

4^{EME} TRIMESTRE 2025



SCPI Eurovalys

La référence de l'investissement en Allemagne

Bulletin trimestriel d'information n° 22

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1^{ER} JANVIER AU 31 MARS 2026

Chiffres clés

AU 31/12/2025

CAPITALISATION ⁽¹⁾

950 976 960 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS

16 275

NOMBRE DE PARTS

990 601

NOMBRE D'IMMEUBLES

36

DIVIDENDES BRUT ⁽¹⁾

13,33 € PAR PART 4^{EME} TRIMESTRE

SURFACES GÉRÉES

454 450 m²

LOYERS HT HC ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

14 735 547 €

PRIX DE SOUSCRIPTION ⁽¹⁾

960 € / PART

PGA / TAUX DE DISTRIBUTION 2025 ⁽²⁾

4,98 %

TRI 10 ANS ⁽³⁾

4.14 %

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

⁽²⁾ Performance globale annuelle (PGA) : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année N par le prix de souscription au 1^{er} janvier N. Le taux de distribution est inclus dans le PGA.

⁽³⁾ Taux de Rentabilité Interne (TRI) : indicateur de performance calculé sur une durée de 9 ans qui prend en compte l'ensemble des flux de trésorerie (investissement, distributions, désinvestissement).

L'investissement dans des parts de la SCPI Eurovalys présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Edito

Chers Associés,

L'Allemagne confirme son statut de première puissance économique de la zone euro en engageant, pour 2026, un tournant budgétaire historique. Le pays prévoit l'émission de 512 Mds€ de dette, un niveau inédit, nettement supérieur à celui de la France (310 Mds€). Cette décision marque une rupture avec l'orthodoxie financière allemande et vise à soutenir une économie en stagnation depuis début 2023. Les premiers effets sont déjà perceptibles, avec une croissance attendue à +0,2 % en 2025, après deux années de récession.

Sous l'impulsion du gouvernement Merz, l'assouplissement des règles constitutionnelles encadrant le recours à l'endettement poursuit un double objectif : relancer la croissance et moderniser en profondeur les infrastructures du pays, tout en finançant des dépenses stratégiques, notamment en matière de Défense. Le plan de financement repose sur une levée de 494 Mds€ (64 % sur les marchés de capitaux et 36 % sur le marché monétaire), complétée par des émissions obligataires vertes (16 à 19 Mds€) et plusieurs opérations syndiquées. En parallèle, le programme « Made for Germany » vise à mobiliser jusqu'à 631 Mds€ d'investissements privés, renforçant l'effet de levier de la dépense publique.

Malgré ce changement de cap, la situation financière de l'Allemagne demeure solide. La dette publique reste contenue à 63 % du PIB, contre 114 % en France, offrant une marge de manœuvre budgétaire significative. Les instituts économiques anticipent ainsi un rebond de la croissance à +0,9 % en 2026. Ce contexte macroéconomique renforce l'attractivité de l'Allemagne comme marché d'investissement immobilier de long terme. La visibilité économique, le soutien public à l'activité, la modernisation des territoires et le maintien d'une discipline financière constituent, d'après notre analyse, des facteurs favorables à la demande locative, à la sécurisation des loyers et, à moyen terme, à la revalorisation progressive des actifs.

En 2025, malgré une légère contraction observée au premier trimestre, le marché immobilier allemand a enregistré un volume d'investissement de 33 Mds€, avec une reprise marquée au second semestre (+31 % par rapport au premier semestre). Cette dynamique s'est accompagnée d'une hausse significative des transactions comprises entre 20 et 50 M€, en progression d'environ 33 %. Les perspectives pour 2026 demeurent positives, avec des volumes attendus entre 35 et 40 Mds€, soit une hausse comprise entre 6 % et 20 %.

Dans cet environnement, Eurovalys a maintenu ses ambitions et poursuivi une gestion active. Au cours du trimestre, la SCPI a notamment adapté sa stratégie de dette, permettant la prorogation ou le refinancement de 145 M€ de financements, adossés à des actifs identifiés comme plus résilients.

Sur le dernier trimestre 2025, la SCPI a émis 5 498 nouvelles parts, permettant d'honorer par compensation l'intégralité des ordres de retrait reçus sur la période. La collecte brute progresse de 49 % par rapport au trimestre précédent. Sur l'ensemble de l'année, la collecte brute atteint 17 484 parts, représentant près de 16,8 M€. Au 31 décembre 2025, le carnet d'ordres affiche 6 363 parts en attente de retrait, en diminution d'environ 5,8 % par rapport à fin septembre.

L'objectif de distribution est une nouvelle fois atteint avec le versement d'un dividende annuel de 47,84 € brut par part, soit 45,18 € net de fiscalité étrangère, bénéficiant du régime fiscal allemand applicable aux revenus locatifs. Cette performance 2025 s'inscrit dans le track record de la SCPI sur les dix dernières années, marqué par une distribution régulière et conforme aux objectifs annoncés. Nous rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Enfin, le trimestre a été marqué par la poursuite des actions visant à améliorer le taux d'occupation financier. Sur l'exercice, 12 861 m² ont été reloués et 13 036 m² ont fait l'objet de renouvellements ou prolongations de baux. Parmi les faits marquants figurent la signature d'un bail de 10 ans à Neubiberg (Munich), le renouvellement anticipé des baux Linde et Samsung à Stuttgart et Eschborn, ainsi que le versement d'une indemnité compensatrice de 2,4 M€ à Norderstedt suite au départ anticipé du locataire Lufthansa.

Eurovalys clôture ainsi l'année 2025 en ligne avec ses objectifs et aborde 2026 avec des perspectives plus favorables, tant sur le plan économique que sur celui du marché immobilier allemand.

Les points de vue et opinions exprimées sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'événements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

Les performances (tout comme la situation financière d'un locataire) passées ne préjugent pas de des performances futures (ni de sa capacité à honorer ses loyers).

Sources :

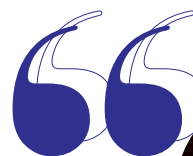
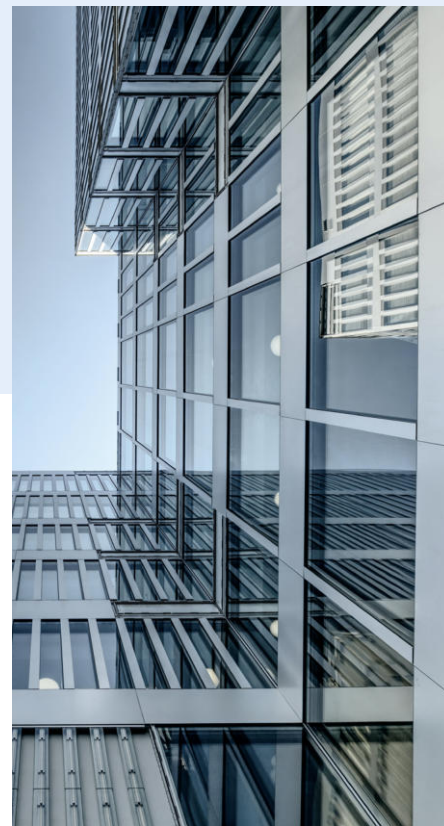
CBRE Germany Investment Market Report Q4 2025, publié le 21/01/2026

Communiqué du ministère de l'économie allemand d'Octobre 2025 sur les prévisions de croissance du PIB

Programme AFT du 14/10/2025

Article "Allemagne: le gouvernement révisé à la hausse ses prévisions de croissance à 0,2% en 2025 et 1,3% en 2026" publié par Le Figaro / AFP du 08/10/2025

Article "512 milliards d'euros en 2026: l'Allemagne va émettre une dette record l'année prochaine pour se relancer (bien plus que les 310 milliards de la France)" publié par BFM Business le 18/12/2025



Sarah Sisombat

Co-gérante de la SCPI Eurovalys

DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOS
AUTRES SOLUTIONS D'ÉPARGNE !

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

Les points de vue et opinions exprimées sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. L'investissement dans des parts de la SCPI Eurovalys présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'événements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

Focus sur votre épargne

Taux brut de distribution 2025⁽¹⁾

4,98 %



■ taux net de 4,71%

■ Part de fiscalité étrangère supportée par la SCPI⁽³⁾ : 0,28%

⁽²⁾ La plus-value réalisée lors de la cession de l'immeuble de Norderstedt a été versée aux nus propriétaires et plein-propriétaires détenant des parts au 24/09/2024, jour de la cession.

⁽³⁾ L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Valeurs par part en vigueur AU 31/12/2025

PRIX DE SOUSCRIPTION ⁽¹⁾

960 €

(soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 160 €)

VALEUR DE RETRAIT ⁽¹⁾

850,56 €

VALEUR DE RÉALISATION ⁽¹⁾

749,06€

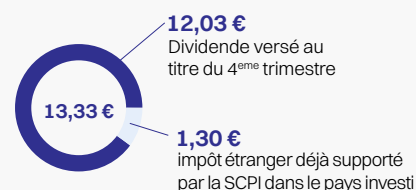
VALEUR DE RECONSTITUTION ⁽¹⁾

961,23 €

VALEUR IFI INDICATIVE ⁽¹⁾
RÉSIDENTS

528,42 €

Dividende brut par part



DATES DE VERSEMENTS DIVIDENDE

1^{ER} TRIMESTRE 2025 : 02/05/2025

2^{EME} TRIMESTRE 2025 : 01/08/2025

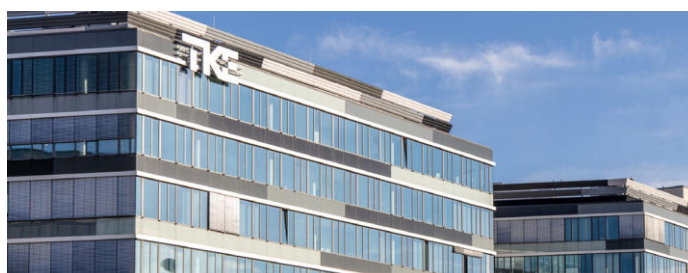
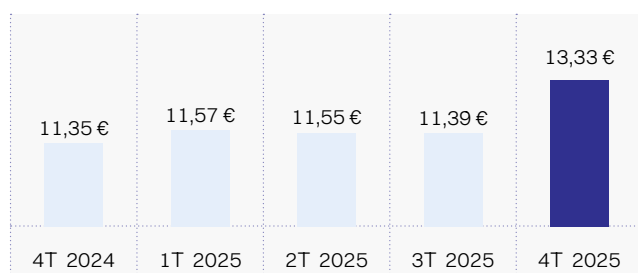
3^{EME} TRIMESTRE 2025 : 31/10/2025

4^{EME} TRIMESTRE 2025 : 30/01/2026

L'investissement dans des parts de la SCPI Eurovalys présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. **Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

Distributions trimestrielles

DIVIDENDE BRUT PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE SUR TOUTE LA PÉRIODE



Évolution du capital

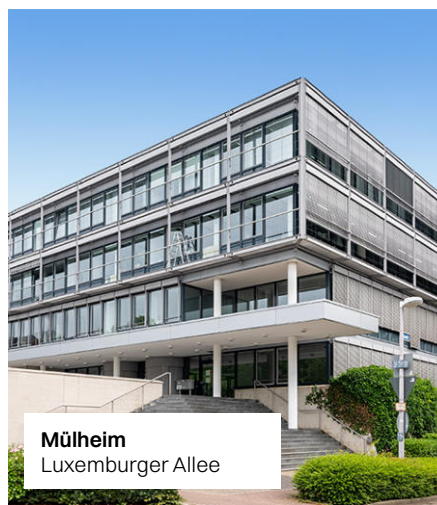
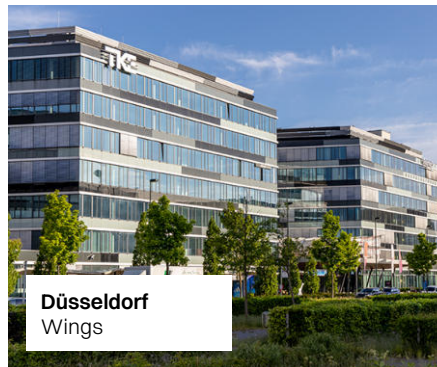
La société de gestion ne garantit pas le rachat de parts

	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025
Souscriptions du trimestre (nbre de parts)	3 571	4 742	3 689	5 498
Retraits du trimestre (nbre de parts)	3 571	4 742	3 689	5 498
Nombre de parts fin de trimestre	990 601	990 601	990 601	990 601
Associés fin de trimestre	16 085	16 147	16 208	16 275
Capitalisation ⁽¹⁾ fin de trimestre	~ 951 M€	~ 951 M€	~ 951 M€	~ 951 M€
Capital social ⁽¹⁾ fin de trimestre	~ 792 M€	~ 792 M€	~ 792 M€	~ 792 M€
Nombre de part en attente de retrait fin de trimestre	4 301	5 213	6 752	6 363
Prix de souscription fin de trimestre	960 €	960 €	960 €	960 €

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

Patrimoine de votre SCPI AU 31/12/2025

Les actifs sont détenus par la SCPI soit directement, soit indirectement via des SCI.



Illustrations d'investissements déjà réalisés qui ne préjugent pas des investissements futurs.

Chiffres clés du trimestre AU 31/12/2025

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾

1 129 M€ HD

SURFACE DU PATRIMOINE

454 450 M²

NOMBRE D'IMMEUBLES

36

NOMBRE DE LOCATAIRES
(hors parking)

195

WALT ⁽¹⁾
(durée moyenne restante des baux)

5,35

WALB ⁽¹⁾
(durée moyenne ferme des baux)

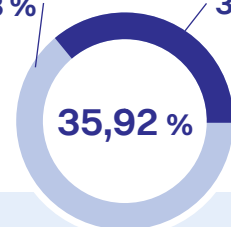
4,94

Ratio dettes et autres engagements ASPIM⁽¹⁾

AU 31/12/2025

VALEUR DE
RÉALISATION
64,08 %

EMPRUNTS
BANCAIRES
35,92 %



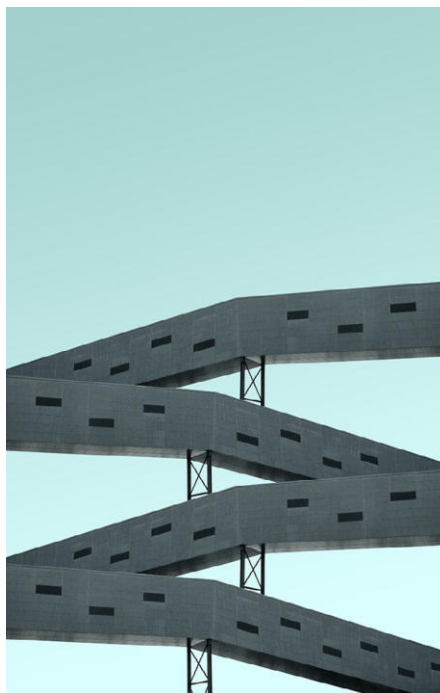
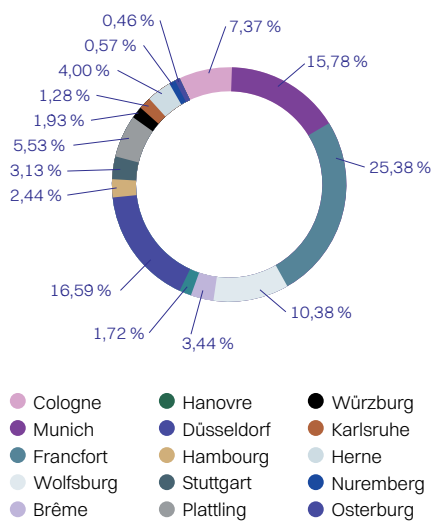
Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier⁽¹⁾ intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. Utiliser cet effet amplifie les opportunités de gains potentiels mais aussi les risques de pertes.

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

L'investissement dans des parts de la SCPI Eurovalys présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

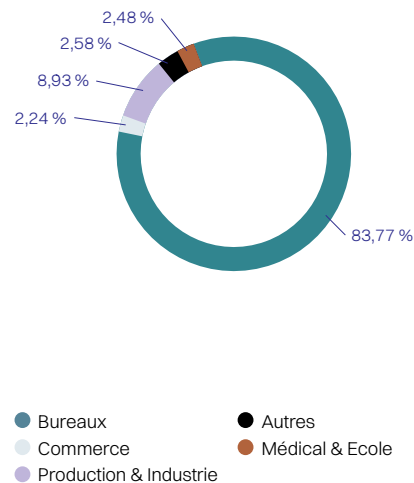
Répartition du patrimoine par ville

EN VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾ AU 31/12/2025



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

EN VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾ AU 31/12/2025



3 L'essentiel de la gestion

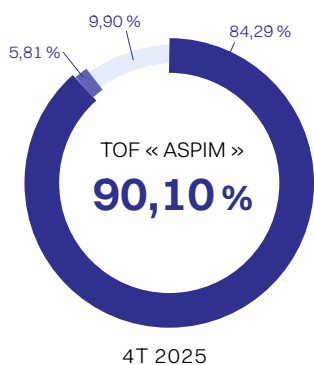
au 31/12/2025



Situation locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) ⁽¹⁾

La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.



- TOF
- Locaux occupés
 - Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
 - Locaux vacants sous promesse de vente
 - Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
 - Locaux vacants en recherche de locataire

Le taux d'occupation financier (TOF) indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il s'agit de la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs lovatives de marchés des autres locaux non disponibles à la location, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 10.

L'investissement dans des parts de la SCPI Eurovalys présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

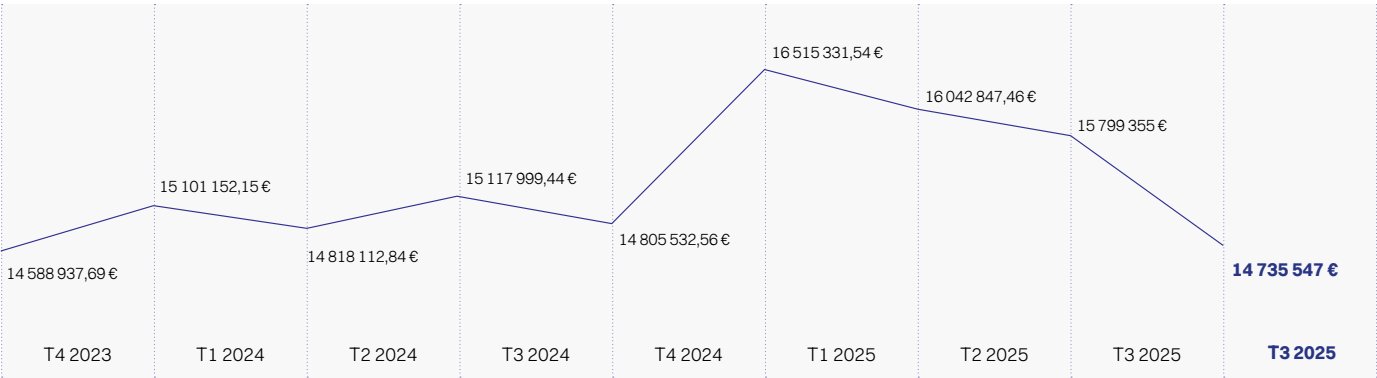
Activités locatives du trimestre

La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

Relocations	NOMBRE DE RELOCATIONS : 1	LOYER ANNUEL : 2250 824 €	SURFACE TOTALE RELOUÉE : 2 000 m²
Renégociations et renouvellements	ANCIEN LOYER ANNUEL : 358 991 €	NOUVEAU LOYER ANNUEL 357 012 €	SURFACE TOTALE RENOUVELÉE : 2 489 m²
Congés	NOMBRE DE CONGÉS : 9	LOYER ANNUEL : 2 961 574 €	SURFACE TOTALE LIBÉRÉE : 19 930 m²
Locaux vacants		LOYER POTENTIEL ANNUEL TOTAL : 7 054 734 €	SURFACE VACANTE TOTALE : 63 607 m²
Travaux réalisés		TOTAL TRAVAUX RÉALISÉS : 3 131 673 €	

Recettes locatives

Montant HT des loyers encaissés

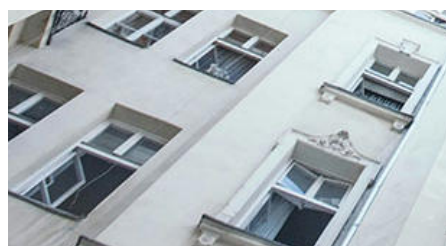


L'investissement dans des parts de la SCPI Eurovalys présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Top 10 des locataires — EN % DE LOYERS

La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

1	EDAG ENGINEERING 8,02 %		6	BIMA (ETAT ALLEMAND) 3,71 %
2	TELEFONICA GERMANY 6,52 %		7	STADA 2,63 %
3	CSA 5,40 %		8	AON 2,52 %
4	WISAG 4,02 %		9	VOLKSWAGEN R GMBH 2,40 %
5	TK ELEVATOR 3,76 %		10	AVNET 2,36 %

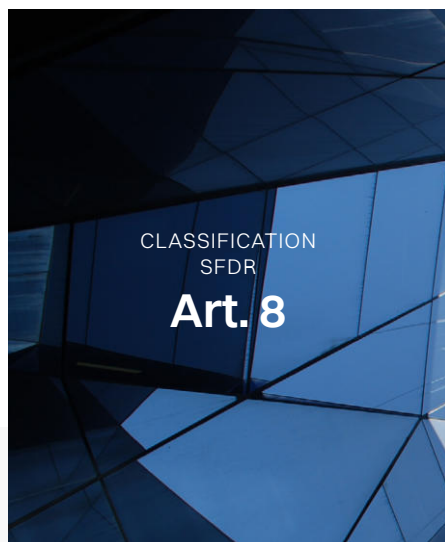


Illustrations d'investissements déjà réalisés qui ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans des parts de la SCPI Eurovalys présente notamment un risque de liquidité, et un risque de perte en capital. Les revenus éventuels sont non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Actualités ESG

L'Environnement, le Social et la Gouvernance (ESG) chez Eurovalys

- Une SCPI labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable) depuis février 2022 dont le label a été renouvelé en 2025.
- La conciliation de la performance financière et extra-financière pour contribuer à la transition vers une ville durable.
- Une approche « Best-in-progress » basée sur des investissements dans des actifs à fort potentiel d'amélioration ESG



Installation d'1 borne de recharge double pour véhicules électriques à Hannover. #Social

- Ces installations offrent une solution de mobilité douce aux occupants pour se rendre sur leurs lieux de travail

Remplacement de vantaux de fenêtres usés à Cologne Widdersdorfer #Social

- Au total 163 vantaux de fenêtres et 25 calfeutrages usés ont été remplacés ce qui devrait avoir pour conséquence une amélioration de l'isolation thermique.

Actualités réglementaires

À la suite des ordonnances n°2024-662 et 2025-229 ainsi que des décrets n°2025-673 et n°2025-762, le cadre réglementaire des SCPI a subi des évolutions qu'il convient de refléter dans les Statuts de votre SCPI, afin d'être en conformité avec les nouvelles dispositions applicables.

Les principales modifications qui seront présentées aux associés lors de la prochaine assemblée générale, réunie à titre ordinaire et extraordinaire, tiennent à :

- la suppression de l'obligation d'approbation des valeurs annuelles en assemblée générale;
- l'extension de l'objet social d'une SCPI;
- la modification du nombre de membres pouvant siéger au conseil de surveillance;
- la suppression des quorums requis pour que les assemblées générales délibèrent valablement;
- l'instauration de la faculté de tenir et de convoquer les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication;
- la modification du mandat de l'expert externe en évaluation (périodicité et durée);
- la précision des formes et modalités de transmission des ordres de retrait.

Conformément aux nouvelles dispositions réglementaires, à compter de la prochaine assemblée générale, les rapports annuels seront mis à disposition sur le site internet de la société de gestion, en remplacement de l'envoi obligatoire précédemment stipulé par la loi.

Toutefois, les associés qui feront la demande à l'adresse mail **bmo-areim@advenis.com** pourront continuer de recevoir leur exemplaire de rapport annuel de la SCPI sur support papier

Appel à la vigilance du public

L'Autorité des marchés financiers (AMF), l'ASPIM et les sociétés de gestion lancent un appel commun à la plus grande vigilance des épargnants face à l'utilisation frauduleuse, de plus en plus fréquente, du nom d'intermédiaires ou de produits financiers autorisés, à des fins d'escroqueries. Devant l'ampleur du phénomène, la société de gestion rappelle les bons réflexes à avoir avant tout investissement sur son site dans la rubrique actualités. Consultez régulièrement les listes noires, blanches, mises en garde et tableaux des alertes publiés par les autorités sur les sites internet Assurance Banque Épargne Info Service (ABEIS) ainsi que l'AMF.

Pour toutes questions ou doutes, n'hésitez pas à :

Utiliser le formulaire contact sur le site :
www.advenis-reim.com ;

Nous contacter par courrier adressé à Advenis Real Estate Investment Management - Service Conformité - **52 rue de Bassano 75008 Paris** ;

ou par courrier électronique à :
reclamation.associes@advenis.com ;

ou par téléphone au **01 78 09 88 34**.

Advenis REIM vous informe que les renseignements figurant dans ce bulletin ne sont donnés qu'à titre indicatif et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de la part de la société de gestion. Le label ISR de la SCPI Eurovalys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2025 jusqu'au 22/02/2028. 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. L'analyse ESG réalisée repose sur une campagne de collecte auprès de différentes parties prenantes ce qui implique un risque sur la disponibilité et la qualité des données collectées. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 960 € (valeur nominale de 800 € et prime d'émission de 160 €)
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 et 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 01/01/2025	850,56 €
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.

Principaux risques d'un investissement en parts de la SCPI Eurovalys

Risque faible Risque élevé 1 2 3 4 5 6 7	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.
Risque locatif	La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.
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 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.
Risque de conflit d'intérêt	Le groupe Advenis et ses filiales comptent plus de 300 collaborateurs. Ils sont présents en France, en Allemagne et en Espagne. Advenis REIM s'appuie sur cette synergie du groupe dans sa propre activité. Le résumé de la politique de gestion des conflits d'intérêt est disponible sur notre site et sur demande.
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.

Lexique

Autorité des Marchés Financiers (AMF) :

Autorité qui régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation.

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

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

Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG) :

Ils recouvrent principalement et synthétiquement dans notre secteur les enjeux environnementaux dont les priorités sont la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation des ressources et de l'écosystème vivant, les enjeux sociétaux c'est-à-dire tous les enjeux ayant une dimension sociétale, dont les impacts touchent les utilisateurs finaux, de manière plus ou moins directe et enfin les enjeux de gouvernance liés à l'engagement des locataires et des parties prenantes de l'immeuble et à la gestion de l'immeuble pour améliorer ses performances ESG.

Délai de jouissance : Période pendant laquelle tout nouvel investisseur ne perçoit pas de revenu, en attendant que les immeubles soient acquis.

Dividendes brut par part : Dividendes avant prélèvements libératoires et autres fiscalité payée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de la période divisé par le nombre moyen de parts en jouissance de l'année.

Investissement Socialement Responsable (ISR) :

Cela désigne l'inclusion des critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et dans la gestion des actifs. Cela nécessite de définir des indicateurs sur les trois piliers d'analyse (E, S et G) pour inclure les critères extra-financiers au même titre que les critères financiers classiques dans les choix d'investissement ainsi que de définir des indicateurs de suivi pour faire progresser les performances des actifs immobiliers.

Taux d'encaissement des loyers : Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées. Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêté fixée au 15^e jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul.

Performance globale annuelle (PGA) :

Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

Prix de souscription : 960 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de

160 €. Commission de souscription égale à 11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse. Le prix de souscription est fixé par la société de gestion dans les conditions légales en vigueur : ce prix doit être compris entre + / - 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » pour Sustainable Finance Disclosure Regulation :

Il établit des règles harmonisées sur la transparence à appliquer par les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité et les incidences négatives en matière de durabilité dans leurs processus de décision (investissement ou conseil), et la fourniture d'informations en matière de durabilité sur les produits financiers (article 1 dudit Règlement).

Ratio dettes et autres engagements aspim :

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

Taux de distribution :

Division du dividende brut avant fiscalité payée ou prélevée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e) versé au titre de la période (y compris les acomptes exceptionnels et QP de plus-value distribués) par le prix de souscription.

Taux d'occupation financier (TOF) :

indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il est calculé en fonction des loyers. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyers et des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

Valeur comptable :

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

Valeur de retrait :

Montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

Valeur de réalisation :

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

Valeur de reconstitution :

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

Valeur IFI :

La valeur IFI est donnée à titre indicatif. Valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

Valeur vénale (d'un immeuble ou d'un patrimoine) :

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

Weight Average Lease Break (WALB) :

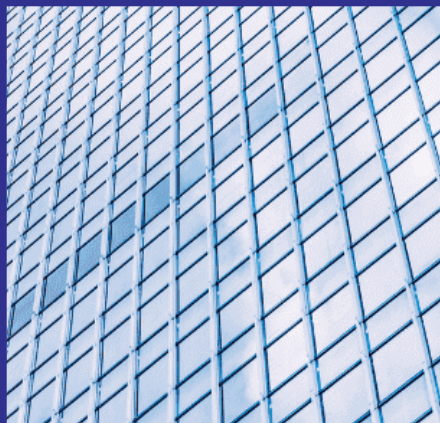
Durée moyenne ferme des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

Weight Average Lease Term (WALT) :

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

Fiche d'identité

Forme juridique 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



SCPI Eurovalys

Vie de votre SCPI

Option de dispense du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus financiers 2026

Conformément à la réglementation fiscale en vigueur, les revenus financiers perçus par la SCPI en 2026 sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu. Ce prélèvement s'élève à 12,8 % (impôt) auquel s'ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux, soit une imposition globale de 30 %, sauf option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette imposition fait l'objet d'une retenue à la source par la Société de Gestion à titre d'acompte.

Il est toutefois possible, sous conditions de ressources, de demander à être dispensé de cet acompte.

Les associés peuvent bénéficier de cette dispense si leur revenu fiscal de référence 2024 est inférieur :

- à 25 000 € (ou 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune) pour les produits à revenu fixe ;
- à 50 000 € (ou 75 000 € pour un couple soumis à imposition commune) pour les dividendes et revenus assimilés.

Le formulaire de demande de dispense est disponible :

- dans votre espace associé dans l'onglet « Mes documents utiles »
- ou sur simple demande auprès d'Advenis REIM : contact.associes@advenis.com

Pour que la dispense soit prise en compte pour les revenus perçus en 2026, ce formulaire dûment complété et signé doit être retourné, via le formulaire de contact de votre espace dédié, par mail à contact.associes@advenis.com ou par courrier adressé à Advenis REIM, Service clients, 52 rue de Bassano 75008 Paris, avant le 30 novembre 2025.

www.advenis-reim.com

Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement.



Connexion à votre extranet client

Plus d'information sur votre SCPI à découvrir.

Votre espace sécurisé

Suivez-nous !



SCPI Eurovalys

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

Advenis REIM

52 rue de Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
www.advenis-reim.com
n° TVA Intracommunautaire FR01833409899
Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €
RCS Paris n° 833 409 899

 **ADVENIS**
Real Estate
Investment Management