

## Bulletin trimestriel d'information n°33 - 3<sup>ème</sup> trimestre 2023

— Période de validité du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2023 —

### ÉDITO

#### Collecte et Investissements

Dans un contexte de baisse notable de la collecte nette sur le marché des SCPI, votre SCPI Eurovalys a su maintenir une collecte nette positive au 3<sup>ème</sup> trimestre (15 M€) et depuis le début de l'année (64 M€). Cela nous a permis d'acquérir deux biens immobiliers au 3<sup>ème</sup> trimestre d'une valeur totale de 93 M€ avec un très bon rendement locatif (non garanti). L'un des actifs correspond à un centre de Recherche & Développement et d'innovation loué à un constructeur automobile de premier plan, renforçant ainsi la diversification de notre patrimoine.

#### Asset Management

Nous constatons sur ce trimestre le maintien d'un TOF à un niveau élevé de 93,5 % et une appétence pour les biens écoénergétiques, ce qui entraîne une hausse des loyers de marché pour les actifs de qualité conformes aux aspirations des grandes entreprises candidates à la location. Ainsi, la moyenne pondérée des loyers des relocations signés en 2023 est 16 % supérieure à celle des loyers précédents (13,29 €/m<sup>2</sup> vs. 11,37 €/m<sup>2</sup>). Cette performance illustre notre engagement en faveur de la qualité technique du parc immobilier d'Eurovalys et les moyens importants mis en œuvre au niveau de notre gestion locative afin de satisfaire nos locataires et de conserver notre label ISR.

Par ailleurs, même si l'inflation en Allemagne a diminué en 2023 (+6 % en rythme annuel sur 2023 selon les prévisions de l'OCDE), le taux d'indexation des loyers du patrimoine d'Eurovalys demeure élevé (+ 3,6 % entre janvier et septembre 2023 ; + 9,7 % depuis janvier 2022). Cette indexation a été acceptée en totalité par les locataires et représente une augmentation des loyers de 1,8 M€ à périmètre constant depuis janvier 2023, illustrant ainsi la solidité financière actuelle de nos locataires. Bien sûr, nous ne pouvons présumer de la santé future de nos locataires et de la performance future.

#### Valorisation

Ces 18 derniers mois, les hausses successives des taux d'intérêts ont significativement affecté le marché de l'investissement immobilier en Europe et conduit à une baisse des valeurs sur l'ensemble des classes d'actifs immobiliers.

Dans ce contexte, une première baisse du portefeuille d'Eurovalys a déjà été actée à la suite des expertises réalisées à fin décembre 2022.

Conformément aux recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, une évaluation interne du portefeuille immobilier à périmètre constant a été réalisée à mi-année par la société de gestion. La valeur du patrimoine au 30 juin 2023 a connu une baisse de 3,23 %. Ainsi, lors de notre communication du 6 septembre 2023, nous avons confirmé ne pas réviser le prix de souscription. Comme chaque année, nous conduisons actuellement avec nos experts externes les travaux d'actualisation de la valorisation du portefeuille au 31 décembre 2023.

#### Distribution

Compte tenu des conditions locatives actuelles, votre SCPI Eurovalys va distribuer un dividende brut en augmentation sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 de 11,69 € par part en pleine jouissance par rapport au trimestre précédent, qui se traduit par une distribution nette de fiscalité sur le trimestre à 11 € par part en pleine jouissance.

Cette distribution nous permet d'envisager un taux de distribution prévisionnel 2023 brut de fiscalité (non garanti) compris entre 4,60 % et 5,10 % hors plus-value de cession, soit un taux de distribution compris entre 4,90 % et 5,40 % plus-value incluse. Il est important de noter que cet objectif non garanti dépendra de l'évolution du marché, de la durée pendant laquelle l'associé conservera le produit et de sa situation personnelle notamment fiscale.

#### Cession de l'immeuble d'Essen :

Nous vous informons que nous souhaitons procéder mi-décembre à la distribution exceptionnelle de la plus-value de cession de l'immeuble d'Essen à tous les porteurs de part concernés présents à la date de cession le 26 avril 2023 ([en savoir plus sur cette cession](#)).

Malgré les défis présentés par un marché immobilier chahuté, nous restons confiants dans la qualité à long terme de notre parc immobilier et demeurons mobilisés pour saisir les opportunités de marché qui, pour nous, auront un impact positif sur le rendement futur (non garanti) et la valeur à long-terme de la SCPI Eurovalys (même si la valeur actuelle ne reflète pas la valeur future du portefeuille).



**Jean-François CHAURY**  
Directeur Général d'Advenis REIM

### CHIFFRES CLÉS au 31/12/2022

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

- Valeur de réalisation : 807,10 € / part
- Valeur de réalisation <sup>(1)</sup> : 748 819 875 €
- Valeur de reconstitution : 1 054,94 € / part
- Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup> : 978 766 688 €

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 4.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	4T 2022	1T 2023	2T 2023	► T3 2023
Souscriptions du trimestre (nbre de parts)	45 135	32 651	28 972	22 431
Retraits du trimestre (nbre de parts)	1 042	1 160	12 792	8 001
Nombre de parts fin de trimestre	927 790	959 281	975 461	989 891
Nombre de parts en attente de retraits	0	0	0	0
Associés fin de trimestre	13 664	14 301	14 828	15 285
Capitalisation <sup>(1)</sup> fin de trimestre	956 M€	988 M€	1 005 M€	1 020 M€
Capital social <sup>(1)</sup> fin de trimestre	742 M€	767 M€	780 M€	792 M€

## DISTRIBUTION PAR PART

(pour une part en jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année N)	Taux de distribution 2022 <sup>(1)</sup> : 4,57 %			
	T4 2022	T1 2023	T2 2023	► T3 2023
Revenus Fonciers	11,33 €	11,17 €	11,14 €	11,02 €
Revenus Financiers	0,00 €	0,36 €	0,53 €	0,67 €
<b>DIVIDENDE BRUT <sup>(1)</sup></b>	<b>11,33 €</b>	<b>11,53 €</b>	<b>11,67 €</b>	<b>11,69 €</b>
Fiscalité étrangère <sup>(2)</sup>	0,33 €	0,53 €	0,51 €	0,49 €
Prélèvements fiscaux et sociaux sur les produits financiers <sup>(3)</sup>	0,00 €	0,11 €	0,16 €	0,20 €
<b>DIVIDENDE APRÈS FISCALITÉ ÉTRANGÈRE ET PRÉLÈVEMENTS FISCAUX ET SOCIAUX <sup>(1)</sup></b>	<b>11,00 €</b>	<b>10,89 €</b>	<b>11,00 €</b>	<b>11,00 €</b>
Date de versement	31/01/2023	28/04/2023	31/07/2023	31/10/2023

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 4.

<sup>(2)</sup> L'impôt étranger payé pour le compte de l'associé 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> Prélèvements appliqués sur ces revenus dépendants de la situation individuelle de chaque associé, de son propre régime

## PATRIMOINE AU 30/09/2023

Nombre immeubles détenus

**34**

Loyers encaissés  
en pleine année (€ HT -HC)

**61,65 M€**

Surface du patrimoine

**442 017 m<sup>2</sup>**

Nombre de locataires

**216**

Taux d'occupation financier : 93,50 %



- Locaux occupés : 91,20 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 2,30 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 6,50 %

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 4.

**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).**



<p>Localisation <b>Eschborn</b></p> <hr/> <p>Prix hors frais, hors taxes et hors droits <b>70 M€</b></p>	<p>Surface <b>27 798 m<sup>2</sup></b></p> <hr/> <p>WALT <sup>(1)</sup> <b>4,3</b></p> <hr/> <p>Date d'acquisition <b>juillet 2023</b></p>	<p>Typologie <b>Bureaux</b></p> <hr/> <p>Nombre de locataires <b>35</b></p> <hr/> <p>Taux d'Occupation Physique <sup>(1)</sup> <b>98 %</b></p>
--	--	--

► [Pour plus d'informations, voir le communiqué de presse](#)



<p>Localisation <b>Wolfsburg</b></p> <hr/> <p>Prix hors frais, hors taxes et hors droits <b>23 M€</b></p>	<p>Surface <b>12 110 m<sup>2</sup></b></p> <hr/> <p>WALT <sup>(1)</sup> <b>5,8</b></p> <hr/> <p>Date d'acquisition <b>août 2023</b></p>	<p>Typologie <b>Locaux d'activité</b></p> <hr/> <p>Nombre de locataires <b>1</b></p> <hr/> <p>Taux d'Occupation Physique <sup>(1)</sup> <b>100 %</b></p>
---	---	--

► [Pour plus d'informations, voir le communiqué de presse](#)

## FICHE D'IDENTITÉ

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



## LEXIQUE

**Capital social :** Montant réunissant l'ensemble des apports réalisés à la société.

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

**Dividendes brut :** Dividendes (avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger) versé au titre de l'année N.

**Dividendes après impôts :** Dividendes (après prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger) versés au titre de l'année N.

**Taux de distribution brut de fiscalité étrangère :** Division du dividende brut, avant fiscalité payée ou prélevée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de la période, (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

**Taux d'occupation physique (TOP) :** Il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La surface cumulée comprend celle des locaux accessoires mais non pas les surfaces extérieures, ni les parkings.

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

**Ratio dettes et autres engagements aspim :** Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.

**Valeur comptable :** Valeur du patrimoine figurant dans le bilan. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction).

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

**Prix de souscription :** Soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 230 €. Commission de souscription égale à 11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse. Le prix de souscription est fixé par la société de gestion dans les conditions légales en vigueur : ce prix doit être compris entre +/- 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

**Valeur de souscription :** Prix de la part lors de la souscription multiplié par le nombre de parts souscrites.

**Valeur de réalisation :** C'est la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant et de la valeur des autres actifs de la société diminuée des dettes.

**Valeur de reconstitution :** C'est la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de Gestion).

**Valeur vénale (d'un immeuble ou d'un patrimoine) :** Déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où il trouve cet immeuble ».

**Weight Average Lease Break (WALB) :** Durée moyenne ferme des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

**Weight Average Lease Term (WALT) :** Désigne la durée moyenne restante des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information et du Document d'Information Clé (DIC).

Caractéristique	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital social maximal fixé à 2 milliards €
Commercialisation	Offre au public depuis le 22 juillet 2015
Conditions de souscription	1 part à 1 030 € (valeur nominale de 800 € et prime d'émission de 230 €)
Minimum de souscription	1 part
Frais de souscription	11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse. Elle rémunère : • les frais de collecte ; • les frais de recherche des investissements.
Frais de gestion annuels	12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI.Elle rémunère : • la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société ; • la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
Frais d'acquisition ou de cession d'actifs	1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux au prorata de la participation dans lesdites sociétés.
Commissions de cession	• Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées. • Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).
Durée de placement minimale recommandée	Il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum.
Jouissance des parts	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.
Valeur de retrait au 30/09/2023	912,58 €
Distribution potentielle	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale les années suivantes.
Modalités de sorties du produit	L'associé qui souhaite se séparer de ses parts peut (i) demander la cession de ses parts soit sans intervention de la société de gestion soit sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts (ii) demander le remboursement de ses parts qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante

## RISQUES



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Diversification des placements	Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine
Impact de la fiscalité	Le rendement potentiel de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détient des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés (l'Etat de source). 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	Les performances potentielles étant liées au marché de l'immobilier, ce produit n'offre pas de rendement garanti. Il ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement
Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier	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.
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
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	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).
Autres risques	Risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.



# EUROVALYS



Connexion à votre extranet client

Plus d'information sur votre SCPI dans votre Espace sécurisé

Suivez-nous vite sur :



Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

## SCPI Eurovalys

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



**ADVENIS**  
Real Estate Investment Management

## Advenis Real Estate Investment Management

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

N° TVA Intracommunautaire FR01833409899  
Agrément AMF n° GP 18000011  
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €  
RCS Paris n° 833 409 899