

SCPI EUROVALYS

Bulletin trimestriel d'information n°31 - 1^{er} trimestre 2023

Période de validité du 1^{er} avril au 30 juin 2023

FICHE D'IDENTITÉ

Forme juridique : SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social : 52 rue de Bassano - 75008 Paris
Numéro d'immatriculation : RCS Paris n°810 135 632
Visa AMF SCPI : Visa SCPI n° 18-24 du 24 juillet 2018
Date d'ouverture au public : 22 juillet 2015
Capital social maximum statutaire : 2 000 000 000 €
Expert externe en évaluation : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
Dépositaire : CACEIS Bank
Commissaire aux comptes : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Société de gestion : Advenis Real Estate Investment Management
Agrément AMF : GP 180000011 en date du 29 juin 2018

CHIFFRES CLÉS

Au 31/03/2023

Prix de souscription : 1 030 €/part

Valeur de retrait ⁽¹⁾ : 912,58 €/part

Au 31/12/2022

Valeur de réalisation : 807,10 €/part

(Sous réserve de leur approbation par l'Assemblée Générale annuelle. Définitions à retrouver dans le lexique page 2.)

Valeur de reconstitution : 1 054,94 €/part

(Sous réserve de leur approbation par l'Assemblée Générale annuelle. Définitions à retrouver dans le lexique page 2.)

Valeur indicative IFI : 959,67 €/part

(Les parts de la SCPI détenues par des investisseurs on-résidents fiscaux en France ne sont pas soumises à l'IFI.)

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	T1 2023
Souscriptions du trimestre (nbr de parts)	32 651
Retraits du trimestre (nbr de parts)	1 160
Nombre de parts fin de trimestre	959 281
Associés fin de trimestre	14 301
Capitalisation fin de trimestre ⁽¹⁾	988 059 430 €
Capital social fin de trimestre ⁽¹⁾	767 424 800 €

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

⁽²⁾ avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers. Pour les associés soumis à ces prélèvements - et hors dispense - le montant prélevé est de 0,11 € par part en jouissance sur le trimestre.

⁽³⁾ Dividende avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payés par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e).

⁽⁴⁾ 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.

DISTRIBUTION PAR PART*

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

	2022	1 ^{er} acompte trimestriel 2023
Date versement dividende		28/04/23
Revenus fonciers	47,08 €	11,17 €
Revenus financiers ⁽²⁾	0 €	0,36 €
Dividende brut par part ⁽³⁾	47,08 €	11,53 €
Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé(e) ⁽⁴⁾	2,08 €	0,53 €
Dividende net de fiscalité étrangère par part ⁽²⁾	45,00 €	11,00 €
Taux de distribution ⁽⁵⁾	4,57 %	1,12 %
Taux de distribution net de fiscalité étrangère ⁽⁶⁾	4,37 %	1,07 %

⁽⁵⁾ 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^{er} janvier de l'année.

⁽⁶⁾ Division entre le dividende net de fiscalité étrangère et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués), par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année.

PATRIMOINE AU 31/03/2023

Nombre immeubles détenus

33

Loyer encaissés
en année pleine (€ HT-HC)

57,47 M€

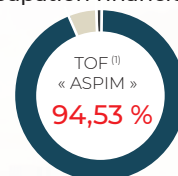
Surface du patrimoine

402 752 m²

Valeur HD du patrimoine

1 051,72 M€

Taux d'occupation financier : 94,53 %



- Locaux occupés : 94,23 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,30 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de reconstruction : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 5,47 %

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).

LEXIQUE

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

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

Dividende brut par part : Dividende avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payés par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e).

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^{er} janvier de l'année.

Taux de distribution net de fiscalité étrangère : Division entre le dividende net de fiscalité étrangère et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués), par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année.

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

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

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

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

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

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

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).



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

Prix de souscription	Prix de la part lors de la souscription multiplié par le nombre de parts souscrites. Soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 230 €.
Minimum de souscription	1 part
Durée de placement minimale recommandée	9 ans au minimum
Jouissance des parts	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.
Frais de souscription	11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse.
Frais de gestion annuels	12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI.
Frais d'acquisition ou de cession d'actifs	1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif.
Commissions de cession	- Cession de parts de gré à gré et mutation de parts : frais de 77,50 € TTI ; - Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.
Modalités de sortie du produit	L'associé qui souhaite se séparer de ses parts peut (i) demander la cession de ses parts soit sans intervention de la société de gestion soit sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts (ii) demander le remboursement de ses parts qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

RISQUES



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de 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 9 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Diversification des placements	Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
Impact de la fiscalité	Le rendement potentiel de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détient des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés (l'Etat de source). Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.
Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier	La SCPI a recours à l'endettement. L'assemblée générale extraordinaire a décidé, le 14 juin 2022 d'établir le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statutaire Celle-ci a fixé à 1 333 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter celle-ci au nom de la SCPI, et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.
Autres risques	La SCPI est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure.

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).



Connexion à votre extranet client
Plus d'information sur votre SCPI dans votre Espace sécurisé

Suivez-nous vite sur :



Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement sur www.advenis-reim.com

SCPI Eurovalys

52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris n°810 135 632
Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018
Notice publiée au BALO le 03/08/2018
Dépositaire : CACEIS Bank
89-91 rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge



ADVENIS
Real Estate Investment Management

Advenis Real Estate Investment Management

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