

**SCPI  
Eurovalys**

**Rapport annuel**

2023



Chers associés,

L'année 2023 a été marquée par un contexte immobilier difficile, découlant de la hausse des taux par la Banque Centrale Européenne (BCE) et la poursuite de l'inflation en Europe. Bien que la collecte de la pierre papier en ait été considérablement impactée, particulièrement au second semestre, votre SCPI Eurovalys a bénéficié d'une collecte nette positive sur l'année de 64M€. Cette collecte porte le nombre de parts à 989 891 au 31/12/2023, en croissance d'environ +7 % en un an.

Eurovalys a profité de cette collecte pour investir dans deux immeubles au cours de l'année 2023, à Eschborn et Wolfsburg, pour un montant de 93M€ hors droits.

En parallèle, une partie de cette collecte a permis la construction d'une extension d'un laboratoire d'essais de pointe sur le site de Plattling, en Bavière. Ce projet, mené en collaboration avec le locataire, a permis de sécuriser un nouveau bail de 20 ans sur l'ensemble des surfaces.

Votre SCPI Eurovalys a également investi dans son patrimoine existant en réalisant près de 15,8 M€ de travaux, destinés à entretenir les immeubles ainsi qu'à poursuivre la mise en place de mesures en ligne avec nos objectifs d'Investissement Socialement Responsable, conformément au Label ISR <sup>(1)</sup>.

En termes de gestion locative, de nombreux mouvements ont été enregistrés en 2023. En effet, la tendance déjà observée en 2022 de réduction des surfaces par les entreprises locataires s'est poursuivie sur l'année 2023. Ces congés ont cependant été contrebalancés par de nouvelles signatures de baux, permettant de relouer ainsi plus de 14 000 m<sup>2</sup> correspondant à 2,31 M€ de loyers annuels. La SCPI a également signé plusieurs prolongations de baux, portant sur une surface de plus de 26 000 m<sup>2</sup>, résultant en une augmentation de loyer de plus de 260 000 € sur les baux concernés. Ces opérations ont permis de stabiliser la durée résiduelle des baux <sup>(2)</sup>, qui atteint 5,5 ans en moyenne au 31 décembre. La persistance de l'inflation a par ailleurs conduit à une augmentation des loyers de +4,99 % sur 2023, correspondant à environ 2,55 M€ de loyer annuel supplémentaire.

Les conditions de marché et notamment la brutale remontée des taux d'intérêts ont significativement affecté le rendement attendu par les investisseurs et le volume de transactions immobilières sur l'ensemble de l'Europe et également en Allemagne.

Cette nouvelle donne a eu pour résultat une baisse des valeurs sur l'ensemble des classes d'actifs immobiliers qui n'a pas épargné le patrimoine de votre SCPI.

L'expertise annuelle du patrimoine d'Eurovalys au 31 décembre 2023 est ainsi venue refléter les mouvements baissiers des marchés immobiliers européens et allemands au cours du semestre et a légèrement accentué la baisse de valeur du patrimoine déjà constatée en juin dernier. Cette dernière mise à jour des expertises nous a conduit début janvier 2024 à baisser le prix de souscription <sup>(\*)</sup> de votre SCPI Eurovalys à 960 €. Bien que cet ajustement ne soit pas obligatoire (car la valeur de reconstitution <sup>(1)</sup> au 31/12/2023 reste comprise entre +10 % et -10 % du prix de souscription), il permet d'assurer un correct reflet de la valeur du patrimoine dans le prix de la part et permet aux nouveaux investisseurs de souscrire à la SCPI Eurovalys dans les conditions les plus proches de la réalité actuelle du marché.

Malgré les défis présentés par un marché immobilier chahuté, les efforts fournis en asset management permettent à votre SCPI d'augmenter sa distribution brute <sup>(1)</sup> à 48,86 € pour une part en pleine propriété et en pleine jouissance sur l'année. À cette performance, s'ajoute la plus-value <sup>(2)</sup> réalisée lors de la cession de l'immeuble d'Essen au second trimestre qui s'élève à 3,08 € par part pour les associés concernés, présents à la date de cession le 26 avril 2023 (voir p. 17). Le dividende total de la SCPI Eurovalys, pour une part en pleine propriété et en pleine jouissance sur l'exercice 2023, s'élève donc à 51,94 €, soit un taux de distribution <sup>(1)</sup> de 5,04 % en progression par rapport au taux de distribution de 4,57 % de 2022.

L'année 2024 s'annonce comme une année de reprise, les taux directeurs de la BCE tendant à se stabiliser et l'inflation à ralentir, apportant plus de stabilité au marché immobilier. Le volume de transaction devrait augmenter en comparaison avec l'année écoulée et les valorisations des actifs devraient se stabiliser, permettant des points d'entrée toujours attractifs pour votre SCPI. Nous restons ainsi confiants quant à la capacité de votre SCPI à traverser les turbulences actuelles du marché immobilier et à profiter d'acquisitions attractives, augmentant le rendement potentiel ainsi que la diversification d'Eurovalys.

Chers associés, vous trouverez dans ce rapport l'ensemble des éléments-clés expliquant les résultats 2023 de la SCPI Eurovalys. Nous vous en souhaitons bonne lecture et vous remercions, au nom de toute l'équipe d'Advenis Real Estate Investment Management (REIM), pour votre confiance.



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



**Cécile de Rosa**  
Gérante de la  
SCPI Eurovalys

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

<sup>(2)</sup> La plus-value réalisée lors de la cession de l'immeuble d'Essen a été versée aux nus-propriétaires et plein-propriétaires détenant des parts au 26/04/2023, jour de la cession.

**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



PARTIE 1  
Page 4

## Eurovalys en bref



PARTIE 2  
Page 10

## Le marché immobilier allemand en 2025



PARTIE 3  
Page 13

## Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2025



PARTIE 4  
Page 37

## Rapport d'investissement socialement responsable



PARTIE 5  
Page 46

## Rapport du conseil de surveillance



PARTIE 6  
Page 48

## Comptes annuels de la SCPI



PARTIE 7  
Page 60

## Rapports du Commissaire aux comptes



PARTIE 8  
Page 67

## Projet de résolutions



PARTIE 9  
Page 72

## Glossaire

PARTIE  
1

# Eurovalys en bref

Ratingen

## 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  
89-91 rue Gabriel Péri  
92120 Montrouge

### 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)

- 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
- SELENCIA, représentée par Monsieur Bertrand HAU

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

## LES FAITS MARQUANTS 2023 / Chiffres clés au 31/12/2023



**68 M€**

Collecte 2023 nette des retraits



**15 522**

Associés



**791 912 800 €**

Capital social



**989 891**

Parts



**1 030 €**

Prix de la part

**2**



Nouvelles acquisitions  
au cours de l'année 2023

**34**



Immeubles  
au patrimoine

**5,04 %**

Taux de distribution <sup>(\*)</sup> 2023

**4,65 %**

Taux de distribution net de fiscalité  
étrangère <sup>(\*)</sup> 2023

**4,20 %**

Taux de Rendement Interne <sup>(\*)</sup> (TRI)  
sur 5 ans

**93,38 %**

Taux d'occupation  
financier <sup>(\*)</sup> 2023

**87,29 %**

Taux d'occupation physique au  
31/12/2023 <sup>(\*)</sup>

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).

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

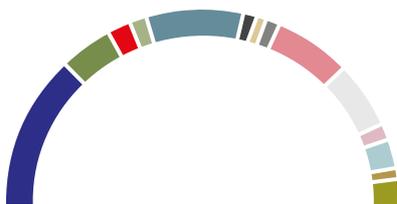


## PATRIMOINE AU 31/12/2023

**34**  
ACTIFS  
EN ALLEMAGNE

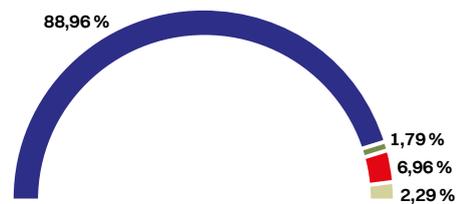


Répartition du patrimoine par ville  
En valeur vénale



● Francfort : 26 %	● Brême : 2 %	● Würzburg : 2 %
● Cologne : 8 %	● Karlsruhe : 2 %	● Plattling : 5 %
● Essen : 4 %	● Hambourg : 2 %	● Hanovre : 2 %
● Stuttgart : 3 %	● Düsseldorf : 13 %	● Herne : 4 %
● Munich : 16 %	● Wolfsburg : 11 %	

Répartition du patrimoine par typologie d'actifs  
En valeur vénale



● Bureaux : 88,96 %	● Autres : 6,96 %	● Commerces : 2,29 %
● Production, Industrie et Locaux d'activité : 1,79 %		

## Focus acquisitions 2023

Au cours de l'année 2023, la SCPI Eurovalys a acquis 2 immeubles en Allemagne.

### Kö Building

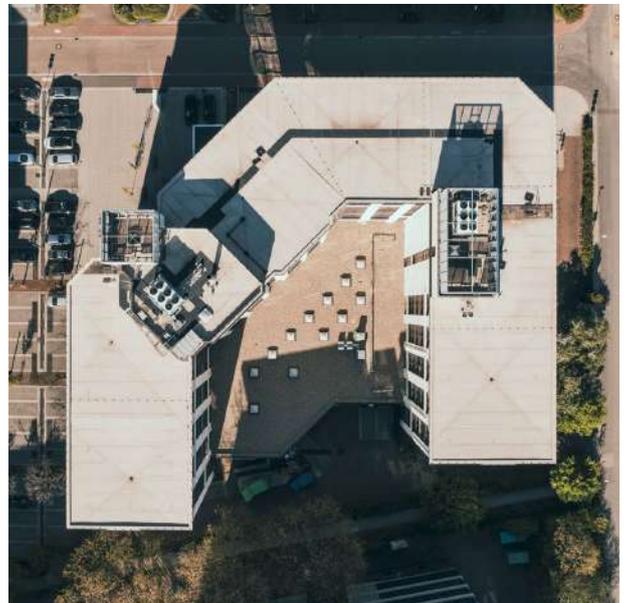
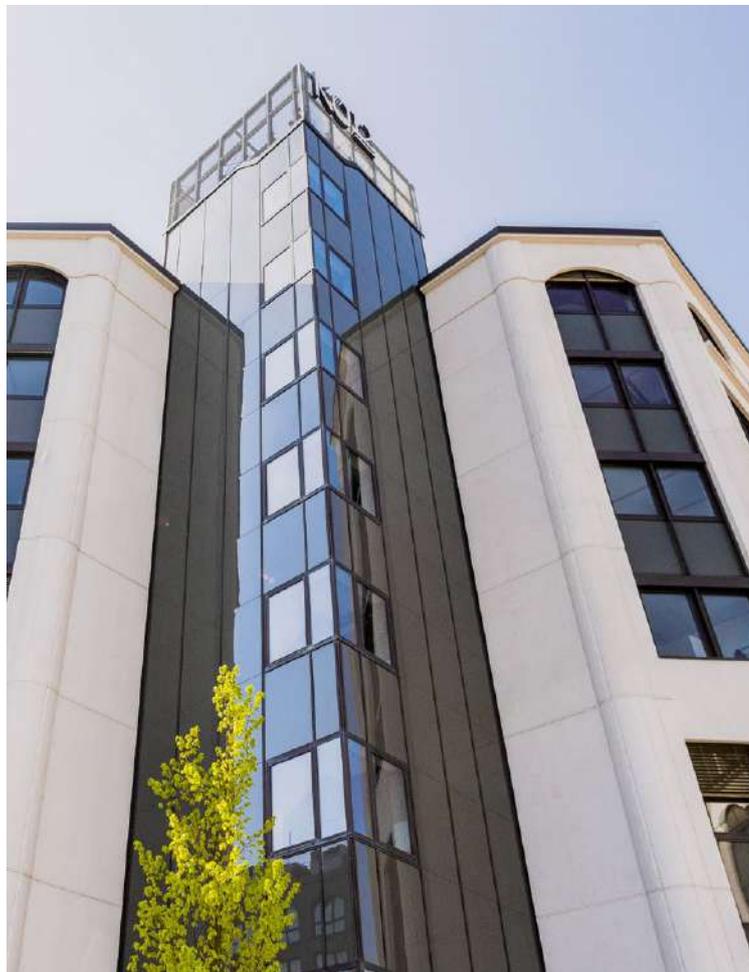
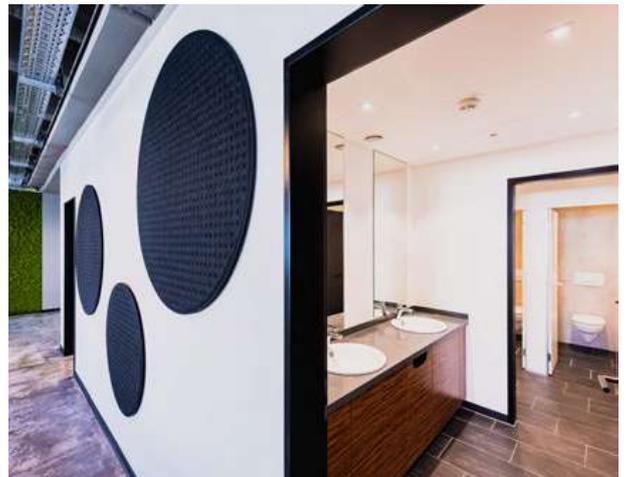
Kölner Straße 10-12, Eschborn

Bureaux | Année d'acquisition : 2023 | 27 798 m<sup>2</sup>

Prix hors frais, hors taxes et hors droits  
70 000 000 €

L'ensemble se situe dans un quartier d'affaires à Eschborn, commune limitrophe de Francfort où de nombreuses entreprises internationales sont implantées. Les actifs se situent à proximité des transports permettant de relier directement la gare centrale de Francfort en 12 minutes.

Les actifs, construits dans les années 1990 et entièrement rénovés en 2018-2019, développent une surface totale d'environ 27 800 m<sup>2</sup> et comptent environ 600 places de parkings. Les immeubles sont loués à plus de 97 % par plus de 30 locataires opérant sur plusieurs secteurs d'activité et la durée moyenne résiduelle des baux à l'acquisition est de 4,5 années.





Wolfsburg  
Hannoversche Straße 2a

<b>Locaux d'activité</b>	<b>Année d'acquisition : 2023</b>	<b>12 110 m<sup>2</sup></b>
<b>Prix hors frais, hors taxes et hors droits</b>		
<b>23 000 000 €</b>		

L'ensemble se situe au nord-ouest de Wolfsburg, ville située à l'Ouest d'Hanovre et réputée pour être le siège social de nombreuses entreprises liées à l'industrie automobile. L'actif est idéalement situé à proximité d'une usine de production automobile et facilement accessible par les transports en commun ou par les différentes entrées d'autoroute à proximité.

L'actif se compose de cinq immeubles qui ont été construits entre 2004 et 2014 et développe une superficie locative totale d'environ 12 100 m<sup>2</sup> complétée par plus de 345 places de parking. L'ensemble est entièrement loué à une filiale d'un constructeur automobile, de dimension internationale, spécialisée dans les véhicules de type « sport ». L'actif abrite des activités de recherche et développement de l'entreprise, notamment du prototypage et des tests sur les véhicules autonomes. La durée du bail restant est de 5,8 ans.



PARTIE

2

# Le marché immobilier allemand en 2023

## POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2023

L'analyse produite appartient à la société de gestion et repose sur ses hypothèses. Les informations diffusées dans cette partie 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.

### Économie Allemande et Européenne 2023

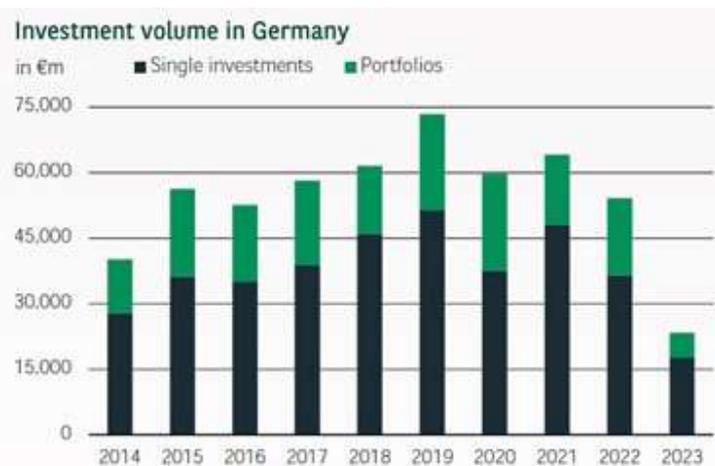
L'année 2023 a été particulièrement marquée en Europe par la poursuite du conflit Ukrainien, la poursuite de la tendance inflationniste ainsi que les hausses de taux successives de la Banque Centrale Européenne (BCE). L'inflation a atteint +5,4 % dans la zone euro et les taux directeurs ont connus plusieurs hausses successives pour atteindre 4,00 % en fin d'année, limitant ainsi la croissance européenne à +0,6 % sur 2023.

L'Allemagne a connu une inflation plus forte que la moyenne de la zone euro, atteignant +6 % en cumul sur l'année. La dépendance énergétique du pays ainsi que des chiffres d'exportations en baisse, amplifiés par les tensions géopolitiques couplés avec l'inflation, ont maintenu la croissance en territoires légèrement négatifs, à -0.3 %.

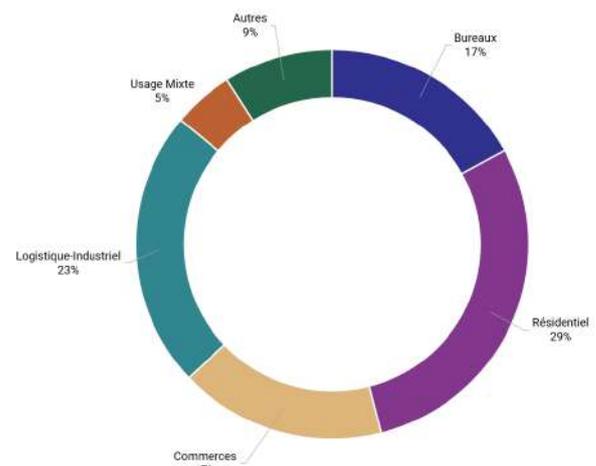
### Le marché immobilier en Allemagne en 2023

Les conditions économiques ont naturellement entraîné une prudence accrue des investisseurs et des entreprises, se reflétant sur le marché de l'immobilier.

Le volume d'investissement 2023 a été, comme anticipé en début d'année, fortement impacté par la conjoncture économique et l'attentisme des investisseurs. En Allemagne, le volume d'investissement toutes classes d'actifs confondus a totalisé 31,7Mds€ de transactions, une baisse de -52 % par rapport à 2022. Les typologies d'actifs les plus représentés dans les transactions sont les actifs résidentiels, logistiques, suivi par les Bureaux et Commerces. Les actifs logistiques et industriels enregistrent la plus large progression avec +53 % de volume par rapport à 2022. Ces actifs sont le plus souvent monolocataires avec de longs baux, des caractéristiques recherchées par les investisseurs en ces périodes d'incertitude économique. A l'inverse, les bureaux, cumulant historiquement le plus large volume d'investissement annuel ont connu une baisse significative de -48 % de volume. Ce volume a été particulièrement grevé par le nombre réduit de grosses transactions et portefeuilles, avec un prix supérieur à 100 M€ (49 transactions en 2023 vs. 121 transactions en 2022).



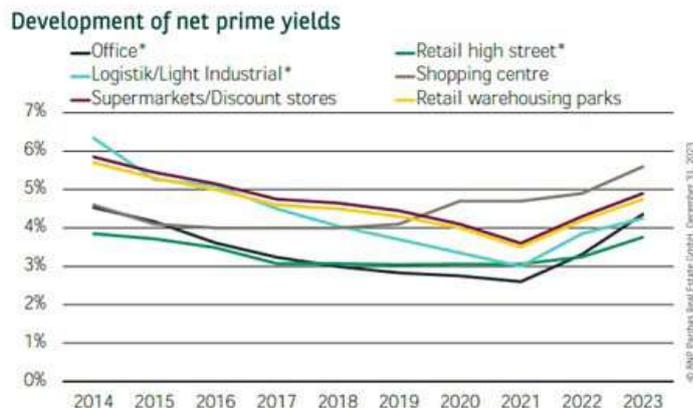
Source: BNP Real Estate - Investment Market Germany - Q4 2023



Source: JLL Germany - Investment Market Overview - Q4 2023

Cette baisse de volume est la conséquence de l'attentisme des investisseurs, déjà amorcée en 2022, illustrant les différences au niveau des prix attendus entre acheteurs et vendeurs et les taux de rendement espérés. Les valorisations des actifs s'en sont trouvés impactés, accusant une baisse de 12 % en moyenne, toutes classes d'actifs confondus en Allemagne et se traduisant par une augmentation des taux de capitalisation<sup>(1)</sup> de plus de 100 bps en comparaison avec la fin d'année 2022. Sur la typologie Bureaux, le taux "prime" Allemand est de 4,29 %, en hausse de 98 bps par rapport à 2022.

Les investisseurs domestiques demeurent les principaux acquéreurs d'immobilier en Allemagne, avec 63,1 % des volumes investis en 2023. Les capitaux déployés proviennent majoritairement des investisseurs privés (14,4 %), de fonds d'investissement (12,9 %) et du secteur public (10,3 %), confortant la confiance des investisseurs Allemands dans le marché immobilier Outre-Rhin.



Du point de vue de l'activité locative, les entreprises poursuivent la tendance de réduction des surfaces, qui était déjà présente en fin d'année 2022 ainsi que la tendance à la prise à bail de surfaces plus centrales, au détriment des actifs en large périphérie des villes importantes. En conséquence, le taux de vacance global atteint 6,9 % en Allemagne, en hausse de 120bps en comparaison à 2022. Par ailleurs, l'inflation se poursuivant, l'indexation des loyers a également continué, enregistrant une croissance de +5,9 % sur les loyers "primes" des principales villes Allemandes.

Source: Cushman & Wakefield - Marketbeat Germany - Q4 2023

## PERSPECTIVES POUR 2024

L'économie européenne et plus particulièrement allemande devraient renouer avec la croissance (+0,3 % de croissance du PIB allemand estimée par la Banque Centrale) et avec un taux d'inflation inférieur à 2023, estimé à 2,8 % pour 2024. La perspective, confirmée par la BCE en fin d'année 2023, de stabilisation des taux directeurs européens en 2024, devrait permettre un retour de l'optimisme sur les marchés immobiliers, où a déjà été constaté une reprise du volume de transaction au 4T 2023. Le scénario favorisé par les analystes est une augmentation des volumes de l'ordre de 20-30 % comparé à 2023.

Les taux de rendement immobiliers devraient ainsi se stabiliser et permettre aux investisseurs de mieux appréhender les risques. En maintenant notre exigence quant à la qualité et le rendement potentiel de nos acquisitions, 2024 devrait être une année d'opportunités d'investissements pour la SCPI Eurovalys, permettant par la même occasion de poursuivre la diversification typologique amorcée en 2023, en se positionnant sur des actifs industriels notamment bénéficiant de baux de longue durée. Nos efforts seront également tournés vers l'asset management afin d'améliorer le taux d'occupation ainsi que la satisfaction des locataires, permettant de maintenir la qualité de notre parc immobilier ainsi que de pérenniser le rendement potentiel de la SCPI.

**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).**

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

PARTIE  
3

# Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2023

Francfort - Offenbach

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### Évolution du capital

Au cours de l'exercice 2023, 93 497 parts ont été collectées par 2 045 associés, soit une collecte brute de 96 301 910€. Cette collecte a permis de compenser 31 396 retraits. Compte tenu de ces retraits de parts effectués, la collecte nette atteint 63 964 030€ pour 62 101 parts nouvelles portant le montant total de la capitalisation <sup>(\*)</sup> de la SCPI au 31/12/2023 à 1 019 587 730 €.

Au 31 décembre 2023, le capital social est de 791 912 800 € pour 15 522 associés détenant un total de 989 891 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
2023	791 912 800	1 006 111 496	989 891	15 522	1 030	10 978 418

### Évolution du prix de la part

	2023	2022	2021
Prix de souscription <sup>(*)</sup> au 31/12	1 030 €	1 030 €	1 030 €
Variation du prix de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année	0 %	0 %	1,48 %

Le prix de souscription au 31/12 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>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## PERFORMANCES

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

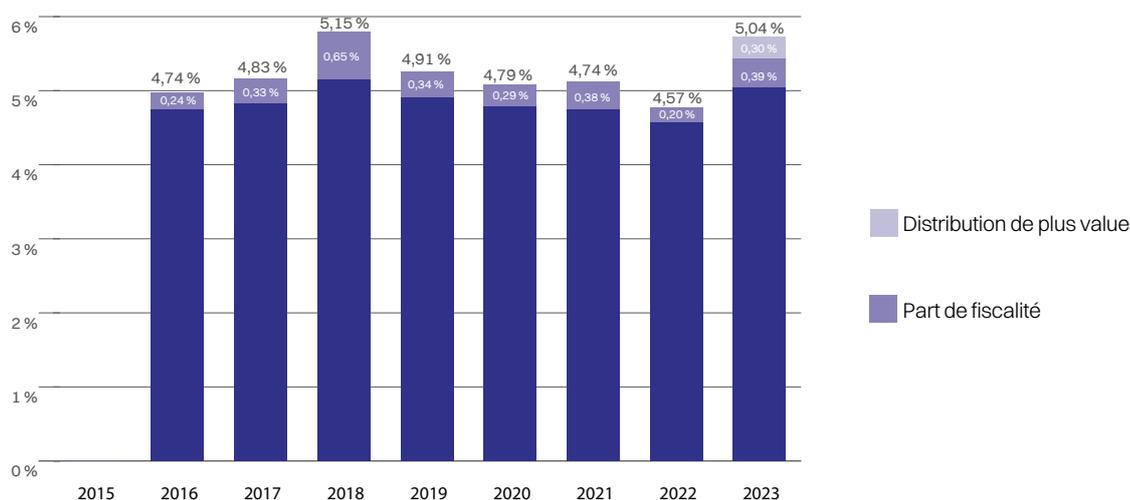
La performance à long terme de la SCPI est exprimée à l'aide du Taux de Rendement Interne (TRI) sur 5 et 10 ans.

Calculé au 31/12/2023, 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>(\*)</sup> (pour une part en pleine propriété et pleine jouissance du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année N)

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Prix de souscription au 01/01	1 030 €	1 030 €	1 015 €	1 015 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Dividende brut <sup>(*)</sup> (avant prélèvements et fiscalité) par part versé au titre de l'année	51,94 €	47,08 €	48,10 €	48,65 €	49,12 €	51,48 €	48,34 €	47,42 €	-
Dont distribution de Plus-Value <sup>(1)</sup>	3,08 €	-	-	-	-	-	-	-	-
Dont montant par part de la fiscalité étrangère <sup>(2)</sup>	4,02 €	2,08 €	3,81 €	2,98 €	3,44 €	6,48 €	3,34 €	2,42 €	-
Taux de distribution annuel brut avant fiscalité étrangère <sup>(*)</sup>	5,04 %	4,57 %	4,74 %	4,79 %	4,91 %	5,15 %	4,83 %	4,74 %	0,00 %
Taux de distribution net de fiscalité étrangère <sup>(*) (2)</sup>	4,65 %	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>(3)</sup>	7,83 €	6,18 €	5,05 €	2,01 €	3,44 €	6,72 €	9,10 €	13,00 €	0,03 €

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



<sup>(1)</sup> La plus-value réalisée lors de la cession de l'immeuble d'Essen a été versée aux nus-propriétaires et plein-propriétaires détenant des parts au 26/04/2023, jour de la cession.

<sup>(2)</sup> Après prélèvements d'impôts en Allemagne et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

<sup>(3)</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.

<sup>(\*)</sup> 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 au 31/12/2023.

La SCPI a enregistré 182 demandes de retrait en 2023 portant sur un total de 31 396 parts ce qui représente 3,17 % du nombre total de parts.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens au 31 décembre	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait (en mois)	Rémunération de la gestion sur les cessions et les retraits (en € HT)
2015	0	0	0	1	0
2016	0	0	0	1	0
2017	75	0,13	0	1	0
2018	1 241	1,06	0	1	0
2019	13 962	5,74	0	1	0
2020	1 595	0,36	0	1	0
2021	3 500	0,58	0	1	0
2022	4 963	0,65	0	1	0
2023	31 396	3,17	6 113	1,02	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.

Pour rappel en application des statuts, la société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, par courrier), pour mettre en place, en substitution, le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

La prise en compte de cette décision entraîne notamment l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre et l'interdiction d'augmenter le capital effectif.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la société de gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une assemblée générale extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

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

Au 31/12/2023, la SCPI Eurovalys détient 34 immeubles pour une surface totale de 446 298 m<sup>2</sup>. Ce patrimoine est détenu soit en direct (6,88 %) soit via des sociétés civiles immobilières (93,12 %)

### Acquisitions

La SCPI Eurovalys a procédé à l'acquisition de 2 nouveaux immeubles au cours de l'exercice 2023, pour un montant de 93 millions d'euros hors droits. Ces acquisitions ont été faites en cohérence avec la politique d'investissement. L'une de ces acquisitions a été faite par l'intermédiaire de la société civile immobilière (SCI) Eurovalys New Invest 8.

Société détentrice	Adresse	Type de surface	Année d'acquisition	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix hors frais, hors taxes et hors droits (en €)
SCIENI 8	Eschborn - Kölner Straße 10-12	Bureaux	2023	27 798	70 000 000
SCPI Eurovalys	Wolfsburg - Hannoversche Straße 2a	Locaux d'activité	2023	12 110	23 000 000
<b>TOTAL</b>				<b>39 908</b>	<b>93 000 000</b>

### Cessions

En Avril 2023, Eurovalys a cédé un immeuble de bureaux d'une surface de 3 919 m<sup>2</sup> situé à Essen à la ville qui se portait acquéreur. Une plus-value <sup>(1)</sup> brute de 2 946 000 € a été réalisée sur cette opération.

Date	Adresse	Type de surface	Prix d'acquisition HD en €	Expertise au 31/12/2022	Prix de cession hors frais, hors taxes et hors droits (en €)
26/04/2023	Essen - Karolingerstrasse 94	Bureaux	6 025 000	8 200 000 €	10 460 000 €

<sup>(1)</sup> La plus-value réalisée lors de la cession de l'immeuble d'Essen a été versée aux nus-propriétaires et plein-propriétaires détenant des parts au 26/04/2023, jour de la cession.

### Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2023, le patrimoine est constitué majoritairement (88,96 %) de surfaces de bureaux. L'ensemble des immeubles de la SCPI est localisé en Allemagne.

Zone géographique	Bureaux	Commerce	Production & Industrie	Autres
France	-	-	-	-
Allemagne	88,96 %	2,29 %	6,96 %	1,79 %
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 2023, 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 Wolfsburg.

Diversification géographique	En % de la valeur vénale	En % des surfaces
Ville A (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Stuttgart, Munich)	61,98	57,47
Ville B (Bonn, Brême, Dortmund, Duisburg, etc.)	9,08	12,31
Ville C (Wolfsburg, etc.)	10,87	11,54
Ville D (Bremerhaven, etc.)	18,07	18,68

## GESTION LOCATIVE

### Situation locative

Le patrimoine est composé de 446 298 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

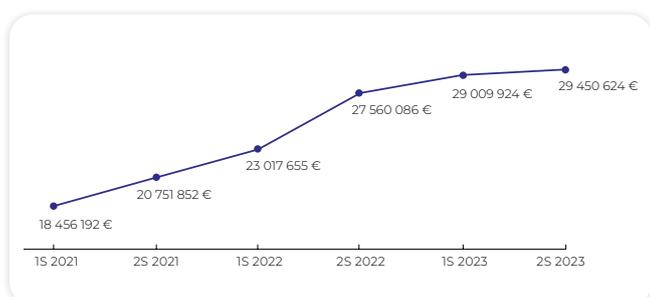
Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique <sup>(\*)</sup> (TOP) ressort à 87,29 %. Le taux d'occupation financier <sup>(\*)</sup> (TOF) annuel est de 93,38 %.

	2023	2022
Surfaces louées	389 568 m <sup>2</sup>	364 810 m <sup>2</sup>
Surfaces vacantes	56 730 m <sup>2</sup>	37 941 m <sup>2</sup>
Surfaces totales	446 298 m <sup>2</sup>	402 751 m <sup>2</sup>
<b>Taux d'occupation physique ou TOP <sup>(*)</sup></b>	<b>87,29 %</b>	<b>90,58 %</b>
Taux d'occupation financier ou TOF <sup>(*)</sup> 1 <sup>er</sup> semestre	94,22 %	94,98 %
TOF <sup>(*)</sup> 2 <sup>ème</sup> semestre	92,59 %	94,53 %
<b>TOF <sup>(*)</sup> ANNUEL</b>	<b>93,38 %</b>	<b>94,73 %</b>

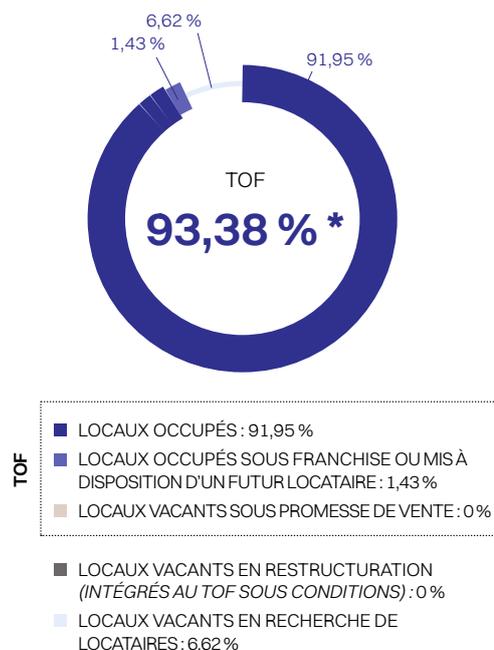
L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF <sup>(\*)</sup> a été modifié en 2021 et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous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

### Recettes locatives

Montant HT des loyers encaissés



### Taux d'occupation financier <sup>(\*)</sup> (TOF)



TOF 2022 : 94,73 % ; TOF 2021 : 93,50 % ; TOF 2020 : 93,28 % ;  
TOF 2019 : 96,90 % ; TOF 2018 : 97,90 %.

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

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 2023 avec un taux de recouvrement de ses loyers de 99,15 %. 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
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	Bureaux	3 893	412 066	128 616	Désaccord sur l'indexation appliquée - Négociation en cours
Cologne - Stolberger Straße 307-311	Bureaux et école	2 535	357 154	90 587	Retard de paiement suite à un dégat des eaux - Montant devant être remboursé par la compagnie d'assurance
Herne - Bahnhofstraße 69-71	Bureaux	3 703	613 056	53 524	Erreur dans le calcul de l'indexation - en cours de régularisation
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-112	Bureaux	1 621	347 991	46 613	Retard de paiement
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Bureaux	890	155 776	36 013	Retard de paiement
Karlsruhe - Braun-Straße 18	Bureaux	1 844	271 218	31 967	Désaccord sur l'indexation appliquée - Négociation en cours
Hanovre - Im Heidkampe 9	Bureaux	1 737	340 189	28 349	Retard de paiement
Eschborn - Kölner Straße 10	Bureaux et Stockage	4 499	733 887	17 550	Retard de paiement
Bremen - Universitätsallee 16	Bureaux	7 103	1 002 115	14 181	Retard de paiement
Karlsruhe - Braun-Straße 18	Bureaux et Industrielle	1 341	227 923	10 457	Désaccord sur l'indexation appliquée - Négociation en cours
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Bureaux et Stockage	1 974	277 750	9 439	Retard de paiement
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-112	Commerciale	280	52 155	9 364	Retard de paiement
Herne - Bahnhofstraße 69-71	Commerciale	196	43 487	8 625	Retard de paiement en lien avec la situation financière du locataire
Herne - Bahnhofstraße 69-71	Commerciale	369	84 130	8 343	Retard de paiement en lien avec la situation financière du locataire
Cologne - Widdersdorfer Straße 399-403	Bureaux	2 661	394 733	6 616	Retard de paiement
Eschborn - Kölner Straße 10	Fitness	443	42 546	6 065	Retard de paiement
Cologne - Widdersdorfer Straße 399-403	Bureaux	825	73 152	6 019	Montant dû suite au départ du locataire
Autres impayés < 5000€	N/A	N/A	N/A	23 373	Retards de paiement
<b>TOTAL</b>		<b>35 915 m<sup>2</sup></b>	<b>5 429 329 €</b>	<b>535 700 €</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 5,50 ans au 31/12/2023

	2023	2022
Durée moyenne ferme des baux restants à courir <sup>(1)</sup> (WALB)	4,95 ans	5,19 ans
Durée moyenne restante des baux à courir <sup>(1)</sup> (WALT)	5,50 ans	5,74 ans

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## Répartition des risques locatifs

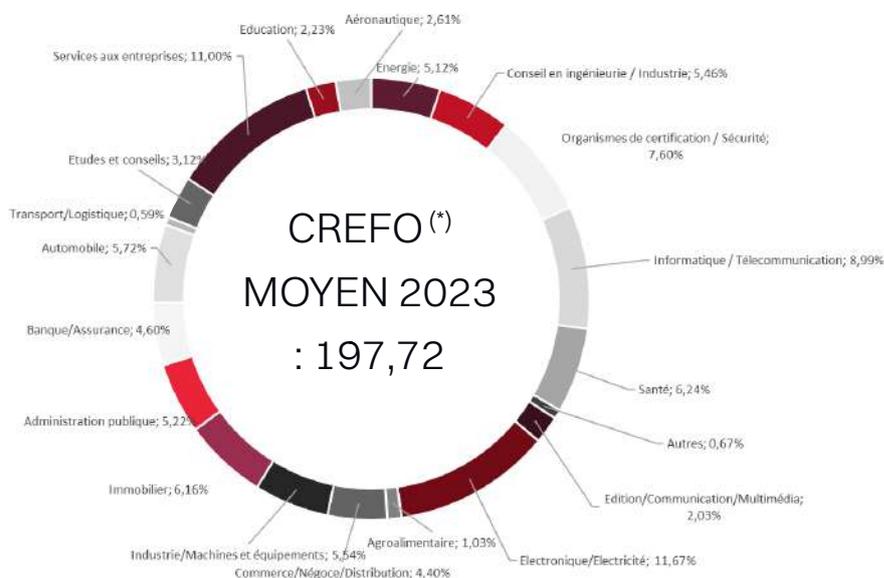
Les 34 immeubles de la SCPI Eurovalys sont loués à 218 locataires au total. Les 10 principaux locataires du patrimoine représentent 41,20 % du revenu annuel global pour une année complète. Cette proportion témoigne de la diversification des locataires dans le portefeuille de la SCPI. Les principaux locataires de la SCPI Eurovalys bénéficient d'un bon rating auprès des principales agences de notation et donc d'une faible probabilité de défaut.

Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer annuel (en €)	Proportion (en %)	Rating Credit Reform au 31/12/2023
EDAG Engineering GmbH	35 154	5 206 442	8,27 %	158
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	21 515	4 013 281	6,37 %	105
CSA	16 651	3 371 392	5,35 %	148
WISAG	13 662	2 499 346	3,97 %	217
TK Elevator Holding GmbH	10 112	2 419 359	3,84 %	301
BIMA (Etat allemand)	13 949	2 167 188	3,44 %	153
Stada	10 931	1 709 054	2,71 %	126
AON Holding Deutschland GmbH	11 069	1 552 579	2,47 %	171
Volkswagen R GmbH	12 110	1 551 033	2,46 %	183
AVNET/EBV	12 816	1 453 179	2,31 %	253
<b>TOTAL</b>	<b>157 969</b>	<b>25 942 853</b>	<b>41,20 %</b>	<b>173</b>

Par ailleurs, avec une moyenne CREFO (\*) à 197,72 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.

Répartition du risque financier							
Standard & Poor's	AAA-BBB	BBB-BB+	BB+-BB	BB-B+	B+-B-	>=B-	Non disponible et particuliers (parkings)
Commerzbank	1,0 - 2,4	2,4 - 3,0	3,0 - 3,4	3,4 4,0	4,0 - 4,8	>= 4,8	
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>63</b>	<b>40</b>	<b>36</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>40</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 :



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

**Locations (nouveaux baux, renouvellements)**

Quatorze surfaces vacantes ont été relouées en 2023 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	Durée du bail (en années)
Düsseldorf - E-Plus Straße 1	Vodafone	Antenne	-	6 000	01/04/2023	10
Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 12	Attocube	Industrielle	1 719,88	192 669	04/04/2023	7
Herne - Bahnhofstraße 69-71	SEG	Commerciale	261,84	39 276	05/04/2023	7
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-113	Hyundai	Bureaux	349,00	70 034	20/04/2023	5
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Ferchau GmbH	Bureaux	434,00	84 552	01/05/2023	5
Cologne - Edmund Rumpfer Straße 6	Daniel Pietschmann	Bureaux	123,27	20 291	01/05/2023	3
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	1&1 Towers GmbH	Antenne	-	8 400	01/06/2023	20
Cologne - Stolberger Straße 307-311	TASys GmbH	Bureaux	519,00	84 308	15/06/2023	1 an en tacite reconduction
Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 12	A-Tron	Bureaux et Stockage	2 003,07	292 343	01/09/2023	8
Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 12	Attocube	Bureaux	173,00	25 556	01/09/2023	Illimitée / 2 mois préavis
Stuttgart - Motorstraße 28	Stuttgart Netze	Bureaux et Stockage	2 520,74	295 614	01/10/2023	5
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	PKM	Bureaux	245,73	46 392	01/10/2023	5
Hannover - Im Heidkampe 9	Barmer	Bureaux	1 736,66	340 189	01/11/2023	5
Plattling - Straubinger Straße 100	CSA	Bureaux	4 230,00	807 084	12/12/2023	20
		<b>TOTAL</b>	<b>14 316,19</b>	<b>2 312 708,53</b>		

**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
Cologne - Aachener Straße 1044	Engie	Bureaux	6 085	1 167 960	1 366 574	28/12/2030
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	WindMV	Bureaux	1 628	284 510	328 985	09/09/2027
Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1	Danone	Bureaux	1 973	272 095	277 750	31/12/2027
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Finanzinformatik	Bureaux	1 198	212 065	212 065	31/12/2028
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	ATC	Bureaux	1 013	165 374	176 552	31/12/2024
Stuttgart - Motorstraße 28	Linde	Bureaux et Stockage	1 233	152 772	154 008	31/10/2028
Sossenheim - Wilhelm Fay Straße 11	BIMA	Bureaux	12 083	152 638	152 638	31/08/2028
Cologne - Stolberger Straße 307-311	BTZ	Bureaux	519	81 228	81 228	15/10/2024
Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1	Erste Asset Management	Bureaux	271	48 504	48 504	31/05/2028
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Better Call Paul	Stockage	38	4 106	4 178	30/03/2034
		<b>TOTAL</b>	<b>26 040,92</b>	<b>2 541 252,06</b>	<b>2 802 480,56</b>	

## Locaux vacants

23 sites comprennent des surfaces vacantes pour un total de 56 730,45 m<sup>2</sup> et un loyer additionnel potentiel de 7 349 714,20 €.

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer potentiel annuel (en €)
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Bureaux, Stockage et Industrielle	16 315,23	2 396 190,30
Hanovre - Im Heidkampe 9	Bureaux et Stockage	7 047,26	815 963,46
Norderstedt - Schützenwall 1	Bureaux et Stockage	8 163,42	791 374,68
Cologne - Edmund Rumpler Straße 6	Bureaux et Stockage	5 296,28	761 140,27
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Bureaux et Stockage	3 802,34	568 244,88
Stuttgart - Motorstraße 28	Bureaux et Stockage	4 986,29	524 950,08
Ratingen - Blacke Duerr Allee 2	Bureaux et Stockage	2 117,57	287 209,43
Munich Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 1	Bureaux, Stockage et Industrielle	1 414,00	212 826,00
Wolfsburg - Hafestraße 1	Bureaux	1 112,00	193 824,00
Bremen - Universitätsallee 16	Bureaux	1 336,03	165 531,24
Cologne - Widdersdorfer Straße 399-403	Bureaux	1 202,51	160 279,32
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Bureaux et Stockage	931,00	158 856,00
Neu-Isenburg - Dornhofstraße 44-43	Bureaux et Stockage	536,58	85 994,22
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	Bureaux	339,80	45 705,60
Eschborn - Kölner Straße 10	Stockage	261,97	39 549,12
Eschborn - Kölner Straße 12	Stockage	348,75	39 240,00
Mülheim - Luxemburger Allee 4-8	Stockage	845,50	30 438,00
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-112	Stockage	286,76	29 249,52
Cologne - Stolberger Straße 307-311	Stockage	348,01	25 570,66
Karlsruhe - Braun-Straße 18	Parkings	10 places	8 725,20
Herne - Bahnhofstraße 69-71	Espaces communs	20,65	3 097,50
Francfort Sossenheim - Wilhelm Fay Straße 11	Parkings	5 places	3 000,00
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Stockage	18,50	2 754,72
	<b>TOTAL</b>	<b>56 730,45</b>	<b>7 349 714,20</b>

## Congés

Sept congés ont été reçus en 2023 pour une surface de 29 159 m<sup>2</sup>, représentant un loyer de 3 921 136,66€.

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer annuel (en €)	Date de départ
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Danone	Bureaux	2 674	369 817,00	28/02/2023
Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 12	Oerlikon AM GmbH	Bureaux & Industrielle	3 703	558 637,00	31/03/2023
Cologne - Edmund Rumpler Straße 6	Ramming	Bureaux	123	18 858,00	30/04/2023
Cologne - Edmund Rumpler Straße 6	Aviatics Cost & Safety Management	Bureaux	190	29 759,40	22/07/2023
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Intel	Bureaux & Industrielle	13 724	2 230 159,08	31/08/2023
Cologne - Edmund Rumpler Straße 6	BIMA (Etat allemand)	Bureaux	4 768	708 409,00	31/08/2023
Stuttgart - Motorstraße 28	Linde GmbH	Storage	977	5 497,18	01/10/2023
		<b>TOTAL</b>	<b>26 159 m<sup>2</sup></b>	<b>3 921 136,66 €</b>	

## Travaux

Près de 16 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 2023.

Un montant additionnel de 30 945 € a par ailleurs été provisionné dans les comptes au 31/12/2023 au titre de la PGE (Provision Gros Entretien).

Adresse	Détail des travaux	Montant (en €)
Plattling - Straubinger Str. 100	Travaux d'extension du bâtiment pour le locataire CSA	11 251 365 €
Hanovre - Im Heidkampe 9	Travaux preneur, diverses mesures ESG	760 175 €
Stuttgart - Motorstraße 28	Rénovation de la toiture, changement des éclairages de sécurité, maintenance électrique, mesures ESG et travaux preneur	740 111 €
Herne - Bahnhofstraße 69-71	Travaux preneur	470 000 €
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Installation de stations de recharge pour véhicules électriques, réparation de la GTB, réparations dans le parking souterrain et travaux preneur	385 575 €
Bad-Vilbel - Theodor-Heuss-Straße 52-54	Réparations des éclairages de sécurité, réparations de murs en raison de l'humidité, diverses mesures ESG, travaux preneur	353 496 €
Munich Haar - Richard-Retizner-Allee 1	Travaux preneur, conversion des éclairages en LED, inventaire technique	293 669 €
Autres immeubles	Autres travaux (<50k€ par immeuble)	265 494 €
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Travaux de séparation systèmes eau potable/ sécurité incendie, travaux de sécurité incendie, inventaire technique, réparation des sanitaire	251 318 €
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-112	Travaux de sécurité incendie et du système d'accès et travaux preneur	152 595 €
Cologne Stolberger - Stolberger Straße 307-311	Travaux suite à un dégat des eaux, travaux de sécurité incendie, réparations des stores, travaux preneur	140 705 €
Mülheim - Luxemburger Allee 4-8	Changement de la chaudière, remplacement d'éléments de radiateurs défectueux, remplacement d'éléments de climatisation, installation LED	118 522 €
Norderstedt - Schützenwall 1	Séparation des batiments, remplacement fenêtre.	107 968 €
Cologne Widdersdorfer - Widdersdorfer Straße 399-403	Travaux de sécurité incendie, renovation du réseau électrique, remplacement de la station de relevage des eaux usées	100 437 €
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Entrée d'eau, remplacement d'éléments de la GTB, travaux de rénovation façade, diverses mesures ESG	89 805 €
Munich Feldkirchen - East Gate Kapellensstraße 1	Installation LED, renovation de la GTB, travaux de peinture, renouvellement des appareils électroniques dans l'amphithéâtre et travaux preneur	87 286 €
Munich Poing - Im Technologiepark 2-8	Travaux de sécurité incendie, travaux de peinture, réparation de la chaussée, système de traitement des eaux usées	82 206 €
Ratingen - Blacke Duerr Allee 2	Travaux preneur, conversion des éclairages en LED, audit énergétique	76 474 €
Cologne - Edmund Rumpler Straße 6	Installation LED, modernisation des ascenseur, diverses mesures ESG	63 139 €
Gaimersheim - Dr Ludwig Kraus Straße 6	Travaux façade, revêtement parking, diverses mesures ESG	50 514 €
	<b>TOTAL</b>	<b>15 840 854</b>

## RÉSULTATS FINANCIERS

### Résultat par part

Résultat par part <sup>(1)</sup>	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	Montant (en €)	En % des produits	Montant (en €)	En % des produits
<b>PRODUITS</b>				
Recettes locatives brutes	2,07	3,25 %	2,21	2,74 %
Charges Facturées	0,45	0,71 %	0,32	0,40 %
Produits des participations contrôlées	47,99	75,39 %	47,85	59,46 %
Produits divers	13,14	20,65 %	30,10	37,40 %
<b>TOTAL</b>	<b>63,65</b>	<b>100,00 %</b>	<b>80,48</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>				
Rémunération de la société de gestion	0,23	0,36 %	0,26	0,32 %
Autres frais et rémunération	1,67	2,62 %	5,50	6,83 %
Commission de souscription	12,01	18,86 %	25,31	31,45 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges locatives	0,93	1,46 %	1,16	1,44 %
Autres charges immobilières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres charges financières	0,00	0,00 %	0,04	0,05 %
Charges exceptionnelles	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>14,84</b>	<b>23,31 %</b>	<b>32,27</b>	<b>40,10 %</b>
Amortissements nets	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
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>0,00</b>	<b>0,00 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>14,84</b>	<b>23,31 %</b>	<b>32,27</b>	<b>40,10 %</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>50,94</b>	<b>59,90 %</b>	<b>48,21</b>	<b>59,90 %</b>
Report à nouveau <sup>(1)</sup> par part en jouissance avant distribution	5,75	9,03 %	2,03	2,52 %
<b>RÉSULTAT DISTRIBUÉ BRUT</b>	<b>48,86</b>	<b>76,77 %</b>	<b>47,08</b>	<b>58,50 %</b>
<b>RÉSULTAT DISTRIBUÉ NET DE FISCALITE ETRANGERE <sup>(2)</sup></b>	<b>45,64</b>	<b>71,70 %</b>	<b>45,00</b>	<b>55,92 %</b>
Report à nouveau <sup>(1)</sup> cumulé par part en jouissance post-distribution	7,83	12,30 %	6,18	7,68 %
Nombre de parts au 31 décembre	989 891		927 790	
Nombre moyen de parts en jouissance sur l'année N	914 326		772 263	

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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

<sup>(2)</sup> Après prélèvements d'impôts en Allemagne et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

## Affectation du résultat détaillé

	Montant total en 2023 (en €)	Montant par part en jouissance en 2023 (en €)	Taux de distribution par part en jouissance en 2023 (en %)
<b>Résultat annuel de la SCPI (A)</b>	<b>46 578 817</b>	<b>50,94</b>	<b>4,95</b>
Revenu immobilier	45 200 973	49,44	
Revenu financier	1 377 844	1,51	
Report à nouveau antérieur (B)	4 772 994	5,22	
Reconstitution du Report à nouveau <sup>(1)</sup> (C)	480 993	0,53	
Plus-value <sup>(2)</sup> (D)	2 946 000	3,08 <sup>(2)</sup>	0,30
<b>Résultat distribuable (A+B+C+D)</b>	<b>54 778 804</b>	<b>59,77</b>	
<b>Distribution brute <sup>(*)</sup></b>	<b>47 622 876</b>	<b>51,94</b>	<b>5,04</b>
Impôt sur les Sociétés allemand	2 947 032	3,22	
Impôt étranger sur la plus-value	761 182	0,80 <sup>(2)</sup>	
<b>Distribution nette de fiscalité étrangère <sup>(3)</sup></b>	<b>44 675 844</b>	<b>47,92</b>	<b>4,65</b>
Report à nouveau cumulé <sup>(*)</sup>	7 155 928	7,83	

Des prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers de source française sont appliqués pour chaque associé selon son régime fiscal propre.

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

<sup>(1)</sup> Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il est appliqué un prélèvement sur la prime d'émission qui vise à permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

<sup>(2)</sup> La plus-value réalisée lors de la cession de l'immeuble d'Essen a été versée aux nus-propriétaires et plein-propriétaires détenant des parts au 26/04/2023, jour de la cession soit 957 200 parts.

<sup>(3)</sup> Après prélèvements d'impôts en Allemagne et avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

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 31/12/2022 (en €)	Durant l'année 2023 (en €)	Total cumulé au 31/12/2023 (en €)
<b>Fonds collectés</b>	<b>930 687 070</b>	<b>74 369 952</b>	<b>1 005 057 022</b>
+ collecte annuelle	930 687 070	67 650 548	998 337 618
+ cessions d'immeubles	0	6 719 404	6 719 404
+ divers	0	0	0
<b>Fonds décaissés</b>	<b>1 240 289 692</b>	<b>128 075 959</b>	<b>1 368 365 651</b>
- commissions de souscription	109 872 384	10 978 418	120 850 802
- achat d'immeubles	44 876 294	23 000 000	67 876 294
- frais d'acquisition	92 177 524	8 256 687	100 434 211
- divers achat	993 363 490	85 840 854	1 079 204 344
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>379 594 486</b>	<b>27 685 100</b>	<b>407 279 586</b>
= somme restant à investir	<b>69 991 864</b>	<b>-26 020 907</b>	<b>43 970 957</b>

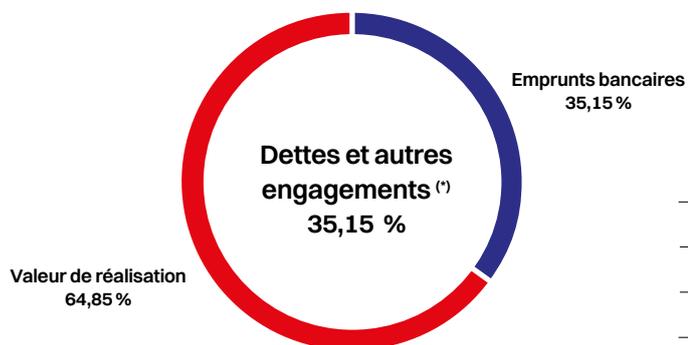
## Effet de levier et endettement

### Ratio dettes et autres engagements (\*) au 31/12/2023 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 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. Utiliser cet effet de levier amplifie les opportunités de gains potentiels mais aussi les risques de pertes.



	Montant (en €)
Valeur de réalisation (*)	751 324 121
Dettes au 31 décembre 2023	407 279 586
Ratio dettes et autres engagements (*)	35,15 %

(\*) 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 <sup>(1)</sup>**

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 2023 calculé selon la méthode brute <sup>(2)</sup> et la méthode de l'engagement <sup>(3)</sup> au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,46 et 1,54.

**Détails des emprunts**

2023	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 ENI 8	28 000 000,00 €	In fine	03/07/2033
SCI Cologne	11 794 086,00 €	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>407 279 586,00 €</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 2023 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs des 34 immeubles détenus directement et indirectement par la SCPI Eurovalys avec la méthode par le revenu (méthode Core & Topslice).

En conformité avec son contrat, l'expert réalise des diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations :

- de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- des «European valuation standards», normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations),
- de l'«Appraisal and valuation manual» de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

La valeur d'expertise globale des actifs détenus par transparence par la SCPI Eurovalys s'élève à 1 110 829 800 € au 31 décembre 2023.

À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2023 et acquis entre 2015 et 2023, les valeurs d'expertise des actifs détenus en direct s'inscrivent en baisse de 3,12 %.

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).

	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition hors droits, hors taxes et hors frais en €	Valeur comptable 2023 en €
<b>DÉTENTION INDIRECTE</b>			
<b>SCI Cologne</b>			
	<b>94,00 %</b>		
Aachnerstrasse 1044 - Cologne	2015	18 781 200	22 096 872
<b>SCI Eurovalys New Invest 1</b>			
	<b>99,99 %</b>		
Dornhofstrasse 44-46 - Neu-Isenburg	2016	14 155 000	12 650 686
Hafenstrasse 1 - Wolfsburg	2016	10 900 000	9 791 768
Universitätsallee 16 - Brême	2016	15 015 000	13 641 780
Herriotstrasse 3 - Francfort	2017	42 500 000	38 665 464
<b>SCI Eurovalys New Invest 2</b>			
	<b>99,99 %</b>		
Im Technologiepark 2-8 - Munich Poing	2017	24 500 000	23 390 752
Lilienthalstrasse 7 - Munich Neubiberg	2018	54 981 226	53 371 241
Wilhelm Fay Strasse 11 - Francfort Sossenheim	2019	31 000 000	30 006 658
<b>SCI Eurovalys New Invest 3</b>			
	<b>99,99 %</b>		
Wannheimer Strasse 6 - Düsseldorf	2019	19 752 000	19 717 359
<b>SCI Eurovalys New Invest 4</b>			
	<b>99,99 %</b>		
Kapellenstrasse 12 - Munich Feldkirchen	2019	45 340 000	41 700 179
Dr Ludwig Krauss Strasse 6 - Gaimersheim	2020	25 542 842	23 928 984
Ludwig Erhard Strasse 2 - Reutlingen	2020	23 268 000	23 046 531
Straubinger Straße 100 - Plattling	2021	43 357 861	59 079 957
Richard-Reitzner-Allee 1 - Munich Haar	2021	33 295 918	30 461 076
Bahnhofstraße 69-71 - Herne	2022	48 301 185	49 697 225
<b>SCI Eurovalys New Invest 5</b>			
	<b>99,99 %</b>		
Widdersdorfer Straße 399-403 - Cologne	2020	13 350 000	14 002 219
Stolberger Straße 307-311 - Cologne	2020	21 200 000	20 936 447
Luxemburger Allee 4-8 - Mülheim	2020	31 840 000	28 742 918
Ahstrasse 22 - Gelsenkirchen	2020	15 500 000	15 903 446
Motorstraße 28 - Stuttgart	2020	15 500 000	13 073 467
Schleusenstraße 12 - Bremerhaven	2020	8 500 000	8 264 197
Birnbaumstücke 5 - Wolfsburg	2020	88 750 000	84 724 863
Schützenwall 1 - Norderstedt	2021	28 000 000	25 646 035
<b>SCI Eurovalys New Invest 6</b>			
	<b>99,99 %</b>		
Theodor-Heuss-Strasse 52-54 - Bad-Vilbel	2020	28 600 000	28 900 690
Braun-Straße 18 - Karlsruhe	2021	16 456 076	16 000 000
Unterdürnbacher Straße 10 - Würzburg	2021	21 556 000	21 700 000
Strahlenbergstraße 110 - 112 - Offenbach am Main	2022	86 021 531	79 900 000
<b>SCI Eurovalys New Invest 7</b>			
	<b>99,99 %</b>		
E-Plus Straße 1 - Düsseldorf	2022	122 000 000	112 808 264
<b>SCI Eurovalys New Invest 8</b>			
	<b>99,99 %</b>		
Eschborn - Kölner Straße 10-12	2023	70 000 000	75 175 097
<b>SCI Cologne Rumpler</b>			
	<b>94,90 %</b>		
Edmund Rumpler Strasse 6 - Cologne	2020	27 767 740	32 193 948
<b>DÉTENTION DIRECTE</b>			
<b>SCPI EUROVALYS</b>			
	<b>100,00 %</b>		
Kuhrhessenstr. 5 - Francfort Morfelden	2017	5 400 000	5 954 122
Im Heidkampe 9 - Hanovre	2019	18 280 000	20 890 752
Wolfsburg - Hannoversche Straße 2a	2023	23 000 000	24 822 908
Balcke Duerr Allee 2 - Ratingen	2019	15 171 294	17 257 366
<b>Total</b>		<b>1 107 582 873</b>	<b>1 098 143 275</b>

## Valeur du patrimoine

La SCPI détient 4 immeubles en détention directe pour une valeur d'expertise 2023 de 61 200 000 € 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	20 001 379	18 280 000
Balcke Duerr Allee 2 - Ratingen	2019	16 661 614	15 171 294
Kuhrhesebstr. 5 - Morfelden	2017	5 949 608	5 400 000
Wolfsburg - Hannoversche Straße 2a	2023	24 883 149	23 000 000
<b>TOTAL</b>		<b>67 495 750</b>	<b>61 851 294</b>

La valeur comptable des titres de participation et des créances rattachées est de 808 169 326 €. Elle se répartit entre 10 SCIs.

Adresse	Quote-part détenue en %	Date acquisition ou apport	Valeur bilan-tielle des titres en €	Avances en compte courant en €	Valeur comptable 2023 en €
SCI CanCorp Cologne	94,00 %	2015	11 750	9 122 942	9 134 692
Eurovalys New Invest 1	99,99 %	2016	5 419 724	56 083 403	61 503 127
Eurovalys New Invest 2	99,99 %	2016	34 061 728	46 969 886	81 031 614
Eurovalys New Invest 3	99,99 %	2018	3 827 551	12 605 142	16 432 693
Eurovalys New Invest 4	99,99 %	2019	28 496 078	163 674 514	192 170 592
Eurovalys New Invest 5	99,99 %	2019	37 629 634	140 401 554	178 031 188
Eurovalys New Invest 6	99,99 %	2020	29 080 035	85 833 044	114 913 079
Eurovalys New Invest 7	99,99 %	2021	20 375 550	66 236 250	86 611 800
Eurovalys New Invest 8	99,99 %	2023	9 999	49 508 000	49 517 999
SCI Cologne Rumpler	94,90 %	2020	5 449 365	13 373 177	18 822 542
<b>TOTAL</b>			<b>164 361 414</b>	<b>643 807 912</b>	<b>808 169 326</b>

Actifs immobiliers détenus par transparence

Type d'actif	Bureaux	Commerces	Production & Industrie	Autres
Surface en m <sup>2</sup>	87,39 %	1,83 %	8,25 %	2,53 %
Prix d'acquisition hors droits	93,40 %	1,80 %	2,85 %	1,95 %
Valeurs estimées du patrimoine	88,96 %	2,29 %	6,96 %	1,79 %

## Valeurs représentatives de la SCPI

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2023	Valeur globale en €	Valeur par part en €
<b>Valeur vénale <sup>(*)</sup> des immeubles détenus par transparence</b>	<b>1 110 829 800</b>	
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	891 736 807	
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	3 226 687	
<b>Valeur comptable <sup>(*)</sup></b>	<b>894 963 494</b>	<b>904,10</b>
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant les titres de participation et les avances en compte courant	748 097 433	
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	3 226 688	
<b>Valeur de réalisation <sup>(*)</sup></b>	<b>751 324 121</b>	<b>759,00</b>
Commissions de souscription	109 503 949	
Frais d'acquisition	99 786 938	
<b>Valeur de reconstitution <sup>(*)</sup></b>	<b>960 615 008</b>	<b>970,43</b>
<b>Nombre de parts au 31/12/2023</b>		<b>989 891</b>

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

	2023 (en € par part)	2022 (en € par part)
Valeur comptable <sup>(*)</sup>	904,10	901,44
Valeur de réalisation <sup>(*)</sup>	759,00	807,10
Valeur de reconstitution <sup>(*)</sup>	970,43	1 054,94
<b>Nombre de parts</b>	<b>989 891</b>	<b>927 790</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<sup>(1)</sup>, 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.

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

<sup>(1)</sup> 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.

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 31/12/2023 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2024 est de 432,93 € 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.



## 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 €	2023	2022
	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	96 301 910	171 428 050
Total facturable	10 978 418	19 542 798
<b>Commissions perçues</b>	<b>10 978 418</b>	<b>19 542 798</b>
<b>2° Commission de gestion</b>		
<b>Taux de commission</b>	12,00 % TTI	12,00 % TTI
Montant des produits locatifs hors taxes encaissés	59 630 944	52 539 016
Total facturable	7 155 713	6 304 682
<b>Commissions perçues (Eurovalys + filiales)</b>	<b>7 155 713</b>	<b>6 304 682</b>
<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	103 460 000	255 512 716
Total facturable	1 489 824	3 679 383
<b>Commissions perçues (Eurovalys + filiales)</b>	<b>1 489 824</b>	<b>3 678 107</b>
<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	13 286 590	6 043 961
Total facturable	318 878	145 055
<b>Commissions perçues (Eurovalys + filiales)</b>	<b>230 563</b>	<b>0</b>
<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
<b>Frais de transmission de parts (donations, successions)</b>		
Frais de dossier (forfait)	77,50 € TTI	77,50 € TTI
Nombre de dossier	44	NA
Total facturable	4 262,50	0
<b>Commissions perçues</b>	<b>4 262,50</b>	<b>0</b>

## Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2023, 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 ».

Advenis Real Estate Investment Management a perçu 7 155 713 € au titre de la commission de gestion.

## 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 professionnels d'Advenis REIM, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM <sup>(\*)</sup> sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2023, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 22 professionnels fin 2023, se sont élevées à 1 378 627 € se décomposant en :

- 1 230 877 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 670 248 € versés à l'ensemble du personnel identifié <sup>(\*)</sup>, soit 8 professionnels fin 2023
- 147 750 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 122 750 € versés à 8 professionnels du personnel identifié <sup>(\*)</sup>

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 ou de la performance de son secteur d'activité ou de celle du FIA concerné ou même de la performance de la société de gestion. Elle est versée par Advenis REIM à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité <sup>(\*)</sup> pour l'ensemble du personnel identifié. 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.

## 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)<sup>(\*)</sup>, 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 <sup>(\*)</sup> (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;
- Le Code Monétaire et Financier <sup>(\*)</sup>, 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) <sup>(\*)</sup> dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la société de gestion dans son programme d'activité.

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

## Les principes d'organisation

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 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 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 réalisé par le service conformité sous la responsabilité de la RCCI, vérifie le respect de la réglementation et des règles professionnelles ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de 1er niveau. Il couvre à la fois des contrôles fonctionnels s'exerçant sur des matières comme la comptabilité, la gestion des associés, la gestion technique, la gestion immobilière et des contrôles purement réglementaires (lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme)
- Le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission d'adopter une focale objective sur l'adéquation et l'efficacité des mécanismes et dispositifs de contrôle existants. Ce contrôle vise à formuler des recommandations à adopter et à vérifier le respect des recommandations précédemment émises. Il fait l'objet d'un rapport annuel à destination des dirigeants de la SGP.
- Les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).

Les contrôles périodiques sont assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

## Origine et Provenances des fonds

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

## 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 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. 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 <sup>(\*)</sup> :** Le Label ISR <sup>(\*)</sup> 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 <sup>(\*)</sup> 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.

### 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.

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

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 réalisées 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 bonnes 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 ;
  - Déclarant, dès leur survenance, les situations de conflit d'intérêts dans lesquelles peuvent se trouver les collaborateurs, à la Responsable de la Conformité, laquelle 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 Fonds d'Investissement Alternatifs (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.

A low-angle photograph of a modern building with a glass facade and a balcony, partially obscured by lush green trees. The sky is visible through the leaves.

# Rapport d'investissement socialement responsable

## ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE



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.

La société de gestion Advenis REIM est une filiale du groupe Advenis, dont la politique RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) repose sur 3 piliers :

- Impact environnemental ;
- Impact social ;
- Impact organisationnel.

Advenis REIM est une société de gestion engagée dans une approche durable de la gestion de ses actifs dont les principes sont énoncés dans sa charte d'investissement socialement responsable.



Grâce à la mise en œuvre de cette démarche responsable reposant sur les trois piliers ESG : Environnement, Social, Gouvernance, **la SCPI Eurovalys a obtenu le label ISR (\*) en février 2022.**

Retrouvez toute notre documentation en scannant ce QR code. Pour accéder à notre Rapport ISR (\*) publié courant avril, cliquez sur « documentation », puis sur « documents ESG » et téléchargez le « Rapport ISR 2023 ».



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

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.lelabelisr.fr](http://www.lelabelisr.fr).

## ANNEXE PERIODIQUE SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visées à l'article 8 paragraphes 1, 2, 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6 premier alinéa du règlement (EU) 2020/852

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Nom du produit : SCPI EUROVALYS  
Identifiant de l'entité juridique : SCPI00004069  
Objectif d'investissement durable

## Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

Oui

Non

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : \_ %

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de \_\_\_ % d'investissements durables

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables au plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_ %

avec un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds sont les suivantes :

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs durables du produit financier sont atteints

- Caractéristiques environnementales : mesure, suivi et réduction des consommations énergétiques des actifs sous performants, mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles du portefeuille et obtention de labels et certifications.
- Caractéristiques sociales : mise en place de mesure de santé, de sécurité et de confort pour les occupants sur une sélection d'actifs, promotion de solutions de mobilités douces et durables sur une sélection d'actifs.

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

Eurovalys s'est fixé l'objectif d'atteindre la note de 56/100 en 2024. Le score de départ en 2021 était de 35/100. En 2023 le score obtenu est d'environ 52/100, avec une amélioration de 9 points\* par rapport à l'année précédente.

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

### Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour suivre la performance du fonds Eurovalys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a également mis en place 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.

#### Performance des indicateurs environnementaux 2023 :

- Consommations énergétiques : 137,49 kWhEF/m<sup>2</sup>/an \*
- Part des actifs disposant de sources de production d'électricité renouvelable sur site et/ou utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes : 60 %.
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 31,42 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an \*\*.
- Part des actifs ayant reçu une ou plusieurs certifications (ou label) : 8 %.
- Part des actifs ayant mis en place des mesures pour préserver/promouvoir la biodiversité : 67 %.

*(\*) Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (47 % en 2023). Les données manquantes sont estimées à partir des données collectées sur l'année précédente et à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki.*

*(\*\*) Cet indicateur a été calculé sur la base de données énergétiques réelles ou estimées selon les modalités décrites au-dessus pour l'indicateur «consommations énergétiques».*

#### Performance des indicateurs sociaux 2023:

- Part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau : 63 %.
- Part des actifs à proximité des nœuds de transport décarbonés : bornes véhicules électriques et vélo: 95 %.
- Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes : 71 %.

#### Performance des indicateurs de gouvernance 2023:

- Part des actifs pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place (guide écogeste ou annexes environnementales): 84 %.
- Part des actifs dont les contrats prestataires incluent des clauses ESG signés par les PM et les FM quand les FM sont en contrat direct avec Advenis: 85 %.

### ...et par rapport aux périodes précédentes ?

#### Performance des indicateurs environnementaux 2022 :

- Consommations énergétiques : 136,16 kWhEF/m<sup>2</sup>/an \*.
- Part des actifs disposant de sources de production d'électricité renouvelable sur site et/ou utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes : 77 %.
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 33,23 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an \*\*.
- Part des actifs ayant reçu une ou plusieurs certifications (ou label) : 3 %.
- Part des actifs ayant mis en place des mesures pour préserver/promouvoir la biodiversité : 78 %.

*(\*) Suite à l'obtention de données supplémentaires l'indicateur 2022 a été recalculé par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent. Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (70 % en 2022). Les données manquantes sont estimées à partir des données collectées sur l'année précédente et à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki.*

*(\*\*) Suite à l'obtention de données supplémentaires l'indicateur 2022 a été recalculé par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent. Cet indicateur a été calculé sur la base de données énergétiques réelles ou estimées selon les modalités décrites au-dessus pour l'indicateur «consommations énergétiques».*

Performance des indicateurs sociaux 2022:

- Part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau : 56 %.
- Part des actifs à proximité des nœuds de transport décarbonés : bornes véhicules électriques et vélo: 93 %.
- Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes : 71 %.

Performance des indicateurs de gouvernance 2022:

- Part des actifs pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place (guide écogeste ou annexes environnementales): 10 %.
- Part des actifs dont les contrats prestataires incluent des clauses ESG signés par les PM et les FM quand les FM sont en contrat direct avec Advenis: 72 %.

**Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

La SCPI Eurovalys n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

**Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

La SCPI Eurovalys ne comprend pas d'investissement durable.

**Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

N/A

**Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme? Description détaillée :**

N/A

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

**Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

Le fonds a une approche d'investissement « Best in Progress » qui consiste à investir dans des actifs ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernance sur 3 ans. Plusieurs PAI ont des caractéristiques communes avec notre grille d'évaluation ESG comme :

- L'empreinte carbone,
- La part de consommation et de production d'énergie non renouvelable,
- L'intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique,
- La production de déchets d'exploitation.

Advenis REIM prend en considération cinq indicateurs de PAI. Les deux premiers, relatifs aux combustibles fossiles et à l'efficacité énergétique, sont les indicateurs spécifiques aux investissements dans des actifs immobiliers. Advenis a sélectionné les PAI optionnels relatifs à la production de déchets d'exploitation, aux émissions de GES et à l'intensité de la consommation énergétique. D'autres PAI pourront éventuellement être pris en considération dans le futur.

La déclaration PAI peut être retrouvée via ce QR code :



### - Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers :

En 2023, la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0 %. Cette valeur était identique en 2022.

Eurovalys n'a pas de projet d'investissement dans les actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles dans les prochaines années.

### - Expositions à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique :

En 2023, la part pondérée à la valeur de l'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique est de 100 % tout comme en 2022. La SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme les actifs construits avant 2020 dont le DPE (diagnostic de performance énergétique) est inférieur ou égal à C ou les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle défini pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB). Cet indicateur est peu pertinent pour un fond composé d'actifs immobiliers allemands car les échelles de notations des DPE européens ne sont pas uniformes. Ainsi, les DPE allemand ont un référentiel de notes plus exigeant que les DPE français. Selon le Référentiel de DPE français, la part dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique serait de 81,70 % en 2023.

Le fonds Eurovalys a prévu d'installer de nouveaux systèmes de pompe à chaleur et de climatisation ayant de meilleures performances énergétiques dans les années à venir.\*

\* Projet intégré dans les CAPEX de 2024 à 2028 de la société de gestion. Cela ne constitue pas une promesse.

### - Production de déchets d'exploitation :

En 2023, la part des actifs immobiliers qui n'était pas équipée d'installations de tri de déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets était de 1,47 % contre 2 % en 2022.

La gestion des déchets ne fait pas partie de notre plan d'action d'ici 2025 mais pourra faire partie d'un plan d'action futur.

### - Emissions de GES :

En 2023, les émissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2 étaient :

- Pour le niveau 1 : 119,45 TeqCO2
- Pour le niveau 2 : 420,04 TeqCO2
- Pour le niveau 3 : 79,40 TeqCO2
- Au total : 618,89 TeqCO2

C'est la première année que nous publions cet indicateur.

### - Intensité de consommation énergétique :

En 2023, la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus était de 0,0001 GWh/m².

C'est la première année que nous publions cet indicateur.



### Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituent la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence savoir : Du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs*	Pays
Eschborn	Bureaux	6,99 %	Allemagne
Wolfsburg Hannoversche	Local d'activité	2,23 %	Allemagne

\*Patrimoine rapporté à la valeur vénale au 31/12/2023.



### Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La SCPI Eurovalys ne comprend pas d'investissement durable

### Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Investissements

#1 Alignés sur les caractéristiques E/S  
100 %

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

## Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

L'un des investissements a été réalisé dans un actif immobilier de bureaux et l'autre dans un actif « local d'activité ». Cet actif se compose ainsi d'un espace de bureau et d'un entrepôt où des tests mécaniques sont réalisés.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les **activités alignées** sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;

- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Eurovalys ne comprend pas d'investissement durable

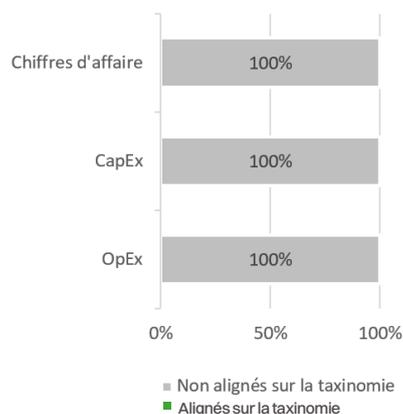
### Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>(1)</sup> ?

**Oui** :  Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire

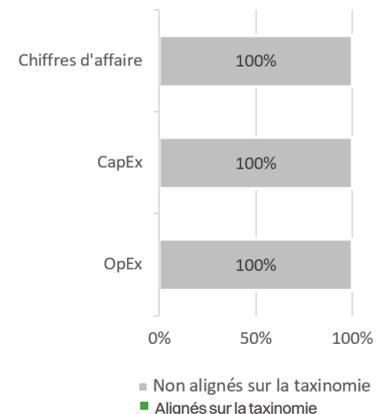
**Non**

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines comprises\*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines\*



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

## Quelle était la part d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

## Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de références précédentes ?

Le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE du fonds est aujourd'hui publié à 0 % comme l'année précédente. Les modalités de calcul de l'alignement du fonds nécessitent aujourd'hui de s'appuyer sur des données réelles et non estimées. Cependant, il nous est à ce jour encore très compliqué d'obtenir cette donnée, ce qui contribue à ce taux d'alignement très faible.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Eurovalys ne comprend pas d'investissement durable.



### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif social ?

Le fonds n'a pas fait d'investissements durables ayant un objectif social sur la période.



### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie "autres", quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

La SCPI Eurovalys se réserve la possibilité que 10 % de son portefeuille ne fasse pas l'objet d'une évaluation ESG, notamment pour des actifs récemment acquis ou en cours d'arbitrage.

Aucun investissement n'était inclus dans la catégorie « autres » sur la période.



## Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

- Sur la période, plusieurs mesures pour respecter les caractéristiques environnementales ont été mises en place :
  - Le fonds a programmé deux gestions techniques des bâtiments afin de pouvoir piloter et suivre les consommations des actifs concernés.
  - Le fonds a souscrit un nouveau contrat d'énergie renouvelable pour l'année 2024 (à 60 % d'énergie éolienne) dans les parties communes de 23 de ses actifs.
  - Le fonds a réalisé de nouveaux audits énergétiques sur deux de ses actifs afin de déterminer un plan d'action de réduction de consommation énergétique.
  - Le fonds a réalisé des analyses de risques climatiques sur l'ensemble de ces actifs.
  - Le fonds a remplacé les éclairages par des LED à haut rendement énergétique dans 8 de ses actifs.
- Sur la période, pour respecter les caractéristiques sociales, le fonds a installé 10 nouvelles stations de chargement de véhicules électriques sur ses actifs et réalisé 4 nouvelles mesures de la qualité de l'eau.



Les **indices de références** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

**Quelle est la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?**

Le fond n'utilise pas d'indice de référence.

**En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

N/A

**Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?**

N/A

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

N/A

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

N/A

**Avertissement :**

Advenis REIM vous informe 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 caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier sont prises en compte dans ses propres processus. Elle se réserve le droit de les corriger, à tout moment et sans préavis. 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.

Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers du fonds tel que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com). Le label ISR de la SCPI Eurovalys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à compter du 23/02/2022 et jusqu'au 22/02/2025. Elle est classée 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.lelabelisr.fr](http://www.lelabelisr.fr).

SCPI Eurovalys : 52 rue de Bassano, 75008 Paris. RCS Paris n°810 135 632. Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018. Code ISIN : SCPI00004069. Advenis REIM: S.A.S au capital de 3 561 000, 00 €, 52 rue de Bassano, 75008 Paris. RCS Paris 833 409 899. Agrément AMF n° GP 18000011 du 29 juin 2018.

Document à caractère non publicitaire - Date d'édition : 31 décembre 2023

PARTIE  
5

# Rapport du conseil de surveillance

Munich-Haar

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2023 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, 7 et 8) 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 2023, la SCPI Eurovalys a acquis 2 immeubles en Allemagne pour un montant total investi de 96 millions d'euros hors droits.

Un immeuble de bureaux à Eschborn, acquis de façon indirecte par le biais de la SCI Eurovalys New Invest 8, Des locaux d'activité à Wolfsburg, acquis directement par la SCPI.

### **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 2023. Celles-ci sont conformes aux statuts.

### **Valeurs représentatives de la SCPI**

L'expertise réalisée sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2023 a fait ressortir une valeur vénale des placements immobiliers de 748 097 433 euros et la valeur nette des autres actifs est de 3 226 687 euros soit un total de 751 324 120 euros ce qui représente 759 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 2023**

Le bénéfice de l'exercice s'est établi à 46 578 817 euros soit 50,94 euros par part en jouissance, la SCPI a distribué 44 673 968,40 euros soit 48,86 euros par part en jouissance. A cela s'ajoute la distribution de la plus-value de cession pour un montant de 2 946 000 €, soit 3.08€ par part, versée aux nus-propriétaires et pleins propriétaires détenant des parts au 26/04/2023, jour de la cession. Le report à nouveau cumulé est de 7 155 928 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 et extraordinaire**

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**

PARTIE



# Comptes annuels de la SCPI

## ÉTAT DU PATRIMOINE

EXERCICE 2023

EXERCICE 2022

État du patrimoine (en €)	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	68 960 495	61 200 000	49 796 819	41 900 000
Immobilisations en cours	25 460		30 844	
<b>Titres de participation et créances</b>				
Titres de participation	164 361 414	28 073 995	128 374 749	48 318 812
Créances rattachées	658 823 439	658 823 439	618 975 737	618 975 737
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien	-434 000		-452 000	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>891 736 808</b>	<b>748 097 434</b>	<b>796 726 149</b>	<b>709 194 549</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	159 972	159 972	108 824	108 824
Autres créances	4 534 101	4 534 101	13 407 537	13 407 537
Provisions pour dépréciation des créances	-30 945	-30 945		
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	16 282 864	16 282 864	43 730 947	43 730 947
Provisions pour risques et charges				
<b>Dettes</b>				
Emprunts				
Autres dettes financières	-175	-175	-88 780	-88 780
Dettes d'exploitation	-683 408	-683 408	-2 648 523	-2 648 523
Dettes diverses	-17 035 722	-17 035 722	-14 886 439	-14 886 439
<b>TOTAL II</b>	<b>3 226 687</b>	<b>3 226 687</b>	<b>39 623 566</b>	<b>39 623 566</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>1 761</b>	<b>1 761</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>894 963 494</b>		<b>836 351 476</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>751 324 121</b>		<b>748 819 876</b>

## ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en €)	Situation d'ouverture 2023	Affectation 2023	Autres mouvements 2023	Situation de clôture 2023
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	742 232 000		49 680 800	791 912 800
Capital en cours de souscription				
<b>Prime d'émission</b>				
Prime d'émission	199 915 466		17 969 748	217 885 214
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur prime d'émission - RAN nouvelles souscriptions	-696 600		-480 993	-1 177 593
Prélèvements sur prime d'émission	-109 872 384		-10 978 418	-120 850 802
<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>-2 908 054</b>	<b>2 946 000</b>	<b>37 946</b>
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	3 903 961	869 033	480 993	5 253 987
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>37 227 937</b>	<b>-37 227 937</b>	<b>46 578 817</b>	<b>46 578 817</b>
Acomptes sur distribution	-36 358 905	36 358 905	-44 676 874	-44 676 874
<b>Total</b>	<b>869 033</b>	<b>-869 033</b>	<b>1 901 943</b>	<b>1 901 943</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>836 351 476</b>	<b>-2 908 054</b>	<b>61 520 073</b>	<b>894 963 494</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT**

PRODUITS (en €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 891 739	1 704 897
Charges facturées	414 858	250 595
Produits annexes		
Revenus des titres immobilisés	43 875 081	36 950 848
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>46 181 678</b>	<b>38 906 340</b>
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		20 923
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations		
Provisions pour risques et charges		
Transferts de charges d'exploitation	11 008 575	19 542 798
Autres produits	1 008 000	3 678 161
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>12 016 575</b>	<b>23 241 882</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>58 198 253</b>	<b>62 148 222</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	1 377 844	
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>1 377 844</b>	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	567 500	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>567 500</b>	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>60 143 597</b>	<b>62 148 222</b>

CHARGES (en €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	710 379	602 815
Travaux de gros entretiens		20 923
Dotations aux provisions pour gros entretien	30 945	270 123
Autres charges immobilières	110 534	3 065
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>851 859</b>	<b>896 926</b>
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	211 029	201 309
Commission de souscription	10 978 418	19 542 798
Frais d'acquisitions	1 008 000	3 678 107
Diverses charges d'exploitation	515 474	569 431
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges		895
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>12 712 921</b>	<b>23 992 540</b>
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>13 564 780</b>	<b>24 889 466</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>13 564 780</b>	<b>24 920 285</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET</b>	<b>46 578 817</b>	<b>37 227 937</b>

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2023****Principes et méthodes comptables****Évènements principaux de l'exercice**

Le montant total de la souscription 2023 est de 96 301 910€.  
Le capital est de 791 912 800€, la prime d'émission de 217 885 214€.  
Le nombre de parts au 31/12/2023 est de 989 891.

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

- SCI Eurovalys New Invest1, pour un montant de : 2 232 000 €
- SCI Eurovalys New Invest 3, pour un montant de 1 009 347 €
- SCI Eurovalys New Invest 4, pour un montant de 5 189 648 €
- SCI Eurovalys New Invest 5, pour un montant de 9 512 415 €
- SCI Eurovalys New Invest 6, pour un montant de 10 400 000 €
- SCI Eurovalys New Invest 7, pour un montant de 5 750 000 €
- SCI Cologne Rumpfer, pour un montant de 1 839 255 €

**Évènements post clôture**

La SCPI Eurovalys proposera une valeur de souscription de 960 € par part à compter du 1er janvier 2024 au lieu de 1 030 € précédemment (soit - 6,8 %).

**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.

### Terrains et constructions locatives

En €	TOTAL
Valeurs bilantielles	68 960 495
Valeurs estimées	61 200 000

### Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours correspondent à des travaux en cours, sur les immeubles de :

- Ratingen : pour 7 907 €
- Hanovre : pour 17 163 €
- Essen : pour 309€

### Titres de participation et comptes rattachés

En €	Valeur Bilantielle	Valeur estimée
Titres de participation	164 361 414	28 073 995
Compte courant	658 823 439	658 823 439

### Informations sur les participations

Société	Valeur bilantielle des titres (en €)	% de participation	Description
SCI CanCorp Cologne	11 750	94,00 %	La SCI CanCorp Cologne a été créée pour l'acquisition de l'immeuble AachnerStrasse à Cologne (Allemagne).
SCI Eurovalys New Invest 1	5 419 724	99,99 %	La SCI New Invest 1 a été créée pour l'acquisition de quatre immeubles situés à Neu-Isenburg, Wolfsburg, Brême et Francfort. Recapitalisation des titres en 2023 de 2 232 000€.
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	3 827 551	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€ et une recapitalisation des titres en 2023 de 1 009 347€.
SCI Eurovalys New Invest 4	28 496 078	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€. Recapitalisation des titres en 2023 de 5 189 648€.
SCI Eurovalys New Invest 5	37 629 634	99,99 %	La SCI New Invest 5 a été créée en 2019 pour l'acquisition de 8 immeubles situés à Mulheim, Gelsenkirchen, Cologne rue Widdersdorfer, Cologne rue Stolberger, Norderstedt, Wolfsburg, Bremerhaven, Stuttgart. Augmentation du capital en 2020 de 17 141 637 € et en 2022 de 10 965 538 €. Recapitalisation des titres en 2023 de 9 512 415€.
SCI Eurovalys New Invest 6	29 080 035	99,99 %	La SCI New Invest 6 a été créée en 2020 pour l'acquisition de 4 immeubles situés à Bad Vilbel, Karlsruhe, Wurzburg et Alphahaas. Augmentation du capital en 2022 de 16 412 928 €. Recapitalisation des titres en 2023 de 10 400 000 €.
SCI Cologne Rumpler	5 449 365	94,90 %	Les titres de la SCI Cologne Rumpler ont été acquis en 2020. Recapitalisation des titres en 2023 de 1 893 255 €.
SCI Eurovalys New Invest 7	20 375 550	99,99 %	La SCI New Invest 7 a été créée en 2021 pour l'acquisition d'un immeuble situé à Dusseldorf. Augmentation du capital en 2022 de 14 615 551 €. Recapitalisation des titres en 2023 de 5 750 000 €.
SCI Eurovalys New Invest 8	9 999	99,99 %	La SCI New Invest 8 a été créée en 2021.

## 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 2023 (en €)
SCI Cologne	9 253 453
SCI Eurovalys New Invest 1	57 200 214
SCI Eurovalys New Invest 2	50 929 502
SCI Eurovalys New Invest 3	12 743 352
SCI Eurovalys New Invest 4	165 901 450
SCI Eurovalys New Invest 5	142 204 243
SCI Eurovalys New Invest 6	88 235 155
SCI Eurovalys New Invest 7	68 296 191
SCI Eurovalys New Invest 8	50 472 127
SCI Cologne Rumpler	13 587 752

### État des créances

	en €	Montant Brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
<b>De l'actif</b>	Créances rattachées à des titres de participation	658 823 439	658 823 439	
	Autres immobilisations financières			
<b>De l'actif circulant</b>	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	2 571 897	2 571 897	
	Taxe sur la valeur ajoutée	530 219	530 219	
	Débiteurs divers	1 414 291	1 414 291	
	Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL</b>		<b>663 339 846</b>	<b>663 339 846</b>	

### Autres créances

Elles sont constituées par :

<b>Autres Créances</b>	<b>1 945 k€</b>
Dont créances fiscales	530 k€
Dont autres créances	1 414 k€

### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 16 283 k€ de disponibilités en banque.

## Capitaux propres

### Souscription des parts

Le capital social est composé de 989 891 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	988 641	800	790 912 800
<b>TOTAL</b>	<b>989 891</b>	<b>800</b>	<b>791 912 800</b>

### Tableau des capitaux propres

En €	N-1	+	-	N
Capital	742 232 000	49 680 800		791 912 800
Primes d'émission	199 915 466	17 969 748		217 885 214
Prélèvements sur primes d'émission	-109 872 384	-10 978 418		-120 850 802
Prélèvements sur primes d'émission - RAN nouvelles souscriptions	-696 600	-480 993		-1 177 593
Réserves sur plus ou moins-value réalisées sur cession d'immeubles		37 946		37 946
Report à nouveau <sup>(1)</sup>	3 903 961	1 350 026		5 253 987
Résultat	37 227 937	46 578 817	37 227 937	46 578 817
Acomptes sur distribution	-36 358 905	-44 676 874	-36 358 905	-44 676 874
<b>TOTAL</b>	<b>836 351 476</b>	<b>59 481 052</b>	<b>869 032</b>	<b>894 963 494</b>

### État des dettes

Elles sont constituées par :

Etat des dettes	Montant Brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Emprunts et dettes financières diverses	1 849 454	1 849 454	
Fournisseurs et comptes rattachés	637 564	637 564	
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	69 338	69 338	
Autre impôts, taxes et assimilés	3 421 778	3 421 778	
Autres dettes	11 795 636	11 795 636	
<b>TOTAL</b>	<b>17 773 770</b>	<b>17 773 770</b>	

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

**Dettes**

Elles sont constituées par :

Dettes financières (en €)	175
Dont intérêts courus non échus	175

Dettes d'exploitation (en k€)	706
Dont dettes fournisseurs et comptes rattachés	637
Dont dette fiscale	69
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	2022	2 609 227	324 920	2 284 307	-	-
	2023	637 564	583 724	53 840	-	-
Dettes litigieuses	2022	-	-	-	-	-
	2023	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2022</b>	<b>2 609 227</b>	<b>324 920</b>	<b>2 284 307</b>	-	-
	<b>2023</b>	<b>637 564</b>	<b>583 724</b>	<b>53 840</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 2022	89 346	
Commission de souscription 2023		10 978
Reconstitution report à nouveau - Nouvelles parts créées		481
Prime d'émission 2023	17 970	
Solde de la prime d'émission à la fin 2023	95 857	

## Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à : 46 578 817 €

## État de l'actif immobilisé

En €	31/12/2022	Entrées	Sorties	31/12/2023
Immobilisations incorporelles				
Terrains et constructions locatives	49 796 819	25 960 373	6 796 697	68 960 494
Immobilisation en cours	30 842	25 460	30 842	25 460
Titres de participation	128 374 749	35 986 665		164 361 414
Créances rattachées	618 975 737	39 847 702		658 823 439
Immobilisation corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>	<b>797 178 147</b>	<b>101 820 200</b>	<b>6 827 539</b>	<b>892 170 808</b>

## Informations relatives au compte de résultat

### Produits

Les produits d'exploitation, d'un total de 58 198 k€, sont composés des revenus des immeubles pour 2 306 k€, des revenus de titres immobilisés pour 43 875 K€, de transfert de charges pour 11 009 k€, ainsi que de refacturations de commissions aux filiales pour 1 008 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 2023 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 211 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 10 978 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 1 339 k€.

Les diverses charges d'exploitation, soit 515 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité, de commissariat aux comptes et avocats (282 k€), de services bancaires (34 k€), de frais de dépositaire (131 k€), de frais divers (21 k€) et de frais postaux (42 k€) et de jetons de présence (5k€)

### Résultat financier de la Société

Au 31/12/2023, le résultat financier s'élève à 1 378 k€ et est composé exclusivement des revenus de valeurs mobilières (1 141 k€) et des intérêts de CAT (Comptes à terme) (145 k€) et des produits financiers sur comptes bancaires (91 k€)

### Résultat exceptionnel de la Société

Au 31/12/2023, le résultat exceptionnel est de 568 K€.

Dans le cadre de la transposition 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	-	407 279 586	407 279 586
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-
<b>Composants du résultat immobilier <sup>(*)</sup></b>			
Loyers	2 300 916	72 147 252	74 448 169
Charges non récupérables	-110 534	- 847 361	-957 895
Travaux non récupérables et gros entretien	-30 945		-30 945
Impact des douteux	-	-	-
<b>Composants du résultat d'exploitation</b>			
Commission de gestion de la SGP	-211 029	-6 527 270	-6 738 299
Autres charges d'exploitation	-644 842	-3 201 357	-3 846 198
<b>Composants du résultat financier</b>			
Intérêts des emprunts		-6 233 455	-6 233 455
Autres charges financières	-	-41 848 113	-41 848 113
Produits financiers	45 252 925	838 072	46 090 997
<b>Composant du résultat exceptionnel</b>			
Résultat exceptionnel	567 500	3 447 310	4 014 810

<sup>(\*)</sup>A l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI

PARTIE



## Rapports du Commissaire aux comptes

*Bad-vilbel*

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale

**EUROVALYS**

C/O Advenis REIM

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 2023, 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 1 janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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.

### Vérifications 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.821-55 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 12 avril 2024

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023  
Eurovalys  
C/O Advenis REIM  
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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

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 COLOGNE

- Convention d'avance en compte courant non rémunérée du 31 mai 2023 signée entre la SCPI et la SCI Cologne.

L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 9 122 942,36 euros au 31 décembre 2023

#### Avec la SCI EUROVALYS NEW INVEST 8

- Convention d'avance en compte-courant non rémunérée signée le 15 mai 2023 entre la SCPI et la SCI Eurovalys New Invest 8.

L'avance non rémunérée en compte courant à la SCI s'établit à 49 508 000 euros au 31 décembre 2023.

### CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE

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 2023, votre SCPI a versé à la société de gestion 10 978 417,74 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 2023, votre SCPI a versé à la société de gestion 224 102,50 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 du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
  - 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 2023, votre SCPI a versé à la société de gestion 1 339 200 euros TTI de commissions d'acquisition et 150 624 € TTI de commissions de cession.

- 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.

Pour l'exercice clos le 31/12/2023, la SCPI a perçu à la société de gestion 3 174,47 € TTC de commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier à la société de gestion

- 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.

Pour l'exercice clos le 31/12/2023, la SCPI a versé à la société de gestion 4 262,50 € TTI au titre de frais de dossiers de transmission parts.

#### 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 56 083 402,50 euros au 31 décembre 2023.

#### 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 46 969 886,22 € au 31/12/2023.

#### 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 12 605 142,19 € au 31 décembre 2023.

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 163 674 514,16 € au 31 décembre 2023.

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 140 401 553,76 € au 31 décembre 2023.

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 85 833 043,90 € au 31 décembre 2023.

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 66 236 250 euros au 31 décembre 2023.

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 13 373 176,99 euros au 31 décembre 2023.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 12 avril 2024

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

PARTIE



# Projet de résolutions

*Ratingen*

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Les associés de la SCPI Eurovalys seront appelés à voter sur le projet de résolutions à titre ordinaire suivant :

**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 2023, 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 2023 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 2023 de la manière suivante :

31/12/2023	Total (en €)	Par part en jouissance (en €)
Résultat net	46 578 817	50,94
Report à nouveau N-1	4 772 994	5,22
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau <sup>(*)</sup> par part	480 993	0,53
Total à affecter	51 832 804	56,69
<b>Dividende brut <sup>(*)</sup></b>	<b>44 676 874</b>	<b>48,86</b>
Dividende net de fiscalité étrangère <sup>(*)</sup>	41 729 842	45,64
<b>Report à nouveau <sup>(*)</sup> après affectation</b>	<b>7 155 928</b>	<b>7,83</b>

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.

**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 <sup>(*)</sup>	894 963 494	904,10
Valeur de réalisation <sup>(*)</sup>	751 324 121	759,00
Valeur de reconstitution <sup>(*)</sup>	960 615 008	970,43

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

**Septième résolution** - L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-value. L'assemblée générale délègue à la société de gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et du solde du compte de plus ou moins-values.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

**Huitième résolution** - L'assemblée générale ordinaire autorise la société de gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui réalisées par la SCPI lors de l'exercice précédent et de l'exercice en cours, et autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice précédent et de l'exercice en cours.

Elle autorise également la société de gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- Recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- Procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
  - Aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales), et
  - Aux associés partiellement assujettis (non-résidents), et
- Imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

**Neuvième résolution** - Le mandat des membres du conseil de surveillance arrive à expiration le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2023.

L'assemblée générale approuve la nomination de dix membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2026 parmi la liste des candidats qui est adressée dans la convocation à cette assemblée générale. Seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Vous trouverez la présentation des associés candidats en pièce-jointe de votre convocation.

**Dixième 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.

Les associés de la SCPI Eurovalys seront appelés à voter sur le projet de résolutions à titre extraordinaire suivant :

**Onzième résolution - (délégation du versement de la plus-value de cession à la société de gestion)**

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier, à effet de ce jour, l'article 16 des statuts de la société, afin de permettre de déléguer à la société de gestion le pouvoir de fixer le moment du versement et le montant des plus-values de cessions réalisées au cours de l'exercice et du solde du compte de plus ou moins-values par un texte modifié ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 16 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion</p> <p>La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.</p> <p>Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elle peut céder des éléments de patrimoine dès lors qu'ils n'ont pas été achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;</li> <li>• Elle peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel ou toutes autres sûretés portant sur le patrimoine immobilier de la société et les participations détenues dans des filiales.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p>Article 16 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion</p> <p>La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.</p> <p>Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elle peut céder des éléments de patrimoine dès lors qu'ils n'ont pas été achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;</li> <li>• Elle peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel ou toutes autres sûretés portant sur le patrimoine immobilier de la société et les participations détenues dans des filiales ;</li> <li>• <b>Elle peut fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et du solde du compte de plus ou moins-values dont les distributions seront approuvées par l'assemblée générale ordinaire.</b></li> </ul> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Compte tenu de ce qui précède, la société de gestion procèdera à la modification corrélative de la note d'information.

**Douzième résolution** - (possibilité de décimalisation et de catégorisation des parts dès modification de la législation)

L'assemblée générale extraordinaire décide d'introduire deux alinéas, dès lors que la réglementation le permettra, concernant la décimalisation des parts de la Société en dixièmes, centièmes, millièmes et dix millièmes et la catégorisation de parts en modifiant l'article 11 des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 11 – Parts sociales - Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations - Responsabilité des associés</p> <p>Représentation des parts sociales</p> <p>Les parts sociales sont nominatives.</p> <p>Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de leur inscription sur les registres de la société.</p> <p>Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 11 – Parts sociales - Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations - Responsabilité des associés</p> <p>Représentation des parts sociales</p> <p>Les parts sociales sont nominatives.</p> <p>Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de leur inscription sur les registres de la société.</p> <p>Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.</p> <p><b>Dès lors que la réglementation applicable le permet et sur décision de la société de gestion, les parts sociales de la SCPI pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont également applicables aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux parts décimalisées. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux parts décimalisées, sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.</b></p> <p><b>Dès lors que la réglementation applicable le permet et sur décision de la société de gestion, des catégories de parts de la SCPI pourront être créées. Les caractéristiques des différentes catégories de parts et leurs conditions d'accès seront précisées dans la note d'information de la SCPI.</b></p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Compte tenu de ce qui précède, la société de gestion procèdera à la modification corrélative de la note d'information.

**Treizième résolution** - (adoption des statuts à la suite des résolutions précédentes)

L'assemblée générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la société intégrant les modifications présentées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI Eurovalys.

**Quatorzième résolution** - (pouvoir pour réalisation des formalités)

L'assemblée générale extraordinaire 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 extraordinaire 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

## 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)

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.

### 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 sociaux 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.

### 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.

### Investissement Socialement Responsable (ISR)

Cela désigne l'inclusion des critères environnementaux, sociaux 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.

## Moyenne CREFO ou CREFO moyen

Note de solvabilité moyenne des locataires.

## Méthode dite « brute » de calcul de l'effet de levier AIFM

L'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.

## Méthode dite de « l'engagement » de calcul de l'effet de levier AIFM

L'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

## 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 l'incidence substantielle de leurs activités professionnelles sur les profils de risque de la société de gestion et des FIA gérés.

## 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

## 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).

## Report à nouveau

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.

## 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).

## 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 payée 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 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 six mois constituant le semestre 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 semestre civil écoulé. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Taux de Rendement Interne (TRI)

Taux indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (5 ans ici) en tenant compte à la fois du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Il est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

### Valeur comptable

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

### 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 des immeubles détenus par transparence

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.

### Weighted Average Lease Break (WALB) ou 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.

### Weighted Average Lease Term (WALT) ou 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



Rapport annuel

2023

**SCPI**  
**Eurovalys**



**SCPI Eurovalys**

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

**Advenis REIM**

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