurovalys est de contribuer à la transition vers une ville durable, au travers de l'amélioration de la performance ESG de ses actifs. Le label ISR de la SCPI Eurovalys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. 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 : <https://www.llabelisr.fr/>

## LA STRATÉGIE ESG DU FONDS

En vue de répondre à l'objectif de transition porté par Eurovalys, Advenis REIM a identifié les enjeux E, S et G permettant de démontrer l'amélioration des actifs sous gestion.

- Environnement : mesure, suivi et réduction des consommations énergétiques des actifs sous performants et mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles
- Social : favoriser la santé et le bien-être des occupants ainsi que les solutions de mobilités douces et durables
- Gouvernance : sensibiliser les locataires et les principaux prestataires de service aux enjeux ESG

La stratégie de la SCPI Eurovalys consiste à investir dans des actifs ne nécessitant pas de rénovations majeures outre les améliorations contribuant à augmenter leur performance ESG (Core+).

Cette stratégie est formalisée par une politique d'investissement et de gestion intégrant des critères et des objectifs ESG, ainsi qu'une grille d'évaluation des actifs.

Advenis REIM a défini sa note seuil à 59/100 au travers de benchmarks existants, de l'état du portefeuille et des ambitions ESG du fonds.

### Advenis a identifié deux cas de figure dans la gestion des actifs :

- Note ESG initiale < note seuil, cas des actifs dits « best-in-progress »
- Note ESG initiale > note seuil, cas des actifs dits « best-in-class »

### Dès l'acquisition

En amont d'une acquisition, les équipes en charge des investissements réalisent une évaluation ESG initiale de l'actif durant la phase de due-diligence. Le score obtenu est présenté au comité d'investissement et est intégré dans la décision d'investissement.

Cette évaluation initiale, complétée à l'issue de l'acquisition, permet d'anticiper les plans d'actions et les CAPEX à mettre en place sur la phase de gestion afin d'atteindre la note seuil ou l'augmentation de 20 points de la note ESG initiale de l'actif.

À l'issue de la phase d'acquisition, l'évaluation ESG complète de l'actif permet de déterminer si l'actif entre dans la catégorie « best-in-progress » ou « best-in-class ». Durant la première année de détention de l'actif, le plan d'action ESG est validé en cohérence avec la catégorie à laquelle il appartient.

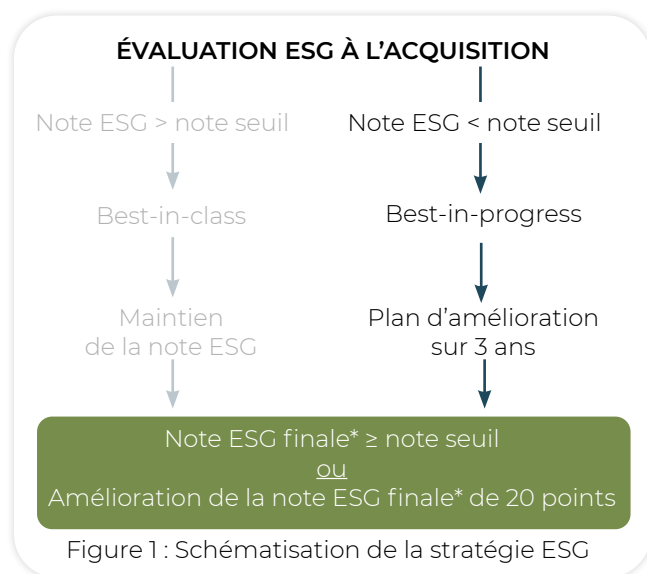


### Tout au long de la gestion des actifs

Durant la phase de gestion des actifs inclus dans la SCPI Eurovalys, Advenis REIM se mobilise pour l'amélioration de la performance ESG des actifs sous gestion. Un suivi régulier est mis en place en suivant la comitologie suivante :

- Des comités ISR trimestriels au cours desquels est analysé le niveau de progression de la note ESG des actifs de la SCPI.
- Un comité annuel au cours duquel l'évaluation annuelle de chaque actif est présentée, et le plan d'action est ajusté par rapport aux actions déjà engagées et celles restantes.

La notation ESG présentée lors du comité annuel est celle présentée dans le présent reporting et également celle présentée lors de l'audit de suivi ISR.



La méthodologie ISR de la SCPI Eurovalys est disponible dans la note « méthodologie ESG » de la société de gestion qui figure parmi les documents disponibles sur le site internet.

(\*) à l'issue du cycle de certification de 3 ans.

### LA MESURE DE LA PERFORMANCE ESG : NOTRE GRILLE D'ÉVALUATION

Advenis REIM a été accompagnée par un cabinet de conseil externe pour l'élaboration de la grille d'évaluation ESG utilisée pour l'évaluation des actifs du fonds Eurovalys. Est associé à cette grille un système de pondération prenant en compte les exigences du label ISR et les ambitions de la société de gestion. Cette grille inclut une cinquantaine de critères répartis sur 12 thématiques ayant traités aux sujets E, S et G.

#### ENVIRONNEMENT

- Consommation et efficacité énergétique
- Énergies renouvelables
- Sobriété carbone
- Résilience climatique
- Labels et certifications
- Biodiversité
- Ressources en eau
- Gestion des déchets et économie circulaire

#### SOCIAL

- Santé, sécurité et confort des occupants
- Mobilité durable et multimodalité
- Connectivité des actifs

#### GOVERNANCE

- Dialogue et sensibilisation des locataires
- Engagement des prestataires de services

# RAPPORT ISR EUROVALYS 2022

## LA MOBILISATION DE RESSOURCES HUMAINES ET TECHNIQUES AU SERVICE DE L'ESG

En tant que filiale du groupe Inovalis Advenis, la stratégie ESG d'Advenis REIM s'appuie sur des éléments définis au niveau du groupe. La société de gestion a également déployé des processus qui lui sont propres.

### Au niveau du groupe :

La société de gestion bénéficie du support du service développement durable du groupe Inovalis Advenis. Le service intervient de manière transverse sur toutes les filiales du groupe. Cela permet donc de fournir un accompagnement métier ESG complet à Advenis REIM. Une taskforce dédiée au développement durable en interne a été développée pour porter la démarche d'Advenis et encourager l'engagement des collaborateurs.

### Au niveau d'Advenis REIM :

La démarche de labellisation ISR est pilotée par :

- Le Directeur Général de la société de gestion
- La Directrice du Fund Management de la société de gestion
- La Responsable du Développement Durable du groupe

Tous les collaborateurs ont été sensibilisés aux enjeux ESG dans le cadre de la labellisation ISR du fonds. Des comités opérationnels trimestriels dédiés à l'ISR sont organisés en présence du Directeur Général de la société de gestion, des gérants et de la responsable ISR pour le suivi de l'avancement de la démarche.

Un cabinet de conseil a accompagné la société de gestion dans l'initialisation de la démarche ISR, puis dans la mise en conformité réglementaire en résultant. La collecte des données est en cours d'automatisation grâce à la mise en place par un prestataire externe d'un outil digital sur l'ensemble du patrimoine. Celui-ci permet de fiabiliser et d'améliorer la qualité du suivi de la notation ESG.

## NOTRE POLITIQUE D'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

De manière à valoriser sa complémentarité métier et de décliner son approche responsable sur toute sa chaîne de valeur, Advenis REIM mène pour sa SCPI Eurovalys une politique d'engagement adressée aux parties prenantes.

### Les locataires

- Signature de baux intégrant des clauses ESG
- Implication des occupants dans la collecte des données, notamment énergétiques, concernant l'actif et nécessaires au calcul de sa performance
- Développement d'un guide à destination des occupants couvrant les bonnes pratiques à mettre en œuvre pour l'occupation du bâtiment (ex : écogestes, connaissance du bâtiment...)
- Réalisation d'une campagne de sensibilisation de l'ensemble des locataires sur les sujets environnementaux
- Mise en place d'un plan d'action intégrant des actions de sobriété de la part des occupants

### Les prestataires

- Intégration de clauses ESG dans les contrats des gestionnaires property managers et facility managers
- Implication formalisée des gestionnaires property managers dans les processus de démarche de labellisation ISR (reporting, évaluation de la performance des actifs, ...)
- Signature de contrats prohibant l'utilisation de produits phytosanitaires pour la maintenance des espaces verts

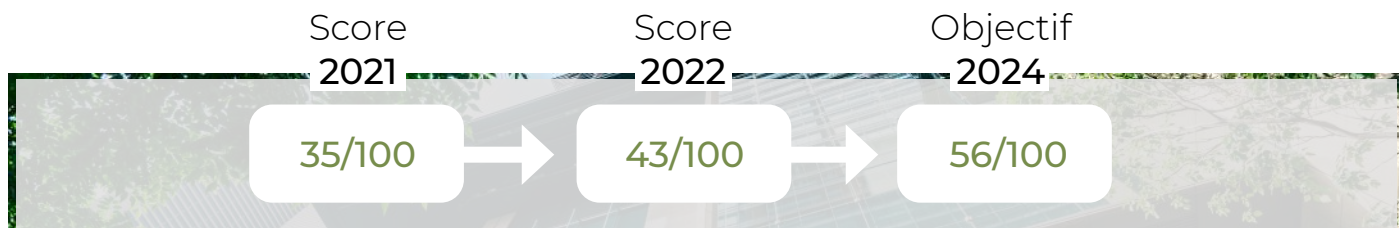
### Les investisseurs

- Mise à disposition des clients d'informations sur la performance ESG des actifs immobiliers en portefeuille

## LE SUIVI DE LA PERFORMANCE GLOBALE DU PORTEFEUILLE

Pour suivre la performance du fonds Eurovalys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a mis en place deux mesures de la performance :

- Une grille d'analyse ESG des actifs composée d'une cinquantaine de critères d'évaluation permettant de calculer le **score ESG par immeuble**. Le score ESG du fonds est obtenu en calculant la moyenne des scores pondérée selon la surface des actifs.

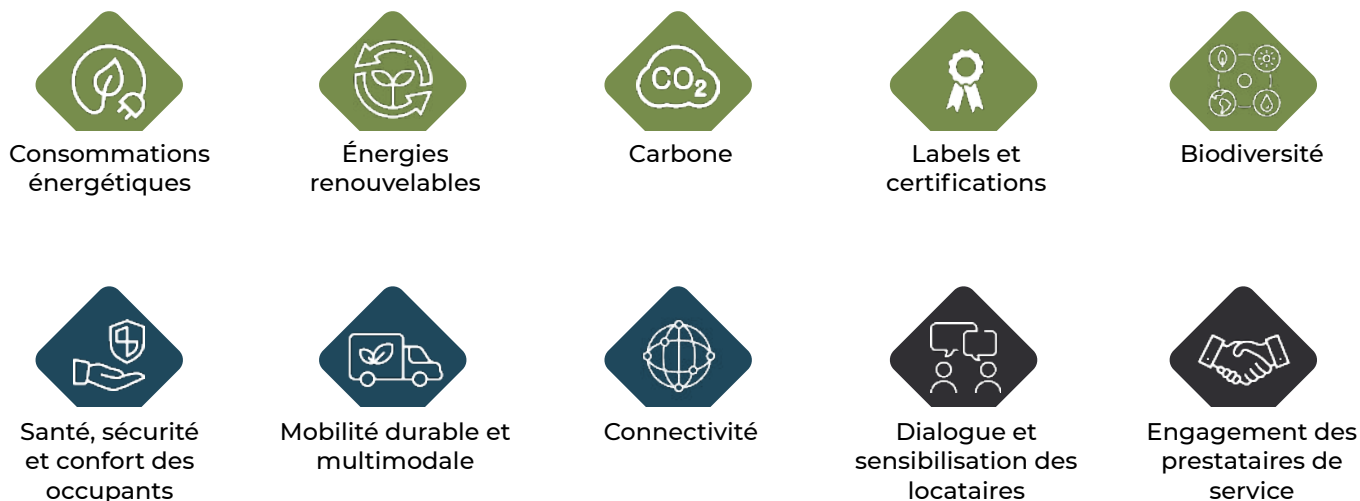


*Valeur du score 2022 au 31/12/2022*

- Un ensemble de **10 indicateurs de suivi** de la performance ESG du fonds.

Advenis REIM a identifié 10 indicateurs couvrant les sujets E, S et G pour suivre la performance de la SCPI Eurovalys dans le cadre de sa labellisation ISR. Ces indicateurs sont suivis de manière annuelle sur l'ensemble du portefeuille.

Les résultats de chaque indicateur proviennent des résultats obtenus sur chaque actif, pondérés selon la surface des immeubles.



Le taux de couverture des indicateurs est de 100 % sur le portefeuille des actifs bénéficiant d'une année complète de gestion par Advenis REIM. Les deux derniers actifs acquis seront donc intégrés dans le rapport 2023.

# RAPPORT ISR EUROVALYS 2022

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG



### CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

#### RÉSULTATS 2022

172,8 kWhF/m<sup>2</sup>\*

↓ - 5kWh/m<sup>2</sup> par rapport à 2021

**Indicateur :** Consommations énergétiques (kWhEF/m<sup>2</sup>.an)

Les consommations d'énergie (tout type de fluides) sont collectées pour tous les actifs du portefeuille. Un partenariat avec une société spécialisée dans la collecte fiabilisée de données énergétiques a pour but d'automatiser et fiabiliser la collecte. Dans l'attente de la finalisation de la mise en place de la collecte automatisée, la valeur présentée se fonde sur des données de 2019 (période pré-covid 19). À titre indicatif, le facteur de conversion de l'énergie primaire en énergie finale pour l'électricité en Allemagne est de 1,8 (BMWSB, 2023).

#### Actions engagées

- Déploiement d'ampoules LED sur une partie du patrimoine.
- Réalisation de 5 audits énergétiques en 2022, qui permettront de construire un plan d'action de sobriété énergétique dès 2023.

(\* ) Cet indicateur a été calculé sur la base de données estimées, soit à partir de certificats de performance énergétique, soit à partir des consommations de 2019. La variation du résultat par rapport à celui de 2021 est donc uniquement la conséquence de l'ajout d'un nouvel actif dans le portefeuille.



### ÉNERGIES RENOUVELABLES

#### RÉSULTATS 2022

77 %

↗ + 16 points de pourcentage  
par rapport à 2021

**Indicateur :** Part des actifs utilisant de l'électricité renouvelable

Cet indicateur suit la part d'actifs disposant de sources de production d'électricité renouvelable sur site, ainsi que l'approvisionnement en électricité verte pour les parties communes.

#### Actions engagées

- Signature de nouveaux contrats d'électricité pour une fourniture en électricité renouvelable sur les parties communes.

Cet indicateur souligne une surperformance par rapport au taux de disponibilité des énergies renouvelables dans le mix Allemand du référentiel publié par l'Agence Internationale de l'Énergie dans l'*Energy Policy Review 2020*.



CARBONE

RÉSULTATS 2022

37 kgCO2e/m<sup>2</sup> \*

+ 0,6 kgCO2e/m<sup>2</sup>  
par rapport à 2021

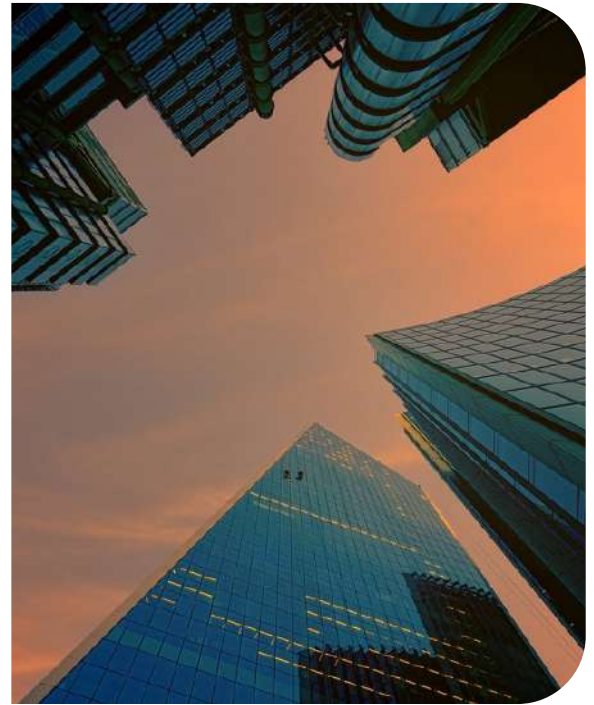
Indicateur : Émissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO2e/m<sup>2</sup>.an)

Le calcul de cet indicateur est réalisé à partir des ressources et des consommations énergétiques. Il tient compte des consommations d'énergie tous fluides, tout fluide, tout usage, et tout lieu confondu. Les facteurs d'émissions utilisés sont ceux communiqués par les fournisseurs d'énergie ou par défaut ceux de l'ADEME sur les scopes 1&2.

Exemple d'actions engagées

- Efforts réalisés sur les consommations d'énergies.
- Conversion de certains contrats en électricité renouvelable ayant une intensité carbone plus faible que la moyenne du mix électrique allemand.

(\*) Cet indicateur a été calculé sur la base de données énergétiques estimées, soit à partir de certificats de performance énergétique, soit à partir des consommations de 2019. La variation du résultat par rapport à celui de 2021 est donc uniquement la conséquence de l'ajout d'un nouvel actif dans le portefeuille.



LABELS  
ET CERTIFICATIONS

RÉSULTATS 2022

3 %

= résultat identique  
à celui de 2021

Indicateur : Part des actifs ayant reçu une ou plusieurs certifications ou labels

Les certifications et labels acceptés dans le cadre de cet indicateur sont les labels d'exploitation (HQE Exploitation, BREEAM-in-Use, LEED-EB, DGNB-in-Use, ISO 14001, ISO 50001) et de construction (HQE, BREEAM, LEED, DGNB).

Action engagée

- Réalisation d'un premier audit énergétique sur un immeuble qui selon les prévisions de la société de gestion pourrait être labélisé d'ici 2025.

# RAPPORT ISR EUROVALYS 2022

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG



### BIODIVERSITÉ

#### RÉSULTATS 2022

78 %

↑ + 78 points de pourcentage par rapport à 2021



**Indicateur :** Part des actifs ayant mis en place des mesures de préservation / promotion de la biodiversité

La SCPI Eurovalys s'efforce de déployer sur ses actifs des mesures de préservation de la biodiversité locale en lien avec les bonnes pratiques ou des recommandations d'experts (écologues ou associations).

#### Actions engagées

- Installation de 24 hôtels à insectes.



### SANTÉ, SÉCURITÉ ET CONFORT DES OCCUPANTS

#### RÉSULTATS 2022

56 %

↑ + 4 points de pourcentage par rapport à 2021

**Indicateur :** Part des actifs ayant mis en place des initiatives visant à améliorer le confort des occupants du bâtiment

La SCPI Eurovalys s'efforce de déployer sur ses actifs des mesures de promotion du confort et de la santé des occupants, comme le suivi de la qualité de l'air intérieur, l'amélioration de la luminosité, la mise à disposition de salles de pause, etc.



**MOBILITÉ DURABLE ET MULTIMODALE**

**RÉSULTATS 2022**

93 %

↑ + 2 points de pourcentage par rapport à 2021



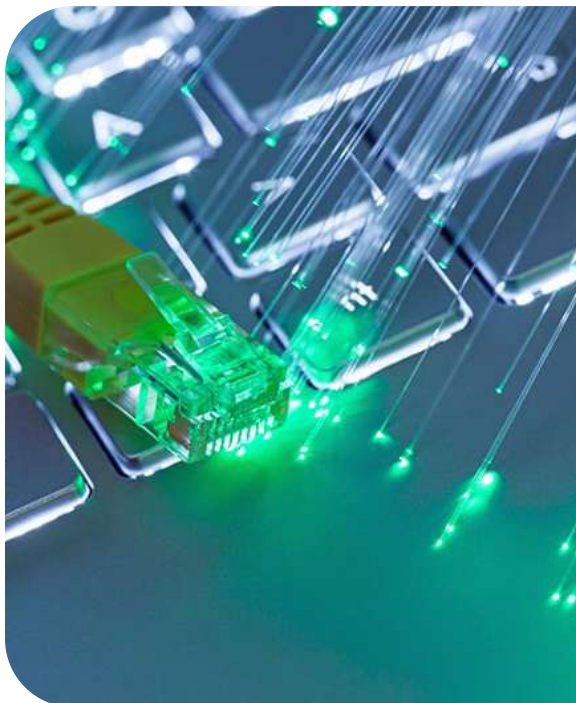
**Indicateur :** Part des actifs favorisant la mobilité alternative et douce

Une grande part des actifs sont situés à proximité d'une borne de recharge pour les véhicules électriques. Ces points de recharge sont installés à l'initiative des propriétaires ou locataires.

Pour les cyclistes, des parkings sécurisés peuvent être mis à disposition ainsi que des vestiaires et espaces de douches.

**Actions engagées**

- Installation de bornes de recharge pour voitures et vélos électriques.
- Installation de parkings à vélos sécurisés.



**CONNECTIVITÉ**

**RÉSULTATS 2022**

71 %

↑ + 3 points de pourcentage par rapport à 2021

**Indicateur :** Part des actifs équipée de fibre optique et/ou du WIFI

Certains des immeubles sont équipés de fibre optique qui garantit un accès à internet efficace. Le wifi est parfois disponible dans les parties communes des immeubles, à disposition des visiteurs et occupants.

Cet indicateur témoigne d'une surperformance par rapport au taux de disponibilité de la fibre en Allemagne d'après les données de Statista.

# RAPPORT ISR EUROVALYS 2022

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG



### DIALOGUE ET SENSIBILISATION DES LOCATAIRES

#### RÉSULTATS 2022

10 %

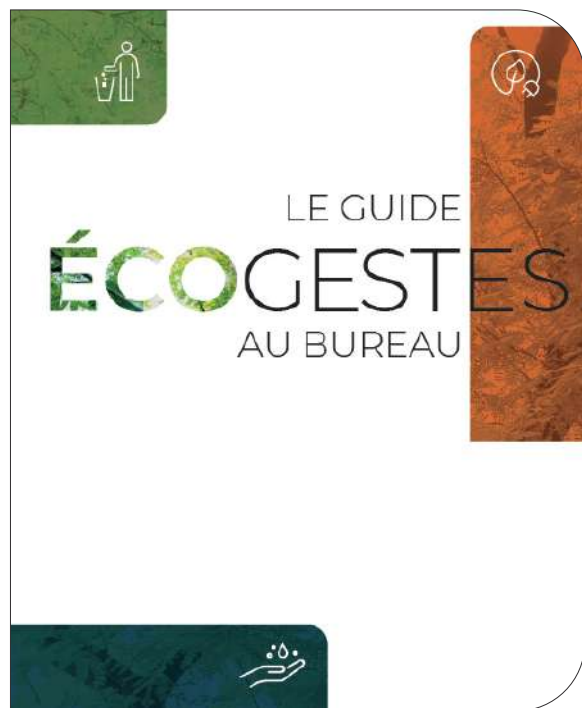
+ 5 points de pourcentage  
par rapport à 2021

**Indicateur :** Part des actifs dont les locataires sont sensibilisés aux enjeux ESG

Des actions d'échanges entre les locataires et le bailleur sont organisées tel que des comités verts et des webinaires. Ces initiatives permettent de sensibiliser les locataires à la maîtrise de leur impact et des consommations énergétiques.

#### Actions engagées

- Intégration d'annexes environnementales dans les baux des locataires concernés au moment des renouvellements ou de l'arrivée de nouveaux locataires au fur et à mesure.



### ENGAGEMENT DES PRESTATAIRES DE SERVICE

#### RÉSULTATS 2022

72 %

+ 52 points de pourcentage  
par rapport à 2021

**Indicateur :** Part des contrats prestataires incluant des clauses ESG

Les prestataires intervenant sur les actifs sont parties prenantes de l'atteinte des objectifs E, S et G par la SCPI Eurovalys.

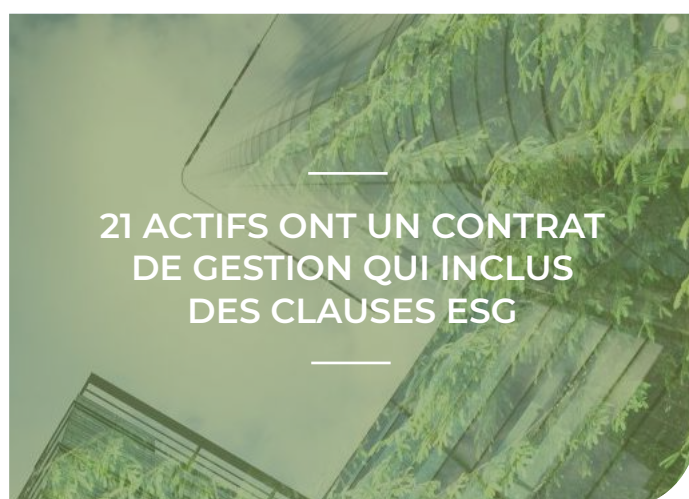
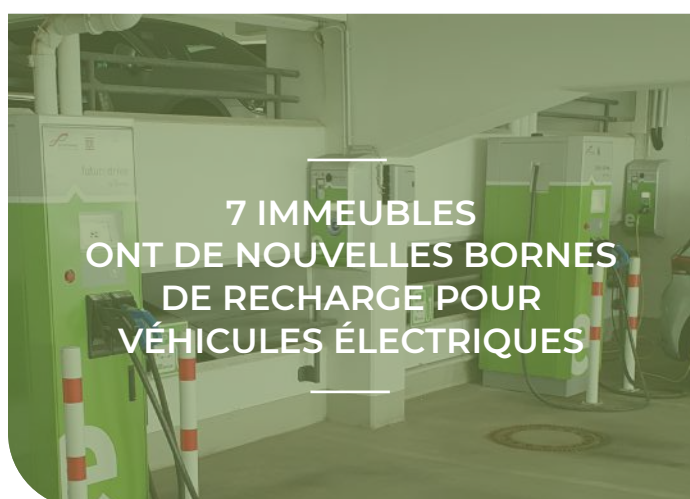
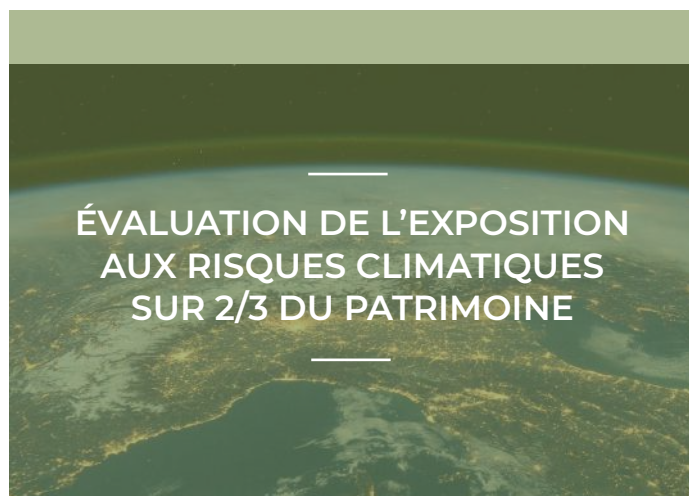
#### Actions engagées

- Formation des prestataires à l'ESG.
- 100 % des contrats des property managers intègrent des clauses ESG.
- Signature de contrats de Facility Management intégrant des clauses ESG.



# RAPPORT ISR EUROVALYS 2022

## LES ACTIONS PHARES DE 2022



# RAPPORT ISR EUROVALYS 2022

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG

### PERFORMANCE DÉTAILLÉE DU PORTEFEUILLE

Le label ISR a pour objectif de garantir la transparence des données communiquées aux associés. En application de la norme du label, la société de gestion présente dans ce rapport annuel les 5 actifs les plus performants en termes d'ESG, les 5 actifs les moins performants et les 5 actifs les plus importants en valeur. Deux actifs ont obtenu le même score et se positionnent à égalité à la cinquième position des meilleurs scores. Pour ne pas avoir recours à une sélection arbitraire, la catégorie des actifs les plus performants comprend donc 6 immeubles.

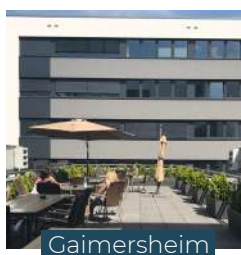
#### Les actifs les plus performants



Poing



Niederrad



Gaimersheim



Würzburg



Neu-Isenburg



Mülheim

#### Les actifs les plus importants en termes de valeur



Niederrad



Wolfsburg B



Plattling



Neubüerg

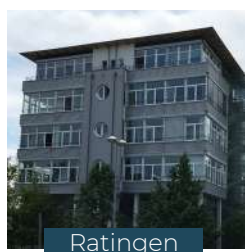


Feldkirchen

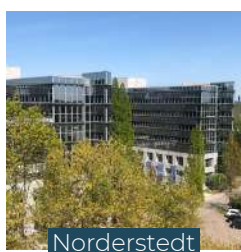
#### Les actifs les moins performants



Feldkirchen



Ratingen



Norderstedt



Sossenheim



Gelsenkirchen

ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS



**POING**

L'immeuble de Munich Poing est l'actif du fonds ayant atteint le meilleur score ESG en 2022. Déjà parmi les actifs les plus performants en 2021, les deux actions réalisées en 2022 et celles prévues en 2023 et 2024 ont pour objectif de le maintenir dans cette catégorie des 5 actifs les plus performants en 2025.



**FICHE D'IDENTITÉ**

**Adresse :**  
Im Technologiepark 2-8, 85586 Munich  
**Acquisition :** 2017  
**Surface :** 12 816 m<sup>2</sup>  
**Construction :** 2020  
**Valeur d'acquisition hors droit :** 24 500 000,00 €  
**Typologie :** Bureaux

**NOTE ESG 2022**

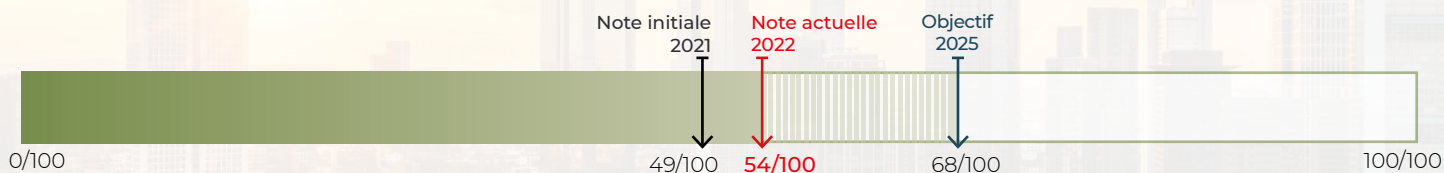
**54 / 100**

E : 61 / 100

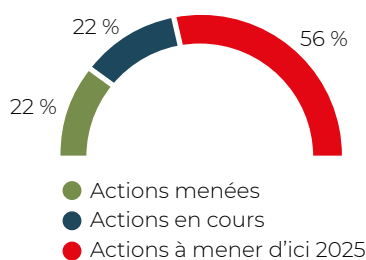
S : 64 / 100

G : 34 / 100

**ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG**



**LES ACTIONS**



**Principales actions menées :**

- Intégration de clauses ESG dans les principaux contrats de prestation
- Installation d'un hôtel à insectes

**Principales actions planifiées :**

- Diffusion d'un guide éco-gestes au bureau
- Déploiement d'éclairages LED

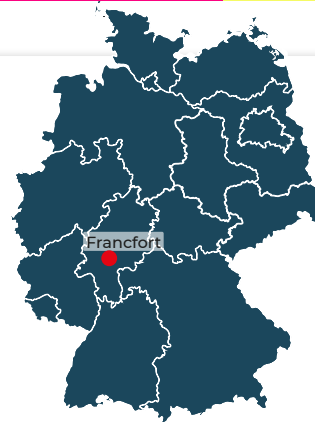
**INDICATEURS**

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	165,97	165,97
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	8,04	8,04
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓



## NIEDERRAD

L'immeuble de Francfort Niederrad appartient à deux catégories : celles des actifs de plus grande valeur et celle des actifs les plus performants. Il affichait déjà une performance au dessus de la moyenne du fonds en 2021 et poursuit sa trajectoire de progression parmi les actifs les plus performants.



### FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :**  
Herriotstrasse 3, 60528 Francfort

**Acquisition :** 2017

**Surface :** 13 662 m<sup>2</sup>

**Construction :** 1985

**Valeur d'acquisition hors droit :** 42 500 000 €

**Typologie :** Bureaux

### NOTE ESG 2022

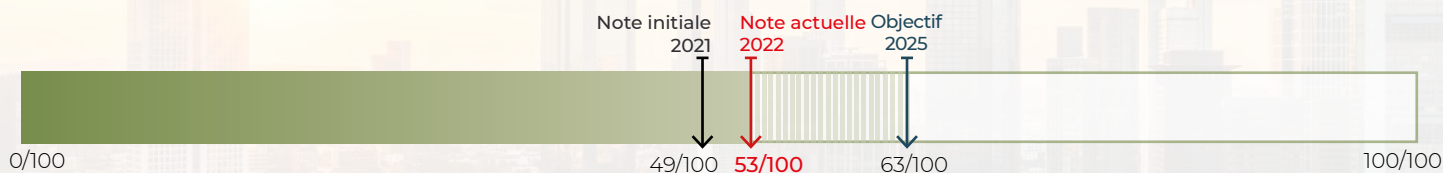
**53 / 100**

E : 64 / 100

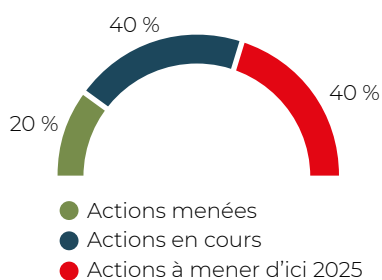
S : 64 / 100

G : 21 / 100

### ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



### LES ACTIONS



#### Principale action menée :

- Intégration de clauses ESG dans les contrats avec les principaux prestataires

#### Principales actions planifiées :

- Signature d'annexes environnementales intégrées dans les baux des locataires
- Mise en place d'une communication ESG annuelle avec les locataires

### INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	184,84	184,84
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	11,09	11,09
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

**GAIMERSHEIM**



En 2021, l'immeuble de Gaimersheim ne faisait pas partie des immeubles les plus performants du portefeuille Eurovalys. En 2022, 50 % des actions prévues d'ici 2025 ont déjà été réalisées et ces efforts conséquents ont permis d'augmenter significativement son score ESG. Cette progression importante s'inscrit dans la trajectoire ambitieuse définie pour cet actif.



**FICHE D'IDENTITÉ**

**Adresse :**  
Dr Ludwig Krauss Strasse 6, 85080 Gaimersheim

**Acquisition :** 2017

**Surface :** 9 152 m<sup>2</sup>

**Construction :** 2020

**Valeur d'acquisition hors droit :** 25 542 842 €

**Typologie :** Bureaux

**NOTE ESG 2022**

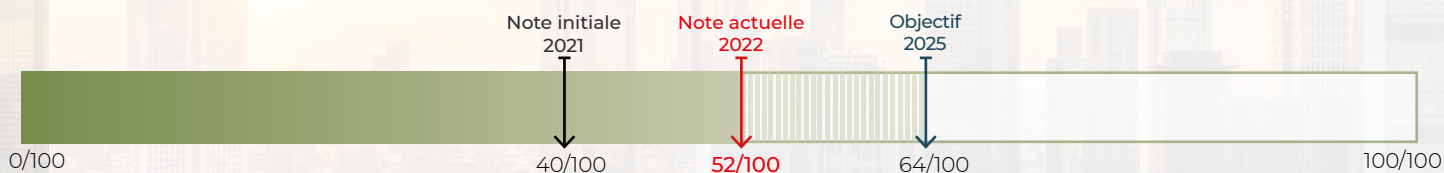
**52 / 100**

E : 59 / 100

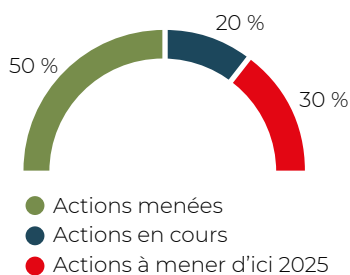
S : 56 / 100

G : 34 / 100

**ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG**



**LES ACTIONS**



**Principales actions menées :**

- Réalisation d'un audit énergétique
- Installation d'un système d'économie d'eau dans les sanitaires

**Principales actions planifiées :**

- Optimisation du système de gestion technique du bâtiment
- Mise en place d'une communication ESG annuelle avec les locataires

**INDICATEURS**

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	102,65	102,65
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	24,56	24,56
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

## WÜRZBURG

En 2021, l'immeuble de Würzburg affichait déjà une performance au dessus de la moyenne du fonds Eurovalys. En 2023 et 2024 il poursuivra sa trajectoire en finalisant les deux actions déjà initiées et en déployant trois nouvelles mesures.



### FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :**  
Unterdürrbacher Straße, 76187 Würzburg  
**Acquisition :** 2021  
**Surface :** 6 593 m<sup>2</sup>  
**Construction :** 2020  
**Valeur d'acquisition hors droit :** 21 556 000 €  
**Typologie :** Bureaux

### NOTE ESG 2022

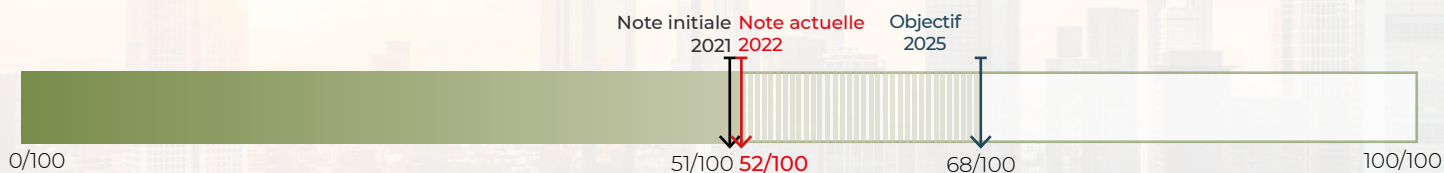
**52 / 100**

E : 66 / 100

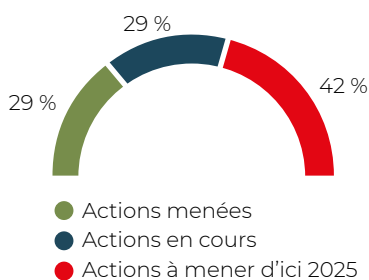
S : 58 / 100

G : 10 / 100

### ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



### LES ACTIONS



#### Principales actions menées :

- Mise en place d'un nouveau contrat d'énergie renouvelable
- Installation d'un hôtel à insectes

#### Principales actions planifiées :

- Signature d'un contrat d'entretien des espaces verts zéro-phyto
- Diffusion d'un guide éco-gestes aux locataires

### INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	45,00	45,00
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	24,68	24,68
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✗
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

NEU-ISENBURG



En 2022 plus de 60 % du plan d'action de l'immeuble de Neu-Isenburg a été mis en place. Ces efforts conséquents ont permis à cet actif d'améliorer son score ESG de 14 points, l'une des plus importantes progressions du portefeuille. Il s'agit de l'actif le plus proche de son objectif de 2025 avec seulement 5 points restants à obtenir.



FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :**  
Wilhem Fay Strasse 11, 63263 Neu-Isenburg

**Acquisition :** 2016

**Surface :** 6 097 m<sup>2</sup>

**Construction :** 2009

**Valeur d'acquisition hors droit :** 14 155 000 €

**Typologie :** Bureaux

NOTE ESG 2022

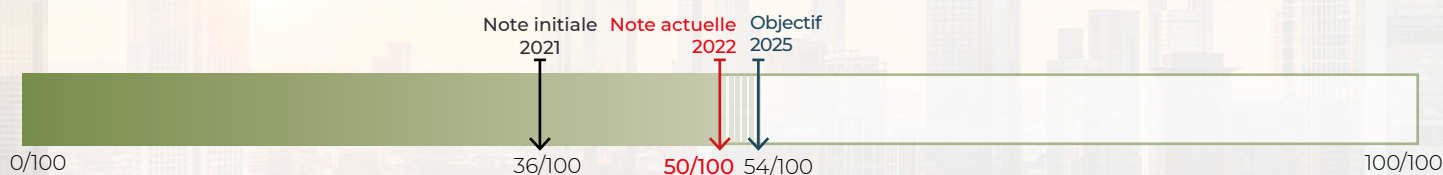
50 / 100

E : 66 / 100

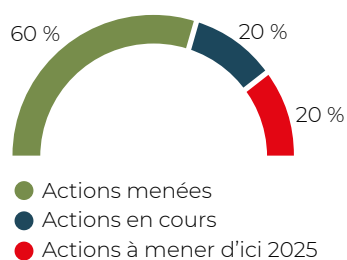
S : 48 / 100

G : 21 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques

Principales actions planifiées :

- Déploiement d'éclairages LED
- Signature d'annexes environnementales intégrées dans les baux des locataires

INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	80,94	80,94
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	20,87	20,87
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

MÜLHEIM



En 2021, l'immeuble de Mulheim ne comptait pas parmi les immeubles les plus performants du portefeuille Eurovalys. Sa progression de 15 points, la plus élevée des actifs du fonds, s'inscrit dans la trajectoire ambitieuse définie pour cet actif qui se maintiendra dans cette catégorie de performance en 2025.



FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :**  
Luxemburger Allee 4, 45481 Mülheim an der Ruhr

**Acquisition :** 2020

**Surface :** 16 584 m<sup>2</sup>

**Construction :** 1995

**Valeur d'acquisition hors droit :** 31 840 000 €

**Typologie :** Bureaux

NOTE ESG 2022

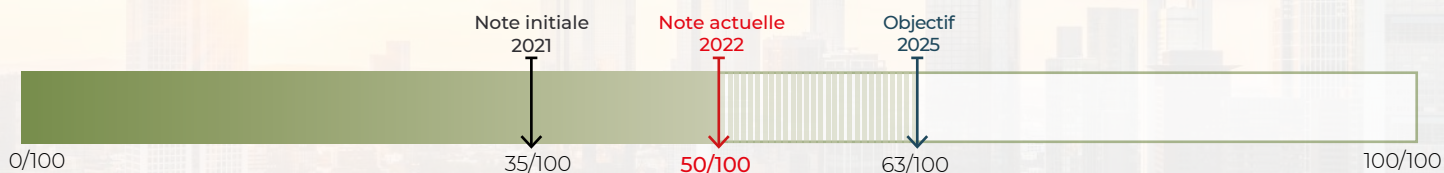
50 / 100

E : 59 / 100

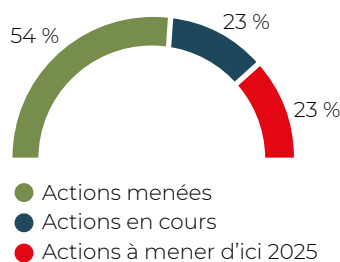
S : 52 / 100

G : 31 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Signature d'un nouveau contrat d'énergie renouvelable
- Installation de systèmes d'économie d'eau dans les sanitaires

Principales actions planifiées :

- Déploiement d'éclairages LED
- Réalisation d'un audit énergétique

INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	189,21	189,21
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	47,09	47,09
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✗	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓



ACTIFS DE PLUS GRANDE VALEUR



**WOLFSBURG B**

L'immeuble de Wolfsburg Birnbaumstücke est l'actif de plus grande valeur et de plus grande surface du portefeuille en 2022. Quatre actions ont été réalisées sur cet immeuble, lui permettant d'atteindre une note supérieure à la moyenne du fonds.



**FICHE D'IDENTITÉ**

**Adresse :**  
Birnbaumstücke 5, 38448 Wolfsburg

**Acquisition :** 2020

**Surface :** 35 154 m<sup>2</sup>

**Construction :** 2016

**Valeur d'acquisition hors droit :** 88 750 000 €

**Typologie :** Bureaux

**NOTE ESG 2022**

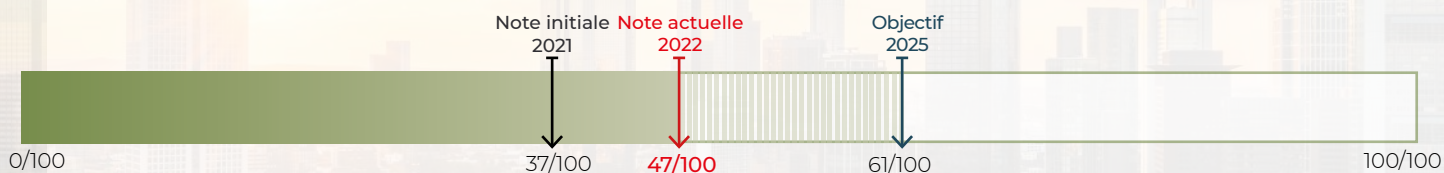
**47 / 100**

E : 64 / 100

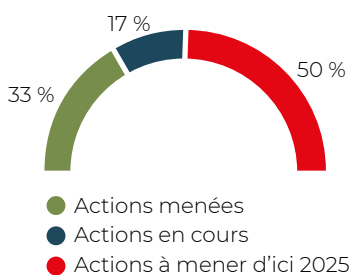
S : 44 / 100

G : 14 / 100

**ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG**



**LES ACTIONS**



**Principales actions menées :**

- Réalisation d'un audit énergétique
- Analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques

**Principales actions planifiées :**

- Obtention d'une certification environnementale
- Diffusion d'un guide éco-gestes aux locataires

**INDICATEURS**

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	130,77	130,77
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	30,61	30,61
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

ACTIFS DE PLUS GRANDE VALEUR



**PLATTLING**

L'immeuble de Plattling a obtenu une note ESG de près de 14 % plus élevée que celui de 2021. Cette progression est due à la mise en place de deux actions en 2022 et elle se poursuivra jusqu'à son score cible avec les 6 actions suivantes programmées.



**FICHE D'IDENTITÉ**

**Adresse :**  
Am Biberberg, 94447 Plattling

**Acquisition :** 2021

**Surface :** 12 387 m<sup>2</sup>

**Construction :** 2021

**Valeur d'acquisition hors droit :** 43 357 861 €

**Typologie :** Bureaux

**NOTE ESG 2022**

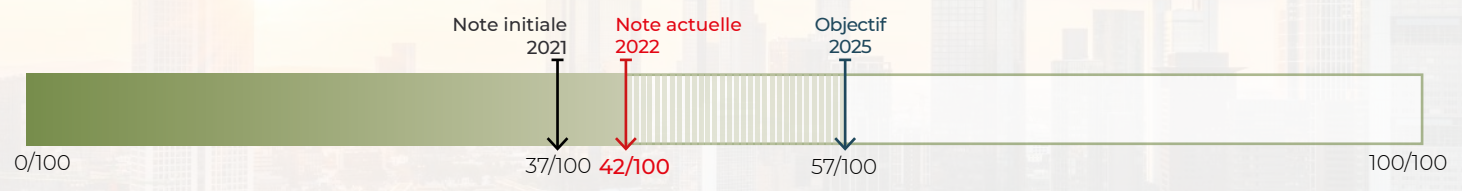
**42 / 100**

E : 57 / 100

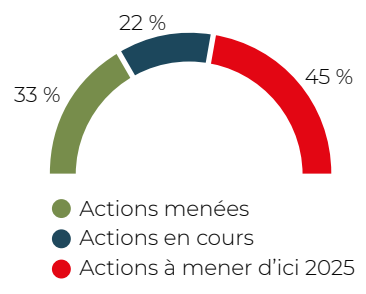
S : 36 / 100

G : 14 / 100

**ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG**



**LES ACTIONS**



**Principales actions menées :**

- Intégration de clauses ESG dans les principaux contrats de prestation
- Installation d'un hôtel à insectes

**Principales actions planifiées :**

- Signature d'un nouveau contrat d'énergie renouvelable
- Mise en place d'une communication ESG annuelle avec les locataires

**INDICATEURS**

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	142,00	142,00
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	42,74	42,74
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✗	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

ACTIFS DE PLUS GRANDE VALEUR

NEUBIBERG



L'actif de Neubiberg présente une évolution qui s'inscrit dans la tendance moyenne de celle du fonds. En 2022, deux actions ont été déployées et neuf sont encore à réaliser d'ici 2025.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :  
Lilienthalstrasse 7 - 19, 85579 Munich  
Acquisition : 2018  
Surface : 24 199 m<sup>2</sup>  
Construction : 2000  
Valeur d'acquisition hors droit : 54 981 226€  
Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

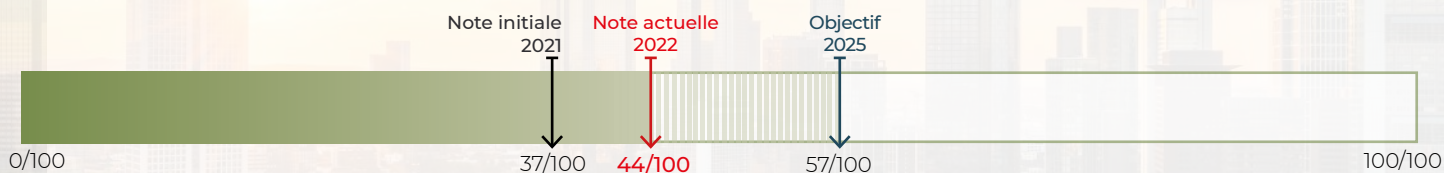
44 / 100

E : 52 / 100

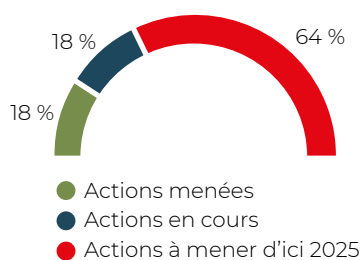
S : 56 / 100

G : 17 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques
- Installation d'un hôtel à insectes

Principales actions planifiées :

- Signature d'un nouveau contrat d'énergie renouvelable
- Signature d'un contrat d'entretien des espaces verts zéro-phyto

INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	192,27	192,27
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	45,54	45,54
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✗
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✗



## FELDKIRCHEN

L'immeuble de Feldkirchen appartient à deux catégories : celle des actifs de plus grande valeur et celle des actifs les moins performants. Il affichait déjà une performance en-dessous de la moyenne du fonds en 2021 mais le plan d'action prévu jusqu'en 2025 est parmi le plus ambitieux du fonds avec 24 points de progression attendus.



### FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :**  
Kapellenstrasse 12, 85622 Munich

**Acquisition :** 2019

**Surface :** 17 124 m<sup>2</sup>

**Construction :** 2006

**Valeur d'acquisition hors droit :** 45 340 000€

**Typologie :** Bureaux

### NOTE ESG 2022

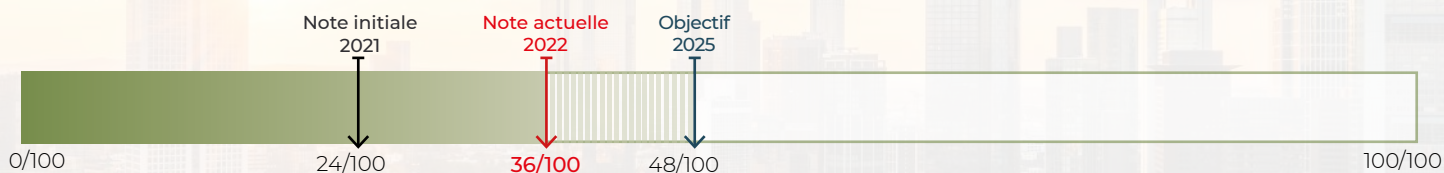
**36 / 100**

E : 36 / 100

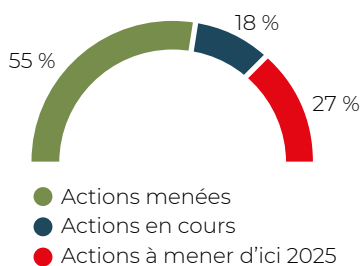
S : 52 / 100

G : 21 / 100

### ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



### LES ACTIONS



#### Principales actions menées :

- Réalisation d'un audit énergétique
- Signature d'un contrat d'entretien des espaces verts zéro-phyto

#### Principales actions planifiées :

- Optimisation du système de Gestion Technique du Bâtiment
- Déploiement d'éclairages LED

### INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	211,00	211,00
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	56,5	56,5
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✗	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

RATINGEN

L'actif de Ratingen affiche une progression de 20 % de son score ESG mais reste parmi les actifs dont la performance est en-dessous de la moyenne du fonds. Cependant, le plan d'action prévu jusqu'en 2025 est parmi les plus ambitieux du fonds avec 27 points de progression attendus qui lui feront dépasser la moyenne du fonds.



FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :**  
Balcke Duerr Allee 2, 40882 Ratingen

**Acquisition :** 2019

**Surface :** 6 769 m<sup>2</sup>

**Construction :** 2008

**Valeur d'acquisition hors droit :** 15 171 294 €

**Typologie :** Bureaux

NOTE ESG 2022

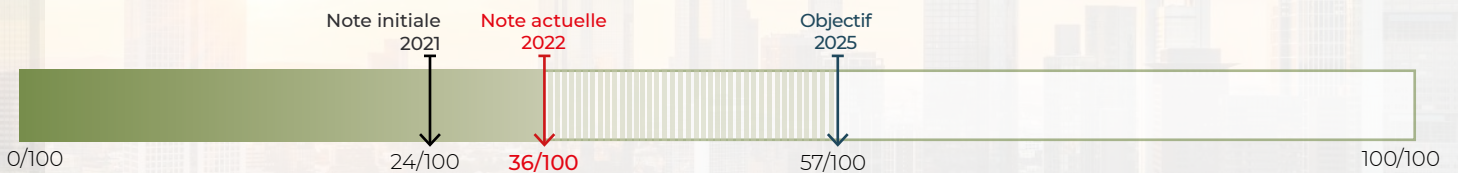
**36 / 100**

E : 59 / 100

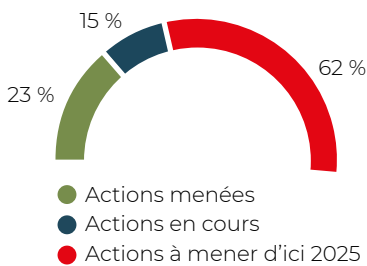
S : 12 / 100

G : 7 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Signature d'un nouveau contrat d'énergie renouvelable
- Analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques

Principales actions planifiées :

- Mise en place d'un parking à vélos
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques

INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	80,91	80,91
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	21,25	21,25
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✗	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✗	✗
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✗

ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

**NORDERSTEDT**

La majorité des actions prévues sur l'immeuble de Norderstedt relève des plans d'actions 2023/2024. Cet immeuble est parmi les plus anciens du portefeuille ce qui explique en partie un plan de progression relativement plus long que pour d'autres actifs dont les leviers d'amélioration sont plus aisés à déployer.



**FICHE D'IDENTITÉ**

**Adresse :**  
Schützenwall 1, 22844 Norderstedt

**Acquisition :** 2021

**Surface :** 20 900 m<sup>2</sup>

**Construction :** 1967

**Valeur d'acquisition hors droit :** 28 000 000 €

**Typologie :** Bureaux

**NOTE ESG 2022**

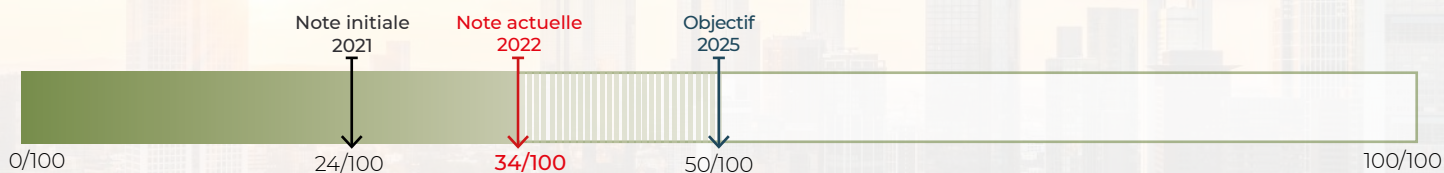
**34 / 100**

E : 38 / 100

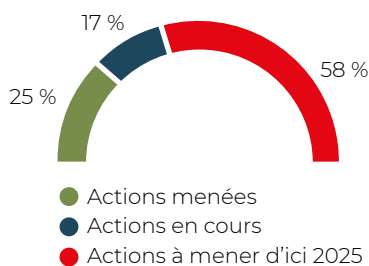
S : 56 / 100

G : 7 / 100

**ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG**



**LES ACTIONS**



**Principales actions menées :**

- Installation d'un hôtel à insectes
- Renouvellement du contrat d'énergie renouvelable

**Principales actions planifiées :**

- Déploiement d'éclairages LED
- Signature d'un contrat d'entretien des espaces verts zéro-phyto

**INDICATEURS**

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	317,60	317,60
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	77,17	77,17
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✗
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✗

ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

**SOSENHEIM**

Le score ESG de l'actif Francfort Sossenheim en 2021 était déjà parmi les 5 plus faibles du portefeuille Eurovalys. En 2022, plus de la moitié des actions a déjà été réalisée, lui permettant une progression de plus de 16 points de pourcentage de son score en seulement un an.



**FICHE D'IDENTITÉ**

**Adresse :**  
Wilhem Fay Strasse 11, 65936 Francfort

**Acquisition :** 2019

**Surface :** 12 083 m<sup>2</sup>

**Construction :** 2004

**Valeur d'acquisition hors droit :** 31 000 000 €

**Typologie :** Bureaux

**NOTE ESG 2022**

**33 / 100**

E : 39 / 100

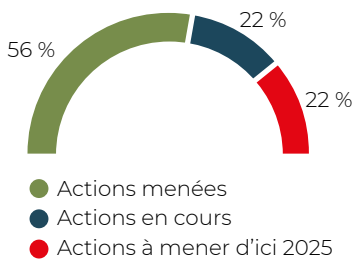
S : 44 / 100

G : 10 / 100

**ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG**



**LES ACTIONS**



**Principales actions menées :**

- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Déploiement d'éclairages LED

**Principales actions planifiées :**

- Mesure et analyse de la qualité de l'air
- Signature d'annexes environnementales intégrées dans les baux des locataires

**INDICATEURS**

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	770,54	770,54
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	129,88	129,88
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

GELSENKIRCHEN

Le score ESG de l'actif de Gelsenkirchen en 2021 était déjà parmi les 5 plus faibles du portefeuille Eurovalys. En 2022, plus de la moitié des actions a été réalisée ou initiée. Les actions restant à entreprendre lui permettront d'atteindre en 2025 une progression de plus de 82 points de pourcentage par rapport à sa note ESG initiale.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse : Ahstrasse 22, 45879 Gelsenkirchen  
 Acquisition : 2020  
 Surface : 12 215 m<sup>2</sup>  
 Construction : 1973  
 Valeur d'acquisition hors droit : 15 500 000 €  
 Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

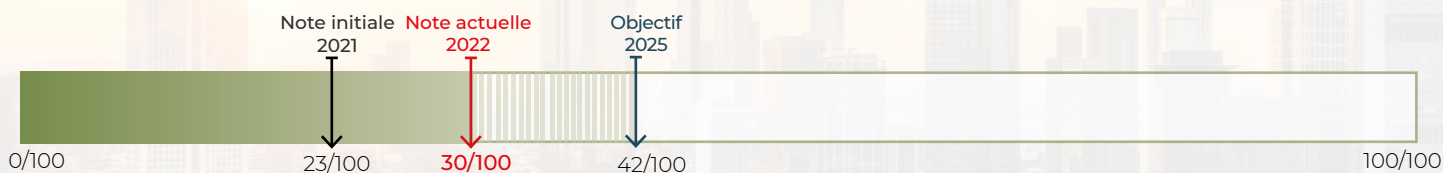
30 / 100

E : 33 / 100

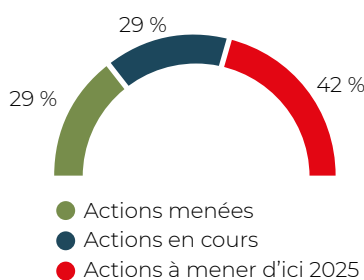
S : 48 / 100

G : 7 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Signature d'un contrat d'énergie renouvelable
- Analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques

Principales actions planifiées :

- Intégration de clauses ESG dans les principaux contrats de prestation
- Déploiement d'éclairages LED

INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	203,10	203,10
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	49,82	49,82
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✗	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✗
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✗



# RAPPORT ISR EUROVALYS 2022

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG

### LEXIQUE

**Approche best-in-class :** L'approche best-in-class consiste à investir dans des actifs qui sont sur-performants dans leur secteur sur les plans environnemental, social et de gouvernance.

**Approche best-in-progress :** L'approche best-in-progress consiste à investir dans des actifs ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnemental, social et de gouvernance.

**CAPEX :** Abréviation issue du terme anglais Capital Expenditure, les CAPEX désignent les dépenses d'investissement d'une entreprise capitalisées au bilan

**ESG :** L'ESG désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans les investissements.

**Facteur de conversion de l'énergie primaire en énergie finale :** Ce facteur est un indicateur permettant d'identifier la perte d'énergie entre le moment où elle est produite et le moment de sa consommation. Il s'agit donc du rapport entre l'énergie primaire, potentiellement contenue dans les différentes sources d'énergie, et l'énergie finale, consommée et facturée à l'utilisateur. Ce coefficient permet de connaître la quantité d'énergie totale nécessaire pour obtenir 1 kWh d'énergie finale.

**Fonds :** Un fonds est un organisme de détention collective d'actifs financiers géré par une structure spécialement réglementée et agréée à cet effet : une société de gestion.

**Indicateur :** Un indicateur est un outil d'évaluation et d'aide à la décision, élaboré à partir d'un élément mesurable ou appréciable permettant de considérer l'évolution d'un processus par rapport à une référence.

**ISR :** L'Investissement Socialement Responsable consiste à intégrer de façon systématique et traçable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) à la gestion financière.

**RSE :** La Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) également appelée Responsabilité Sociale des Entreprises est définie par la Commission européenne comme l'intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales et environnementales à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties prenantes.

**Scopes :** les mots scope 1, scope 2 ou scope 3 sont employés dans le cadre de bilan d'émissions de gaz à effet de serre ou « bilan carbone ». Ils désignent le périmètre au sein duquel sont étudiées les émissions de gaz à effet de serre de l'organisation ou du produit en question, le scope 1 étant le périmètre le plus restreint, le scope 3 le plus large.



# RAPPORT ISR EUROVALYS 2022

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG

### DISCLAIMERS

Advenis REIM vous informe que les renseignements figurant dans ce rapport ISR ne sont donnés qu'à titre indicatif et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de la part de la société de gestion. Elle vous avise qu'elle a déployé ses meilleurs efforts pour vous fournir des informations en langage clair et compréhensible, exactes et mises à jour afin de vous permettre, en tant qu'investisseur, de comprendre au mieux la manière dont les critères ESG sont pris en compte dans ses propres processus d'investissement et de gestion. Elle se réserve le droit de les corriger, à tout moment et sans préavis.

Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers des fonds tels que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com). Les labels ISR des SCPI Elialys et Eurovalys ont été décernés par AFNOR Certification. Ils sont valables à compter du 23/02/2022 et jusqu'au 22/02/2025. Les SCPI labellisées sont classées article 8 au sens du Règlement Disclosure. Pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés, consultez le site : [www.lolabelisr.fr](http://www.lolabelisr.fr).

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

Les informations diffusées dans ce rapport ISR 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.

Il est rappelé que les produits d'Advenis REIM comportent un risque de perte en capital, que le montant du capital investi n'est pas garanti et que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Nous vous invitons à consulter notre site [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) pour obtenir tous les détails et risques afférents à chacun de ces produits.

Les contenus figurant sur ce rapport ISR sont la propriété exclusive d'Advenis REIM. Toute diffusion, en tout ou partie, du contenu de ce rapport ISR sur quelque support ou par tout procédé que ce soit est interdite sans l'accord préalable d'Advenis REIM. Les noms, logos ou slogans identifiant les produits d'Advenis REIM sont la propriété exclusive de celle-ci et ne peuvent être utilisés sans son accord préalable.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





## SCPI EUROVALYS - RAPPORT ANNUEL 2022

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2022 de notre SCPI EUROVALYS.

Les informations et les documents fournis par la société de gestion nous ont permis d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat. En particulier, elle nous a présenté les états financiers et annexes de la SCPI, les états financiers des SCI détenues (SCI Cologne, SCI Cologne Rumpler, SCI Eurovalys New Invest 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7) et les expertises immobilières.

### Évolution du patrimoine

Le conseil a pu étudier les acquisitions et les projets d'investissement. Ceux-ci sont en cohérence avec la politique d'investissement de la SCPI.

Au cours de l'année 2022, la SCPI Eurovalys a acquis 3 immeubles de bureaux en Allemagne. Le montant total investi atteint 256 millions d'euros hors droits.

A Düsseldorf, acquisition de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 7,  
A Offenbach, acquisition de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 6,  
A Herne, acquisition de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 4.

### Rémunération de la société de gestion

Votre conseil a porté une attention toute particulière à l'évolution de la rémunération de la société de gestion ainsi qu'aux rémunérations versées par votre SCPI au cours de l'exercice 2022. Celles-ci sont conformes aux statuts.

### Valeurs représentatives de la SCPI

L'expertise réalisée sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2022 a fait ressortir une valeur vénale des placements immobiliers de 709 194 548 euros et la valeur nette des autres actifs est de 39 625 327 euros soit un total de 748 819 875 euros ce qui représente 807,10 euros par part.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs n'appellent pas d'observation de notre part.

### Résultat de l'exercice 2022

Le bénéfice de l'exercice s'est établi à 37 227 937 euros soit 48,21 euros par part en jouissance, la SCPI a distribué 36 358 904 euros soit 47,08 euros par part en jouissance. Le report à nouveau cumulé est de 4 771 234 euros.

Les comptes nous ont été communiqués après vérification et approbation par le commissaire aux comptes. Nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires et ils n'appellent pas de remarque supplémentaire. Nous les approuvons sans réserve et nous vous invitons à les approuver.

### Conventions réglementées

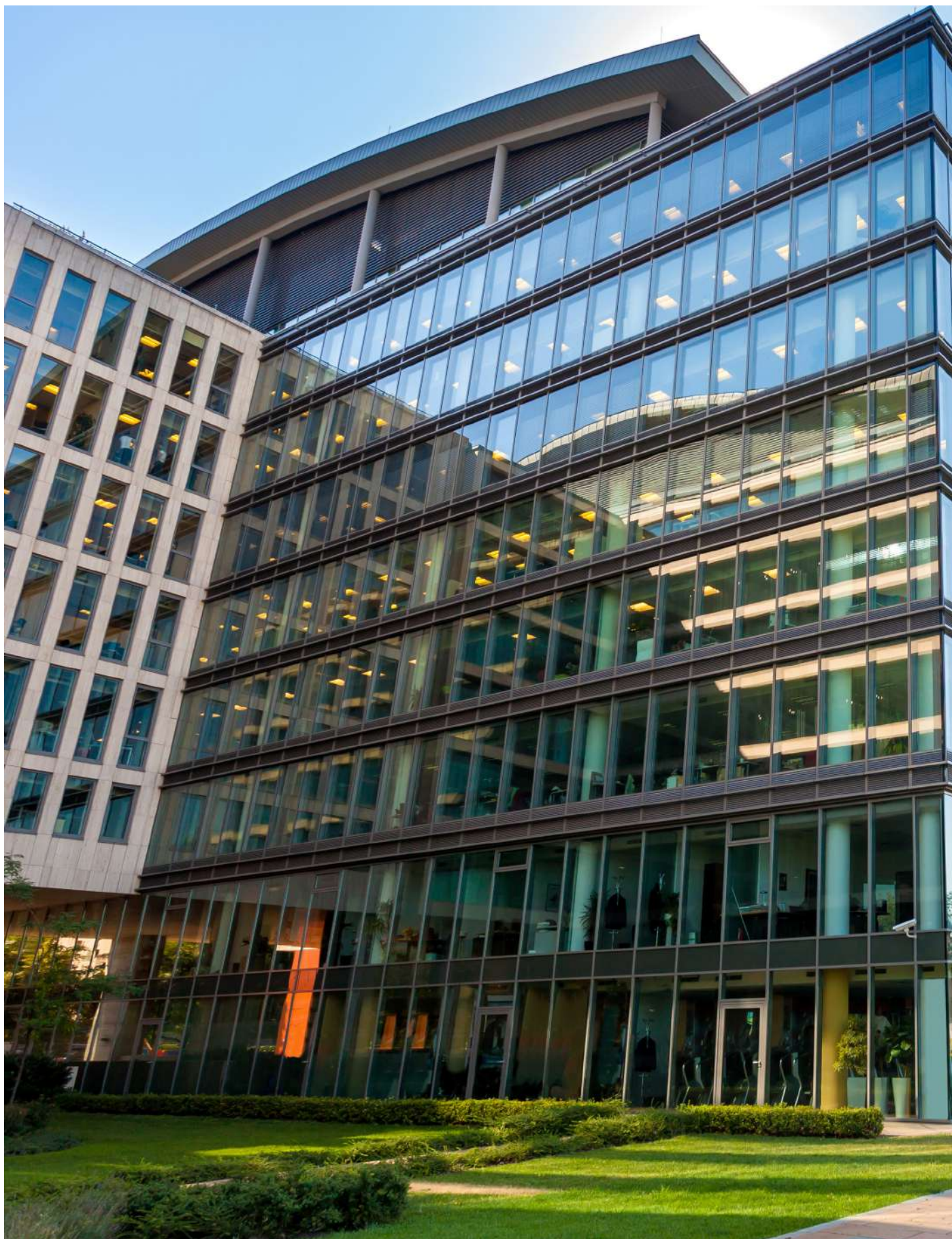
Votre conseil a pu consulter les conventions visées à l'article L214-106 de Code monétaire et financier. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes.

### Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire

Les projets de résolutions, qui nous ont été présentés, n'appellent pas d'observations particulières. Nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Pour le conseil de surveillance  
Monsieur Thibault Delahaye, Président du conseil de surveillance

# COMPTES ANNUELS DE LA SCPI



## ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en € Hors Taxes)	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	49 796 819	41 900 000	49 544 846	45 500 000
Immobilisations en cours	30 844		13 551	
Titres de participation et créances				
Titres de participation	128 374 749	48 318 812	69 657 637	61 251 342
Créances rattachées	618 975 737	618 975 737	516 128 123	516 128 123
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien	-452 000		-202 800	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>796 726 149</b>	<b>709 194 549</b>	<b>635 141 357</b>	<b>622 879 465</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	108 824	108 824	251 439	251 439
Autres créances	13 407 537	13 407 537	3 613 651	3 613 651
Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	43 730 947	43 730 947	63 814 373	63 814 373
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Emprunts				
Autres dettes financières	-88 780	-88 780	-88 780	-88 780
Dettes d'exploitation	-2 648 523	-2 648 523	-2 172 263	-2 172 263
Dettes diverses	-14 886 439	-14 886 439	-12 433 451	-12 433 451
<b>TOTAL II</b>	<b>39 623 566</b>	<b>39 623 566</b>	<b>52 984 969</b>	<b>52 984 969</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	1 761	1 761		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>				
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>836 351 476</b>		<b>688 126 325</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>748 819 875</b>		<b>675 864 433</b>

## ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en € Hors Taxes)	Situation d'ouverture 2022	Affectation 2022	Autres mouvements 2022	Situation de clôture 2022
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	613 054 400		129 177 600	742 232 000
Capital en cours de souscription				
<b>Prime d'émission</b>				
Prime d'émission	162 194 150		37 721 315	199 915 466
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission - RAN nouvelles souscriptions			-696 600	-696 600
Prélèvement sur prime d'émission	-90 329 586		-19 542 798	-109 872 384
<b>Écart d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Écart de dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	945 424	2 261 937	696 600	3 903 961
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>32 822 046</b>	<b>-32 822 046</b>	<b>37 227 937</b>	<b>37 227 937</b>
Acomptes sur distribution	-30 560 109	30 560 109	-36 358 905	-36 358 905
<b>Total</b>	<b>2 261 937</b>	<b>-2 261 937</b>	<b>869 033</b>	<b>869 033</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>688 126 325</b>		<b>148 225 151</b>	<b>836 351 476</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS (en € Hors Taxes)	31/12/2022	31/12/2021
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 704 897	2 344 078
Charges facturées	250 595	378 371
Produits annexes		
Revenus des titres immobilisés	36 950 848	28 540 236
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>38 906 340</b>	<b>31 262 685</b>
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation	20 923	99 000
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations		
Provisions pour risques et charges		
Transferts de charges d'exploitation	19 542 798	19 443 194
Autres produits	3 678 161	2 118 112
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>23 241 882</b>	<b>21 660 307</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>62 148 222</b>	<b>52 922 991</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers		1 888
Dont produits financiers soumis à prélèvement		
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>1 888</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels		2 828 114
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>2 828 114</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>62 148 222</b>	<b>55 752 993</b>





<b>CHARGES (en € Hors Taxes)</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	602 815	509 193
Travaux de gros entretiens	20 923	11 320
Dotations aux provisions pour gros entretien	270 123	111 400
Autres charges immobilières	3 065	57 536
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>896 926</b>	<b>689 449</b>
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	201 309	278 683
Commission de souscription	19 542 798	19 443 194
Frais d'acquisitions	3 678 107	2 054 388
Diverses charges d'exploitation	569 431	461 240
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	895	3 994
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>23 992 540</b>	<b>22 241 499</b>
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>24 889 466</b>	<b>22 930 948</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges financières diverses	30 819	
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>30 819</b>	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>24 920 285</b>	<b>22 930 948</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET</b>	<b>37 227 937</b>	<b>32 822 046</b>

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2022

### Principes et méthodes comptables

#### Évènements principaux de l'exercice

Le montant total de la souscription 2022 est de 171 428 050 €.  
Le capital est de 742 232 000 €, la prime d'émission de 199 915 466 €.  
Le nombre de parts au 31/12/2022 est de 927 790.

La SCPI Eurovalys a réalisé des apports en capitaux au profit de :

- SCI Eurovalys New Invest 3, pour un montant de 808 205 €
- SCI Eurovalys New Invest 4, pour un montant de 15 914 845 €
- SCI Eurovalys New Invest 5, pour un montant de 10 965 583 €
- SCI Eurovalys New Invest 6, pour un montant de 16 412 928 €
- SCI Eurovalys New Invest 7, pour un montant de 14 615 551 €.

L'année 2022 est toujours marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires le cas échéant.

#### Évènements post clôture

Néant.

#### Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. La valeur de marché est calculée selon les normes d'évaluation internationales (IVS 103) et selon les standards RICS.

Les commissions de souscription de la société de gestion sont imputées sur la prime d'émission.

Les Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière sont valorisés à partir de l'actif net réévalué calculé de la manière suivante :

- de la valeur vénale des immeubles locatifs détenus par la société, retraitée de l'impact de la fiscalité latente correspondant à une cession des parts de la société,
- de la valeur nette des autres actifs et passifs de la société,
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2022.



## Terrains et constructions locatives

En €	TOTAL
Valeurs bilantielles	49 796 819
Valeurs estimées	41 900 000

## Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours correspondent à des travaux en cours, au profit d'un locataire, sur l'immeuble de Ratingen, pour 30 844 €.

## Titres de participation et comptes rattachés

En €	Valeur Bilantielle	Valeur estimée
Titres de participation	128 374 749	48 318 812
Compte courant	607 709 141	607 709 141

## Informations sur les participations

Société	Valeur bilantielle des titres (en €)	% de participation	Description
SCI CanCorp Cologne	11 750	94,00	La SCI Cologne a été créée pour l'acquisition de l'immeuble Aachnerstrasse à Cologne (Allemagne).
SCI Eurovalys New Invest 1	3 187 724	99,99	La SCI New Invest 1 a été créée pour l'acquisition de quatre immeubles situés à Neu-Isenburg, Wolfsburg, Brême et Francfort.
SCI Eurovalys New Invest 2	34 061 728	99,99	La SCI New Invest 2 a été créée pour l'acquisition de trois immeubles situés à Poing, Neubiberg et à Sossenheim.
SCI Eurovalys New Invest 3	2 818 204	99,99	La SCI New Invest 3 a été créée pour l'acquisition d'un immeuble situé à Dusseldorf. Augmentation de capital en 2022 de 808 205 €.
SCI Eurovalys New Invest 4	23 306 430	99,99	La SCI New Invest 4 a été créée en 2019 pour l'acquisition de 6 immeubles situés à Feldkirchen, Reutlingen, Gaimersheim, Plattling, Haar et Herne. Augmentation du capital en 2020 de 2 674 467 €, en 2021 de 1 707 119 € et en 2022 de 15 914 845 €.
SCI Eurovalys New Invest 5	28 117 219	99,99	La SCI New Invest 5 a été créée en 2019 pour l'acquisition de 8 immeubles situés à Mulheim, Gelsenkirchen, Cologne Widdersdorfer, Cologne Stolberger, Norderstedt, Wolfsburg, Bremerhaven, Stuttgart. Augmentation du capital en 2020 de 17 141 637 € et en 2022 de 10 965 538 €.
SCI Eurovalys New Invest 6	18 680 035	99,99	La SCI New Invest 6 a été créée en 2020 pour l'acquisition de 4 immeubles situés à Bad-Vilbel, Karlsruhe, Würzburg et Alphahaus. Augmentation du capital en 2022 de 16 412 928 €.
SCI Eurovalys New Invest 7	14 625 550	99,99	La SCI New Invest 7 a été créée en mai 2021. Augmentation du capital en 2022 de 14 615 551 €.
SCI Eurovalys New Invest 8	9 999	99,99	La SCI New Invest 8 a été créée en 2021.
SCI Cologne Rumpler	3 556 110	94,90	Les titres de la SCI Cologne Rumpler ont été acquis en 2020.

## Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

### Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

- Valeurs bilantielles : il s'agit du coût historique des actifs ;
- Valeurs estimées : il s'agit de la valeur vénale des actifs.

### Informations sur les créances rattachées aux titres de participations

Société	Valeur bilantielle des comptes courants en 2022 (en €)
SCI Cologne	8 793 942
SCI Eurovalys New Invest 1	58 001 547
SCI Eurovalys New Invest 2	46 355 756
SCI Eurovalys New Invest 3	13 058 375
SCI Eurovalys New Invest 4	154 060 585
SCI Eurovalys New Invest 5	146 997 576
SCI Eurovalys New Invest 6	94 343 678
SCI Eurovalys New Invest 7	70 831 250
SCI Cologne Rumpler	15 266 432

### Autres créances

Elles sont constituées par :

Autres Créances	12 111 k€
Dont créances fiscales	226 k€
Dont autres créances	11 886 k€

### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 43 731 k€ de disponibilités en banque.

### Capitaux propres

#### ► Souscription des parts

Le capital social est composé de 927 790 parts de 800 € de valeur nominale

	Nombre de parts	Valeur nominale d'une part (en €)	Total (en €)
Fondateurs	1 250	800	1 000 000
Hors fondateurs	926 540	800	741 232 000
<b>TOTAL</b>	<b>927 790</b>	<b>800</b>	<b>742 232 000</b>

► **Tableau des capitaux propres**

En €	N-1	+	-	N
Capital	613 054 400	129 177 600		742 232 000
Primes d'émission	162 194 150	37 721 315		199 915 466
Prélèvement sur primes d'émission	-90 329 586	-19 542 798		-109 872 384
Prélèvement sur primes d'émission - RAN nouvelles souscriptions		-696 600		-696 600
Report à nouveau	945 424	2 958 537		3 903 960
Résultat	32 822 046	37 227 937	32 822 046	37 227 937
Acompte sur distribution	-30 560 109	30 560 109	36 358 905	-36 358 905
<b>Total</b>	<b>688 126 325</b>	<b>217 406 100</b>	<b>-69 180 951</b>	<b>836 351 476</b>

**Dettes**

Elles sont constituées par :

<b>Dettes financières (en k€)</b>	<b>89</b>
Dont intérêts courus non échus	89
<b>Dettes d'exploitation (en k€)</b>	<b>2650</b>
Dont dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 609
Dont dette fiscale	41
Dont acomptes locataires	0

**Tableaux des délais de paiement**

	Exercice	Total (en €)	Dettes non échues (en €)	Dettes échues (en €)		
				< 90 jours	> 90 jours	délais conventionnels
Dettes courantes	2021	5 786			5 786	
	2022	25 278		625	24 653	
Dettes litigieuses	2021	0				
	2022	0				
<b>Total</b>	<b>2021</b>	<b>5 786</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>5 786 €</b>	<b>0 €</b>
	<b>2022</b>	<b>25 278</b>	<b>0 €</b>	<b>625 €</b>	<b>24 653 €</b>	<b>0 €</b>

**Prélèvements sur primes d'émission**

La totalité des commissions de souscriptions de la société de gestion a été imputée sur la prime d'émission.

La décomposition de la prime d'émission est la suivante :

En k€	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Solde de la prime d'émission à la fin 2021	71 864	
Commission de souscription 2022		19 543
Reconstitution report à nouveau - Nouvelles parts créées		697
Prime d'émission 2022	37 721	
Solde de la prime d'émission à la fin 2022	89 346	

## Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2022 ressort à : 37 228 k€

## État de l'actif immobilisé

En €	31/12/2021	Entrées	Sorties	31/12/2022
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	49 544 845	251 974		49 796 819
Immobilisations en cours	13 551	17 292		30 842
Titres de participations	69 657 637	58 717 112		128 374 749
Créances rattachées	516 128 123	102 186 891		618 315 014
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>	<b>635 344 156</b>	<b>161 173 269</b>	<b>0</b>	<b>796 517 427</b>

## Informations relatives au compte de résultat

### Produits

Les produits d'exploitation, d'un total de 62 150 k€, sont composés des revenus des immeubles pour 1 955 k€, des revenus de titres immobilisés pour 36 950 k€, de transfert de charges pour 19 543 k€, ainsi que de refacturations de commissions aux filiales pour 3 678 k€.

### Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion perçoit 12% TTC du montant des produits locatifs et des produits financiers nets. La charge constatée en 2022 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 201 k€.

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

Les commissions de souscription s'élèvent à 19 543 k€.

Les commissions d'acquisition sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont refacturés aux filiales et inscrits en produits sous la rubrique « autres produits ».

Les commissions d'acquisition, comptabilisées en charges d'exploitation, s'élèvent à 3 678 k€.

Les diverses charges d'exploitation, soit 569 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité, de commissariat aux comptes et avocats (310 k€), de services bancaires (92 k€), de frais de dépositaire (136 k€), de frais divers (40 k€) et de frais postaux (-9 k€).

### Résultat financier de la Société

Au 31/12/2022, le résultat financier s'élève à -31 k€ et est composé exclusivement d'intérêts d'emprunts.

### Résultat exceptionnel de la Société

Au 31/12/2022, le résultat exceptionnel est nul.

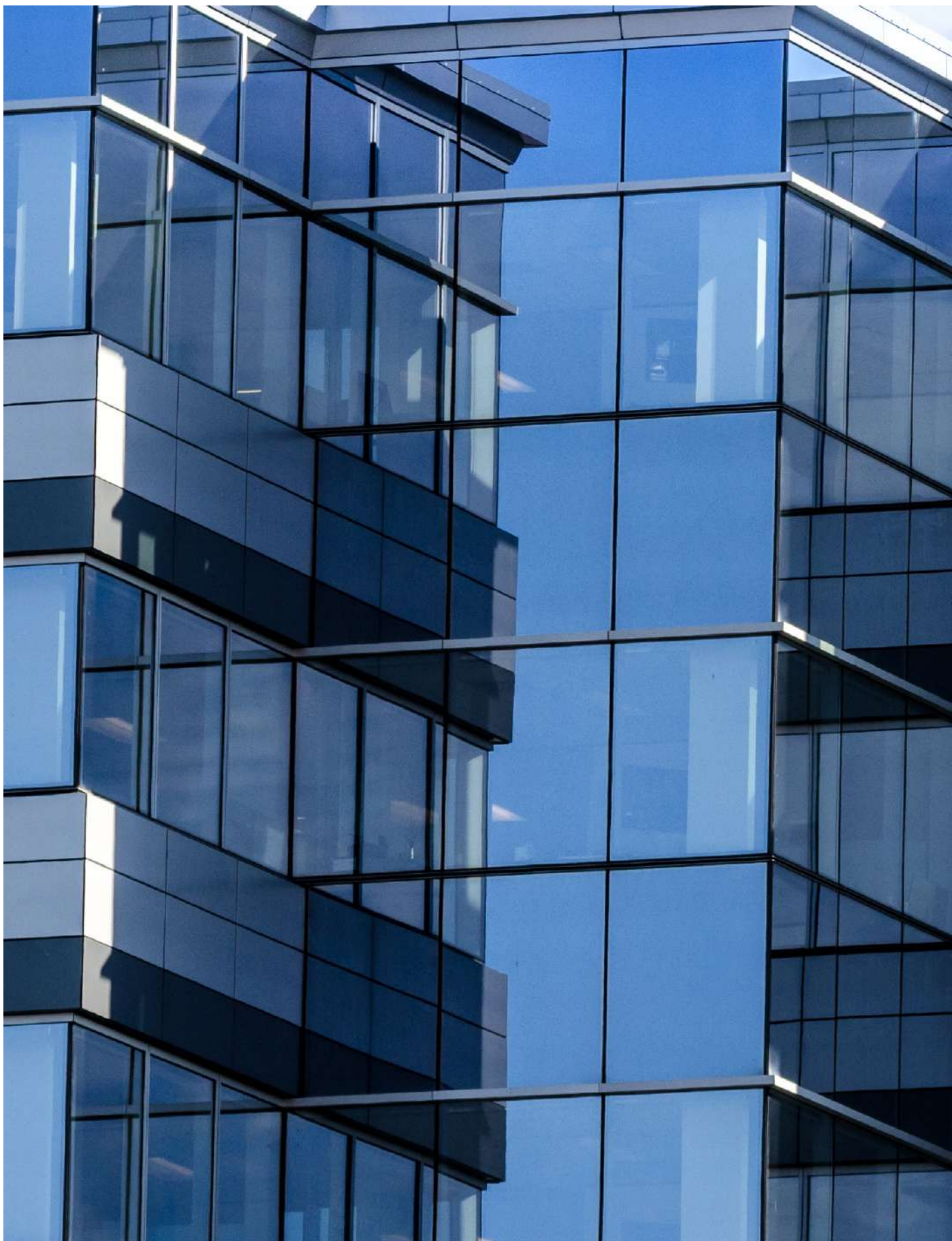


Dans le cadre de la transparence des comptes de la SCPI, et selon une recommandation de l'ASPIM, voici ci-dessous les financements mis en place et les composants du résultat, à la fois au niveau de la SCPI qu'au niveau des filiales.

en €	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
<b>Financements mis en place</b>			
Emprunts affectés à l'immobilier	-	379 594 486	379 594 486
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-
<b>Composants du résultat immobilier</b>			
A l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI			
Loyers	1 952 428	65 278 435	67 230 863
Charges non récupérables	2 500	58 960	61 460
Travaux non récupérables et gros entretien	-	77 495	77 495
Impact des douteux	-	-	-
<b>Composants du résultat d'exploitation</b>			
Commission de gestion de la SGP	201 309	5 779 068	5 980 377
Autres charges d'exploitation	571 457	881 598	1 453 055
<b>Composants du résultat financier</b>			
Intérêts des emprunts	30 819	4 609 702	4 640 521
Autres charges financières	-	34 410 756	34 410 756
Produits financiers	36 950 848	49 308	37 000 156
<b>Composant du résultat exceptionnel</b>			
Résultat exceptionnel	-	72 365	72 365

---

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

---

À l'assemblée générale  
**EUROVALYS**  
52 Rue De Bassano  
75008 PARIS

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EUROVALYS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note 2.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### Vérfications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;



- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 5 avril 2023

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

---

À l'assemblée générale  
Eurovalys  
C/O Advenis Real Estate Investment Management  
52, rue de Bassano  
75008 Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice.

#### Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 4

Avenant numéro 4 signé le 23 juin 2022 à la convention d'avance en compte-courant non rémunérée du 16 juillet 2019 entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 4.

L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 154 060 585,46 euros au 31 décembre 2022.



## Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article 17 des statuts, nous avons été avisés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Avec la Société Advenis Real Estate Investment Management

Conformément à l'article 16 des statuts de votre Société, la SCPI verse à la société de gestion Advenis Investment Managers les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription de 11,4% TTI du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise, au titre de la collecte des capitaux, ainsi que l'exécution des programmes d'investissement. La commission de souscription supporte :
  - les frais de collecte, 9% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du Code Général des Impôts),
  - les frais de recherche des investissements, 2,4 % TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).

*Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, votre SCPI a versé à la société de gestion 19 542 798 euros TTI au titre de la commission de souscription.*

- Une commission de gestion de 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit :
  - 7,8% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaire à l'administration de la société
  - 3,5% HT (4,2% TTC au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

*Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, votre SCPI a versé à la société de gestion 201 308,85 euros TTI au titre de la commission de gestion.*

- Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière à 1,44 % TTI maximum 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 acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

*Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, votre SCPI a versé à la société de gestion 3 678 106,63 euros TTI au titre de cette commission.*

- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués égale à 2% HT maximum (soit 2,4% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

*Au 31 décembre 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par votre SCPI au titre de cette commission.*

- En cas de transmission de parts, la société de gestion perçoit à titre de frais de dossier une somme forfaitaire de 77,5 euros (TTI) quel que soit le nombre de parts cédées.

*Au 31 décembre 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par votre SCPI.*

Avec la SCI COLOGNE CAN CORP

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée du 6 novembre 2015 signée entre la SCPI et la SCI Cologne Can Corp.  
*L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 8 793 942,36 euros au 31 décembre 2022.*

Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 1

- Avenant numéro 2 du 10 avril 2017 à la convention d'avance en compte courant non rémunérée signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 1.  
*L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 58 001 546,50 euros au 31 décembre 2022.*

Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 2

- Avenant numéro 1 du 29 juillet 2019 à la convention d'avance en compte courant non rémunérée signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 2.  
*L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 46 355 756,22 euros au 31 décembre 2022.*

Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 3

- Avenant numéro 1 du 28 octobre 2019 à la convention d'avance en compte courant non rémunérée signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 3.  
*L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 13 058 375,19 euros au 31 décembre 2022.*

Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 5

- Avenant numéro 2 du 13 octobre 2020 à la convention d'avance en compte courant non rémunérée signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 5.  
*L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 146 997 575,76 euros au 31 décembre 2022.*

Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 6

- Avenant numéro 2 du 23 novembre 2021 à la convention d'avance en compte courant non rémunérée signée entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 6.  
*L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 94 343 677,90 euros au 31 décembre 2022.*

Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 7

- Convention d'avance en compte-courant non rémunérée signée le 23 novembre 2021 entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 7.  
*L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 70 831 250 euros au 31 décembre 2022.*

Avec la SCI COLOGNE RUMPER

- Convention d'avance en compte-courant non rémunérée du 23 novembre 2020 signée entre la SCPI et la SCI Cologne Rumper.  
*L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 15 266 431,99 euros au 31 décembre 2022.*

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 5 avril 2023

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

---

# PROJET DES RÉSOLUTIONS



## TEXTE DES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

**Première résolution** — L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

**Deuxième résolution** — L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

**Troisième résolution** — L'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa mission au conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

**Quatrième résolution** — L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

**Cinquième résolution** — L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022 de la manière suivante :

31/12/2022	Total (en €)	Par part en jouissance (en €)
Résultat net	37 227 937	48,21
Report à nouveau N-1	3 207 362	4,15
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	696 600	0,90
<b>Total à affecter</b>	<b>41 131 899</b>	<b>53,26</b>
Dividende brut	36 358 904	47,08
Dividende net de fiscalité étrangère	34 751 850	45,00
Report à nouveau après affectation	4 771 234	6,18

Conformément aux statuts de la SCPI, l'assemblée générale ordinaire prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant, tel que mis en évidence dans le tableau précédent, permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

En conséquence, le dividende brut de fiscalité étrangère par part en pleine jouissance pour l'exercice 2022 s'élève à 47,08€.

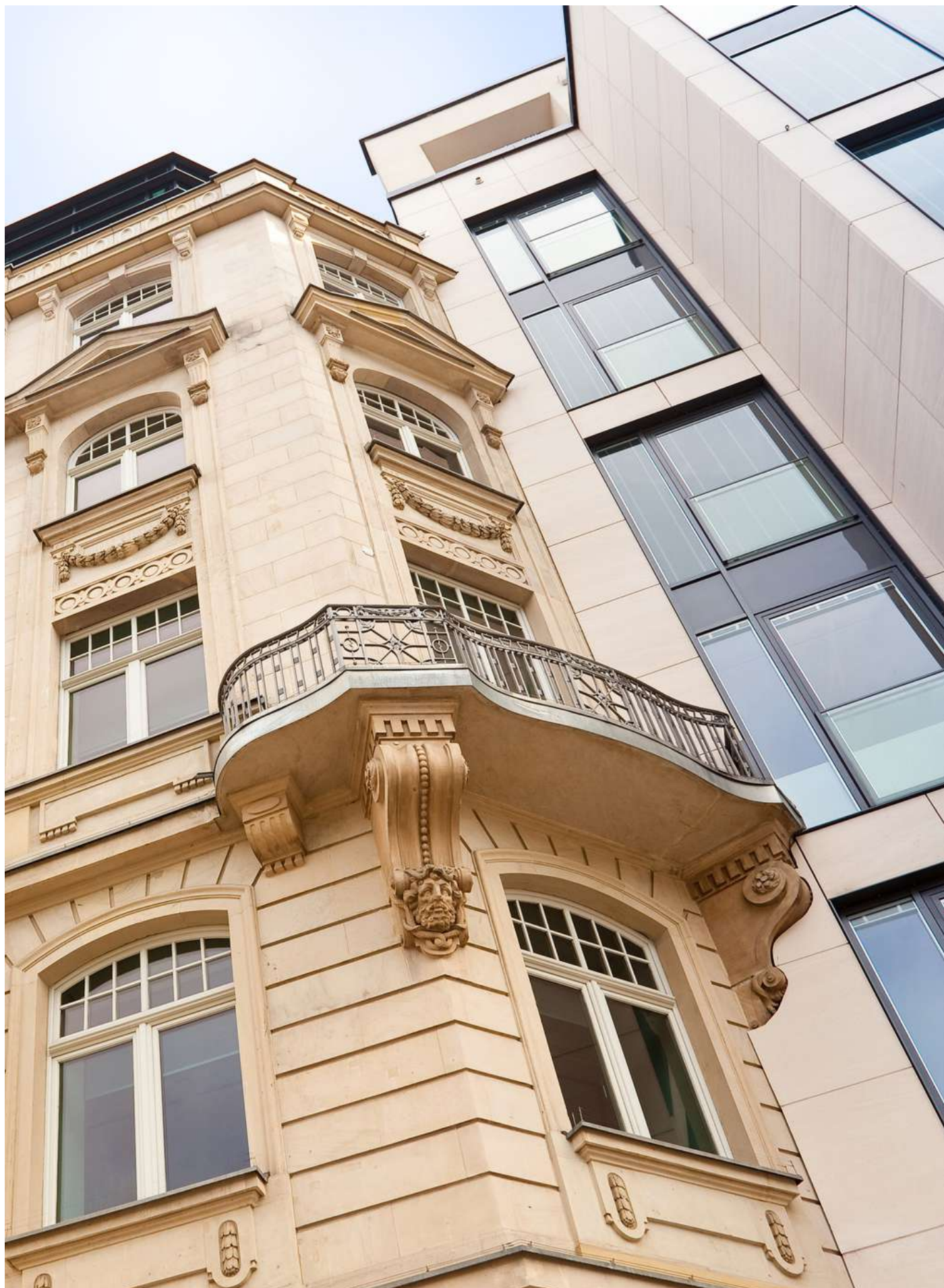
**Sixième résolution** — L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

En €	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable	836 351 476	901,44
Valeur de réalisation	748 819 875	807,10
Valeur de reconstitution	978 766 688	1 054,94

**Septième résolution** — L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale ordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.



# GLOSSAIRE



### **Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)**

Elle promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif en immobilier.

### **Autorité des Marchés Financiers (AMF)**

L'AMF 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. La SCPI Eurovalys et sa société de gestion Advenis Real Estate Investment Management sont agréées par l'AMF.

### **Alternative Investment Managers Fund (AIFM)**

La directive AIFM est un régime réglementaire pan-européen commun pour l'ensemble des gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (« FIA ») dont font partie les SCPI. Cette directive vise à accroître la transparence des FIA et de leurs gestionnaires et à mieux encadrer les différentes sources de risques associés à ces véhicules et à leur gestion.

### **CAPEX**

Abréviation issue du terme anglais Capital Expenditure, les CAPEX désignent les dépenses d'investissement d'une entreprise capitalisées au bilan.

### **Capitalisation**

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

### **Code Monétaire et Financier (CMF)**

Le CMF regroupe les dispositions de nature législatives et réglementaires concernant les activités des professionnels de la banque, de la finance et de l'assurance.

### **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.

### **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.



## Personnel identifié

Pour l'application des dispositions de la directive AIFM relatives à la rémunération, il convient de définir les catégories de personnel pour lesquelles une politique de rémunération adaptée doit être mise en place au regard de leur influence sur le profil de risque du FIA.

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 selon la méthode de l'ASPIM

Ce ratio est le rapport des dettes et autres engagements sur l'actif net (valeur de réalisation de la SCPI) augmenté des emprunts et des engagements payables à termes

## Risque en matière de durabilité ou « Sustainability Risks » (SR)

Le risque de durabilité est un 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).

## Effet de levier

L'effet de levier est une technique qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés ou utilisation de facilités de caisse.

## Taux de distribution

Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité en France ou à l'étranger payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription 1er janvier de l'année N.

Le taux de distribution est calculé pour une part en pleine jouissance du 1er janvier au 31 décembre de l'année N.

## Taux de distribution net de fiscalité étrangère

Pour les SCPI à capital variable, il s'agit de la division entre le dividende net, après fiscalité étrangère payés par le fonds pour le compte de l'associé(e), et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers en France, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

## Taux d'occupation physique (TOP)

Le TOP constaté au 31 décembre de l'exercice précédent se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI (inclus les locaux accessoires).

## Taux d'occupation financier (TOF)

Le taux d'occupation financier (TOF) 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.

## Taux de Rendement Interne (TRI)

Taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant).



**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 833 409 899  
Visa AMF SCPI Eurovalys n°18-24 du 24/07/2018  
Dépositaire : CACEIS Bank