

**SCPI  
Eurovalys**

**Rapport annuel**

2025



## Le mot du Directeur Général

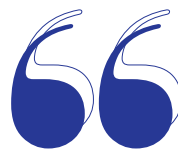
L'année 2025 aura été marquée par des décisions très importantes en Allemagne d'un point de vue économique avec l'arrivée du nouveau chancelier, Friedrich Merz. En effet, un plan de relance économique de grande envergure, un fonds créé de 500 milliards d'euros plus l'appel à la dette pour les Landers allemands, a été proposé et voté afin de relancer l'économie allemande notamment sur les sujets des infrastructures, la défense, les énergies renouvelables, l'outil de production, etc.

En parallèle, des décisions importantes pour les entreprises comme la baisse progressive de l'impôt sur les sociétés jusqu'en 2032 et des subventions exceptionnelles concernant les investissements dans les biens d'équipements, le renouvellement de la flotte de véhicule électrique ou la recherche et développement ont été actés afin de donner de la visibilité aux entreprises sur les prochaines années.

Cela s'est traduit par un engagement d'investissement de 61 entreprises privées allemandes appelé « Made for Germany » à hauteur de 631 milliards d'euros<sup>(1)</sup>.

Ces effets ne seront pas visibles tout de suite mais seront impactants sur la relance économique des prochaines années. Cela se traduit dès 2025 par un retour à la croissance du PIB<sup>(2)</sup> à hauteur de +0,3 % et avec une perspective pour 2026 à 1,2 %<sup>(3)</sup>.

L'Allemagne s'est de nouveau positionnée comme la locomotive économique de l'Europe, ce qui devrait être bénéfique pour Eurovalys qui est très principalement investi sur ce territoire.



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



## Le mot de la Gérante

Dans un environnement immobilier européen encore en phase d'ajustement, le marché allemand confirme en 2025 sa profondeur et sa capacité de résilience. Ce contexte renforce la pertinence du positionnement de votre SCPI Eurovalys, fondé sur une gestion active, sélective et orientée vers la création de valeur à long terme.

Les objectifs fixés pour 2025 étaient clairs : poursuivre le développement et l'optimisation du patrimoine tout en faisant de l'asset management un levier central de performance.

Dans cette dynamique, votre SCPI Eurovalys a continué d'engager cette année un programme de travaux sur le portefeuille (11 M€), avec une approche ciblée visant à moderniser les actifs, améliorer leur performance technique et environnementale et renforcer leur attractivité locative. Ces investissements supplémentaires contribuent à soutenir la valeur vénale du patrimoine, qui progresse sur l'année (+1,23%), illustrant la solidité des actifs détenus.

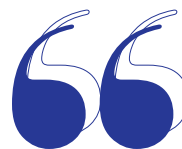
Cette année encore, nos équipes sont restées pleinement mobilisées pour accompagner nos locataires, sécuriser les revenus et renforcer l'attractivité des immeubles. L'activité commerciale a été dynamique, tant en matière de relocations que de renouvellements (25 897 m<sup>2</sup> concernés), traduisant la qualité des emplacements et l'adaptabilité des surfaces.

Les surfaces vacantes du portefeuille font l'objet d'un suivi attentif et de plans d'actions dédiés (travaux de repositionnement, adaptation des conditions locatives, commercialisation proactive) dans le but de réduire progressivement la vacance tout en préservant l'équilibre locatif et la qualité des revenus (non garantis). Cette attention particulière se traduit notamment dans la progression de +54 pbs du taux d'occupation financier en 2025 comparé à l'exercice précédent.

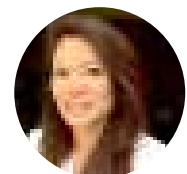
Dans un contexte de marché plus attentiste pour les SCPI, les souscriptions enregistrées en 2025 ont été intégralement compensées par des retraits, assurant un équilibre maîtrisé de la liquidité. Une reprise des souscriptions a été constatée sur le dernier trimestre de l'exercice (+49% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025), nous permettant d'envisager une perspective encourageante pour l'année suivante.

Votre SCPI Eurovalys, ayant fêté son 10<sup>ème</sup> anniversaire en 2025, continue de prouver sa fiabilité et affiche un niveau de distribution nette de fiscalité étrangère stable. Nous rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Nous entamons 2026 avec l'objectif de poursuivre cette stratégie exigeante, combinant gestion active, discipline financière et vision de long terme, afin de renforcer la stabilité du patrimoine et continuer d'inscrire la performance de la SCPI Eurovalys dans la durée (non garanti).



**Sarah Sisombat**  
Gérante de la  
SCPI Eurovalys



<sup>(1)</sup> Le Figaro : « L'Allemagne est de retour » : les grands patrons allemands vont investir 631 milliards d'euros dans leur économie » du 23 juillet 2025.

<sup>(2)</sup> Communiqué du ministère de l'économie allemand d'Octobre 2025 sur les prévisions de croissance du PIB.

<sup>(3)</sup> Perspectives économiques de l'OCDE - rapport de décembre 2025. Publications CCI France Allemagne & Les Echos

**Les points de vue et opinions exprimés sont ceux de la Société de Gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'évènements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable. Ceci n'est pas une offre, une sollicitation de souscription, une vente, un conseil en investissement ou une recommandation spécifique.**

**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.

# Sommaire



PARTIE 1  
Page 4

## Eurovalys en bref



PARTIE 2  
Page 8

## Le marché immobilier allemand en 2025



PARTIE 3  
Page 12

## Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2025



PARTIE 4  
Page 39

## Rapport d'investissement socialement responsable



PARTIE 5  
Page 48

## Rapport du conseil de surveillance



PARTIE 6  
Page 50

## Comptes annuels de la SCPI



PARTIE 7  
Page 62

## Rapports du Commissaire aux comptes



PARTIE 8  
Page 66

## Projet de résolutions



PARTIE 9  
Page 74

## Glossaire

PARTIE  
1

# Eurovalys en bref

Ratings

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Forme juridique	SCPI à capital variable
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Date d'immatriculation	11 mars 2015
Numéro d'immatriculation	RCS Paris n° 810 135 632
Date de dissolution statutaire	10 mars 2114
Capital social maximum statutaire	2 000 000 000 €
Date d'ouverture au public	22 juillet 2015
Visa AMF <sup>(*)</sup>	n°18-24 du 24 juillet 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  
50, cours de l'Île Seguin  
92100 Boulogne-Billancourt  
Date de fin de mandat : 31 décembre 2029

### 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

Le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

### Conseil de surveillance de la SCPI

#### Président

SCI PILLNEUIL, représentée par Monsieur Thibault DELAHAYE

#### Vice-Président

Madame Michelle VICTOR

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

- Monsieur Jean-Baptiste CHELLE,
- Madame Christelle FONTAINE,
- Madame Caroline MAILLARD,
- MUTUELLE DE POITIERS ASSURANCE, représentée par Monsieur Romain JAHAN,
- Monsieur Julien RIBES,
- SCI ILOT MANGENIE, représentée par Monsieur Bertrand HAUMESSER,
- SELENCIA, représentée par Monsieur Bertrand HAU,
- Madame Claire-Lise VILLARD.

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

## LES FAITS MARQUANTS EN 2025

## Chiffres clés

au 31/12/2025

CAPITALISATION  
**950,9 M€\***PRIX DE LA PART  
**960 €**NOMBRE D'ASSOCIÉS  
**16 275**NOMBRE DE PARTS  
**990 601**CAPITAL SOCIAL  
**792 M€\***COLLECTE BRUTE  
ANNUELLE 2025  
**16,8 M€\***TAUX DE DISTRIBUTION  
BRUT 2025 <sup>(3)</sup>  
**4,98 %**TAUX DE DISTRIBUTION  
NET DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE 2025 <sup>(2)</sup>  
**4,71 %**PERFORMANCE GLOBALE  
ANNUELLE 2025 <sup>(4)</sup>  
**4,98 %**TRI 10 ANS <sup>(1)</sup>  
NON GARANTI  
**4,14 %**DIVIDENDE  
NET DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE  
**45,18 €/part**

IMMEUBLE EMBLÉMATIQUE

**Düsseldorf, Allemagne**  
Montant d'invest. HD : **122 M€**  
Surface : **31 626 m<sup>2</sup>**  
Date d'acquisition : **03/2022**IMMEUBLES  
**36**WALT <sup>(1)</sup>  
**5,35 ans**TOF <sup>(5)</sup>  
**90,78 %**SURFACE DU PATRIMOINE  
**454 450 M<sup>2</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>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

<sup>(2)</sup> Taux de rendement interne indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (10 ans ici : calcul sur une période cohérente avec l'existence réelle des flux financiers) en tenant compte du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait (hors cessions de parts conclues de gré à gré).

<sup>(3)</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

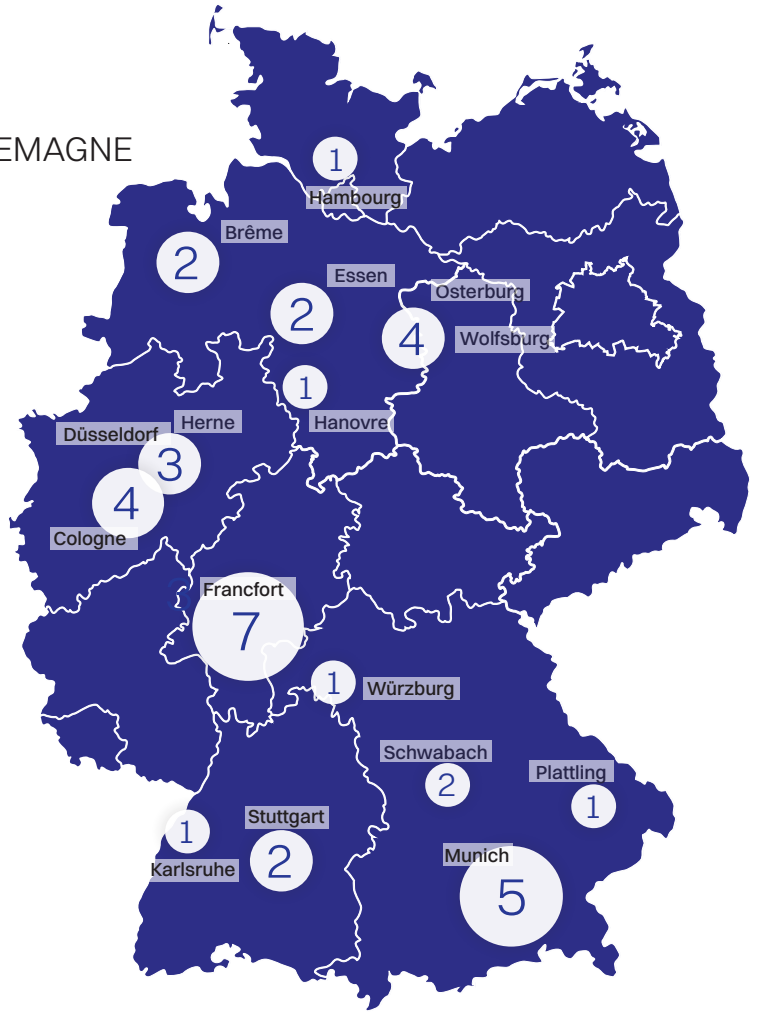
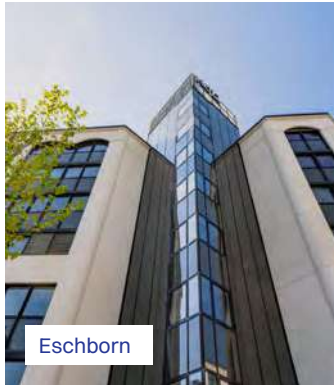
<sup>(4)</sup> Division du dividende brut avant fiscalité payée ou prélevée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e) versé au titre de la période (y compris les acomptes exceptionnels et QP de plus-value distribués) par le prix de souscription.

<sup>(5)</sup> La Performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

<sup>(6)</sup> Le taux d'occupation financier (TOF) indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il s'agit de la division du montant total des loyers par le montant total des loyers facturables pour la période considérée.

## PATRIMOINE AU 31/12/2025

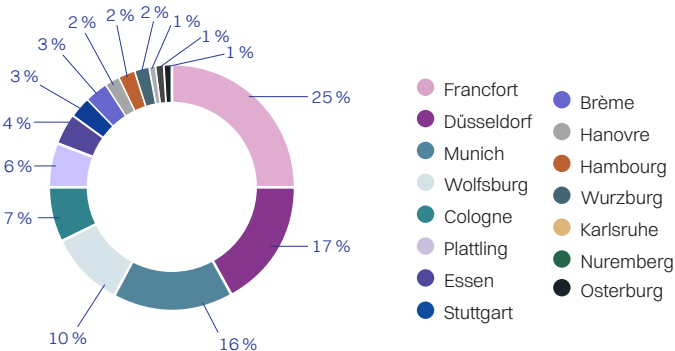
### 36 ACTIFS EN ALLEMAGNE



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

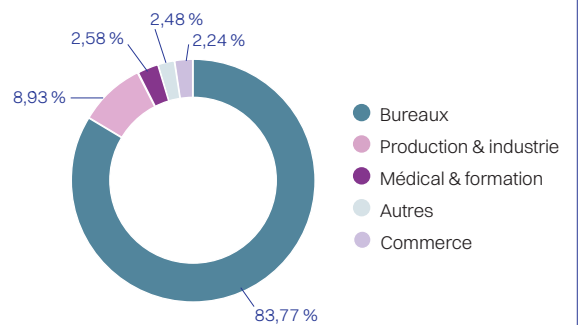
#### Répartition du patrimoine par ville

En valeur vénale



#### Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

En valeur vénale



PARTIE

2

# Le marché immobilier allemand en 2025

## POINT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2025

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.

L'Allemagne entre dans un nouveau cycle industriel marqué par l'innovation, la transition énergétique et la modernisation de ses infrastructures. Ce renouveau repose sur un double moteur : un plan public massif, destiné à créer un environnement favorable aux entreprises, et un investissement privé soutenu, tant par les grandes entreprises que par le Mittelstand, avec ses célèbres « Hidden Champions ».

Le plan public de relance, doté de 500 milliards d'euros sur 12 ans, s'articule autour de quatre piliers :

- les infrastructures,
- la transition énergétique,
- le soutien aux collectivités locales
- l'innovation.

Il prévoit notamment 200 milliards d'euros pour moderniser les transports et le numérique, 100 milliards pour financer les Länder et communes, 100 milliards pour la transition climatique et énergétique, et 100 milliards pour soutenir les technologies. (sous forme de visuel avec les chiffres clés)

Dans ce contexte, les grandes entreprises ont pris l'initiative de créer le fonds privé « Made for Germany », avec plus de 631 milliards d'euros d'investissements prévus d'ici 2028, tandis que le Mittelstand, avec ses 1 500 à 1 600 « Hidden Champions », demeure un pilier solide de la production et des exportations allemandes.

### POINTS FORTS & PERSPECTIVES

PLAN PUBLIC DE RELANCE  
**500 MDS € SUR 12 ANS**

+

INITIATIVE PRIVÉE  
« MADE FOR GERMANY »  
**631 MDS € D'ICI 2028**

- Relance de la compétitivité allemande
- Accélération de la modernisation industrielle et numérique
- Développement régional soutenu par les Länder
- Prévision d'une croissance durable sur le long terme (+ 2 % par an en moyenne à partir de 2026 pendant 10 ans)
- Amortissement de 30 % la 1<sup>ère</sup> année pour les équipements et machines
- Subvention de 75 % dans le cadre de la transition énergétique + renouvellement parc automobile
- Baisse de la fiscalité dès 2025 et visibilité pour les chefs d'entreprises

SOURCES : Les Echos, Décideurs Magazine

Ensemble, le plan public et la mobilisation du secteur privé préparent le terrain pour soutenir la croissance, renforcer la compétitivité et accompagner la transformation économique de l'Allemagne.

Toutes ces initiatives créent ainsi un contexte économique plutôt favorable pour l'Allemagne. Après deux années difficiles marquées par une contraction, le PIB devrait progresser dès 2026, avec une croissance prévue de +1,2 % chaque année. Ce rebond est soutenu par la politique de relance du gouvernement, notamment le fonds spécial de 500 milliards d'euros dédié aux infrastructures et au climat, ainsi que l'assouplissement des règles budgétaires des Länder.

Cela pourrait également stimuler l'investissement et la consommation, tout en compensant partiellement les tensions commerciales qui continuent de peser sur les exportations.

Sur le marché du travail, malgré un taux de chômage relativement bas et des pénuries dans certains secteurs, les résultats dans les services publics permettent de maintenir une dynamique positive.

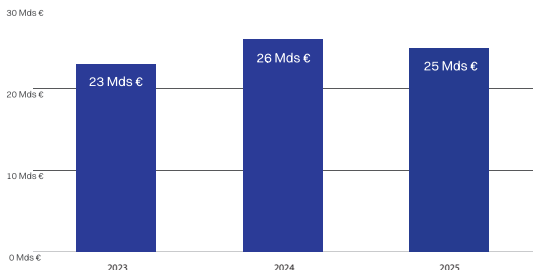
Enfin, l'inflation continue de ralentir, ce qui, associé à des dépenses publiques soutenues, confirme que la politique de relance est un moteur clé pour accompagner la croissance.

Dans l'ensemble, ces mesures budgétaires, combinées à la baisse de l'inflation et à la croissance des salaires, posent les bases d'une reprise progressive de l'économie allemande, soutenue par la consommation et les investissements publics.

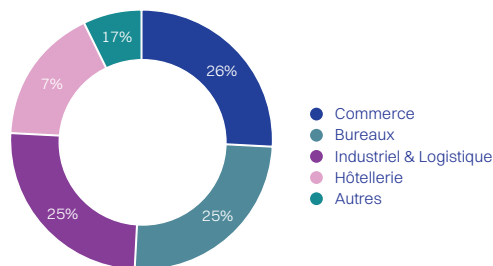
	2025	2026 <sup>(P)</sup>	2027 <sup>(P)</sup>
PIB (%)	0,2	1,2	1,2
Inflation (%)	2,3	2,2	1,9
Taux de chômage (%)	3,6	3,5	3,3
Dettes publiques (% PIB)	63,5	65,2	67,0
Excédent budgétaire (% PIB)	4,8	4,2	3,6

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN ALLEMAGNE

Volume investi (Mds €) au 4T 2025



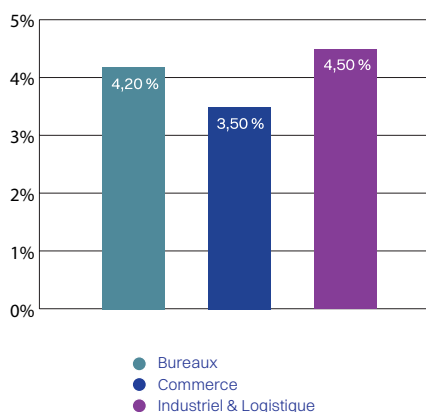
Répartition par typologie d'actifs (%) au 4T 2025



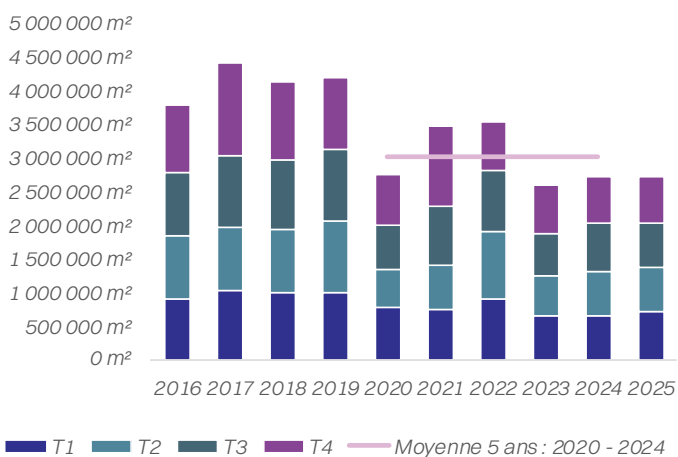
Le marché de l'investissement immobilier en Allemagne a connu un léger recul en 2025, avec un volume total de 25 milliards d'euros, soit -3 % par rapport à 2024, mais il reste globalement stable. Certains secteurs ont cependant montré un dynamisme remarquable, comme les bureaux (+19,5%) et l'hôtellerie (+29%), portés par la concrétisation de projets en fin d'année, notamment au T4 2025, le trimestre le plus actif avec 10,2 milliards d'euros de transactions. Cette reprise est soutenue par des attentes de prix plus réalistes et une meilleure visibilité sur le financement, renforcées par la politique de relance du gouvernement, qui stimule l'investissement et la consommation via le fonds spécial pour les infrastructures et le climat.

Pour 2026, une hausse du volume de transactions est attendue, tout en maintenant une approche rigoureuse dans l'évaluation des risques, ce qui laisse entrevoir un marché immobilier solide et bien préparé pour accompagner la reprise économique.

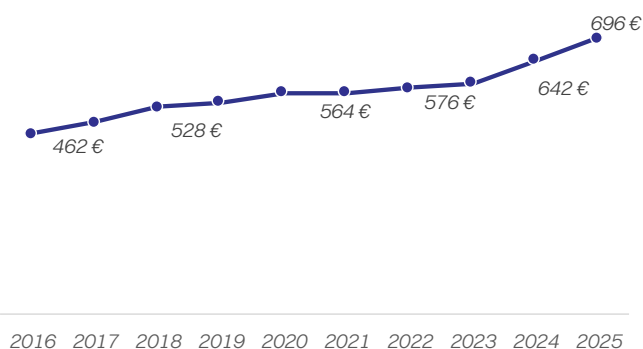
Taux de rendement par typologie d'actifs (%) au 4T 2025



Evolution de la demande placée



Evolution du loyer prime national (€/an)



Sources: BNP Paribas Research, "Investment Dashboard", "Office Dashboard"

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).

Dans un contexte économique qui reste incertain, les principaux marchés de bureaux allemands ont globalement confirmé leurs performances. En 2025, le marché des bureaux en Allemagne montre ainsi des signes de stabilisation avec environ 2,7 millions de m<sup>2</sup> loués dans les huit principales villes : Berlin, Düsseldorf, Essen, Francfort, Hambourg, Cologne, Leipzig et Munich, soit une légère hausse de +1,4 % par rapport à 2024. Cette progression s'explique notamment par la réalisation de plusieurs transactions importantes en début d'année ainsi que par une forte dynamique sur les surfaces intermédiaires. Les résultats restent toutefois contrastés selon les marchés.

Le développement du travail hybride, les réajustements de valorisation et une approche plus sélective des utilisateurs ont profondément modifié les attentes vis-à-vis des immeubles de bureaux.

Dans ce contexte, la recherche de qualité « flight to quality » joue plus que jamais un rôle plus déterminant. Les entreprises ont tendance à réduire leurs surfaces tout en privilégiant des espaces plus modernes, mieux situés et offrant davantage de services. Cette stratégie contribue notamment à soutenir la hausse des loyers dans les localisations centrales où l'offre reste limitée.

C'est ainsi que le loyer dans le neuf a enregistré une hausse dans les principaux marchés allemands. Munich devient ainsi le marché le plus cher avec 696 €/m<sup>2</sup>/an (+8 %), devant Francfort à 648 €/m<sup>2</sup>/an (+10 %). Berlin atteint 564 €/m<sup>2</sup>/an (+4 %), Düsseldorf 552 €/m<sup>2</sup>/an (+6 %). Et Hambourg progresse également à 456 €/m<sup>2</sup>/an (+6 %).

## PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND EN 2026

Après une année où les marchés allemands ont fait preuve d'une robustesse remarquable malgré des conditions économiques et géopolitiques difficiles, plusieurs signes indiquent que la tendance vers plus de dynamisme côté utilisateurs va se poursuivre.

Les entreprises adoptent à nouveau une approche plus active dans leurs décisions d'occupation, souvent après une longue phase d'analyse, mais ensuite avec une mise en œuvre rapide.

Le "flight to quality" reste le moteur principal : les surfaces modernes, conformes aux critères ESG, bien desservies, sont clairement privilégiées, tandis que les actifs anciens en dehors des emplacements centraux restent sous pression.

Ville	Loyer prime (€/m <sup>2</sup> /an)	Demande placée (m <sup>2</sup> )	Taux de vacance (%)
Berlin	564	486 000	8,9
Cologne	402	250 000	6,3
Düsseldorf	552	218 000	12,7
Essen	240	68 000	8,9
Francfort	648	611 000	12,1
Hambourg	456	401 000	6,3
Leipzig	252	85 000	5,7
Munich	696	581 000	7,9
<b>Total</b>		<b>2 700 000</b>	

Sources: BNP Paribas Research, "Investment Dashboard", "Office Dashboard"

PARTIE  
3

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

Francfort - Offenbach

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### Évolution du capital

Au cours de l'exercice 2025, 17 484 parts ont été collectées par 435 associés, soit une collecte brute de 16 784 640 €.

Cette collecte a permis de compenser 17 484 retraits. Compte tenu de ces retraits de parts effectués, la collecte nette est nulle sur l'exercice, conservant le montant total de la capitalisation\* de la SCPI au 31 décembre 2025 à 950 976 960 €.

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 €)
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
2024	792 480 800	1 006 793 096	990 601	16 015	960	3 939 731
2025	792 480 800	1 008 706 545	990 601	16 275	960	1 913 449

### Évolution du prix de la part

	2025	2024	2023	2022
Prix de souscription <sup>(1)</sup> au 31/12	960 €	960 €	1 030 €	1 030 €
Variation du prix de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année	-	-6,80%	-	-

Le prix de souscription au 31/12 se décompose comme suit :

- Valeur nominale : 800,00 €
- Prime d'émission : 160,00 €

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>me</sup> mois suivant la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme. Aucune souscription de parts d'Eurovalys ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

<sup>(1)</sup> 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 décembre 2025, le TRI d'Eurovalys est de 4,14% à 10 ans.

### Performance Globale Annuelle (PGA)

Durant l'année 2025, un nouvel indicateur a été défini pour mesurer la performance annuelle des SCPI : la Performance Globale Annuelle (PGA). La PGA de votre SCPI en 2025 s'élève à 4,98%. Elle correspond à la somme du taux de distribution brut de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

### 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)

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Prix de souscription au 01/01	960 €	960 €	1 030 €	1 030 €	1 015 €	1 015 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Dividende brut <sup>(*)</sup> (avant prélèvements et fiscalité) par part versé au titre de l'année	47,84 €	47,98 €	51,94 €	47,08 €	48,10 €	48,65 €	49,12 €	51,48 €	48,34 €	47,42 €
Dont distribution de Plus-Value	-	1,96 €	3,08 €	-	-	-	-	-	-	-
Dont montant par part de la fiscalité étrangère <sup>(1)</sup>	2,66 €	2,32 €	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>	4,98%	5,00%	5,04 %	4,57 %	4,74 %	4,79 %	4,91 %	5,15 %	4,83 %	4,74 %
Taux de distribution net de fiscalité étrangère <sup>(*)</sup>	4,71%	4,76%	4,65 %	4,37 %	4,36 %	4,50 %	4,57 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance <sup>(2)</sup>	7,50 €	7,54 €	7,83 €	6,18 €	5,05 €	2,01 €	3,44 €	6,72 €	9,10 €	13,00 €

*Le taux de distribution est inclus dans la Performance Globale Annuelle*

<sup>(1)</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>(2)</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 850,56 € par part au 31 décembre 2025.

La SCPI a enregistré 299 demandes de retrait en 2025 portant sur un total de 17 484 parts ce qui représente 1,76 % du nombre total de parts.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens 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)
2016	-	-	-	-	-
2017	75	0,13	-	1	-
2018	1 241	1,06	-	1	-
2019	13 962	5,74	-	1	-
2020	1 595	0,36	-	1	-
2021	3 500	0,58	-	1	-
2022	4 963	0,65	-	1	-
2023	31 396	3,17	6 113	1,02	-
2024	35 289	3,56	-	1,00	-
2025	17 484	1,76	6 363	5,00	-

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts.

Les demandes de retrait conformes sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée.

Pour être conformes, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent comporter les caractéristiques prévues dans la note d'information.

Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois.

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 (prix de retrait diminué de la commission de souscription TTC) et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCPI ni par la société de gestion.

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 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 dont le retrait est satisfait au mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> février.

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.

## PATRIMOINE

Au 31 décembre 2025, la SCPI Eurovalys détient 36 immeubles pour une surface de 454 450 m<sup>2</sup>. Ce patrimoine est détenu soit en direct (9,50%) soit via des sociétés civiles immobilières (90,50%).

### Acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice 2025.

### Cessions

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2025.

### Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2025, le patrimoine est constitué majoritairement (83,77%) de surfaces de bureaux. L'ensemble des immeubles de la SCPI est localisé en Allemagne.

Zone géographique	Bureaux	Commerce	Production & Industrie	Médical & Formation	Autres
France	-	-	-	-	-
Allemagne	83,77%	2,24%	8,93%	2,58%	2,48%
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.

Diversification géographique	En % de la valeur vénale	En % des surfaces
Ville A (Berlin, Cologne, Dusseldorf, Francfort, Hamburg, Stuttgart, Munich)	60,12	56,49
Ville B (Bonn, Bremen, Dortmund, Duisburg, etc.)	10,42	12,09
Ville C (Wolfsburg, etc.)	10,94	12,35
Ville D	18,52	19,07

## GESTION LOCATIVE

### Situation locative

Le patrimoine est composé de 454 450 m<sup>2</sup> à usage principal majoritaire de bureaux qui sont loués principalement à de grandes entreprises internationales ou à des entreprises allemandes de taille moyenne.

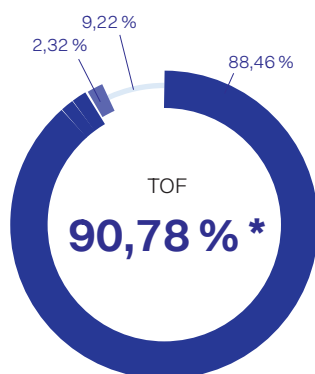
### Taux d'occupation

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation financier <sup>(\*)</sup> (TOF) annuel est de 90,78 %.

	2025	2024	2023	2022	2021
Surfaces louées	390 844 m <sup>2</sup>	403 179 m <sup>2</sup>	389 568 m <sup>2</sup>	364 810 m <sup>2</sup>	300 898 m <sup>2</sup>
Surfaces vacantes	63 606 m <sup>2</sup>	51 271 m <sup>2</sup>	56 730 m <sup>2</sup>	37 941 m <sup>2</sup>	32 208 m <sup>2</sup>
Surfaces totales	454 450 m <sup>2</sup>	454 450 m <sup>2</sup>	446 298 m <sup>2</sup>	402 751 m <sup>2</sup>	333 107 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier ou TOF <sup>(*)</sup> 1 <sup>er</sup> semestre	90,58%	90,10 %	94,22 %	94,98 %	94,14 %
TOF <sup>(*)</sup> 2 <sup>ème</sup> semestre	90,97%	90,38 %	92,59 %	94,53 %	92,93 %
<b>TOF <sup>(*)</sup> ANNUEL</b>	<b>90,78%</b>	<b>90,24 %</b>	<b>93,38 %</b>	<b>94,73 %</b>	<b>93,50 %</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).

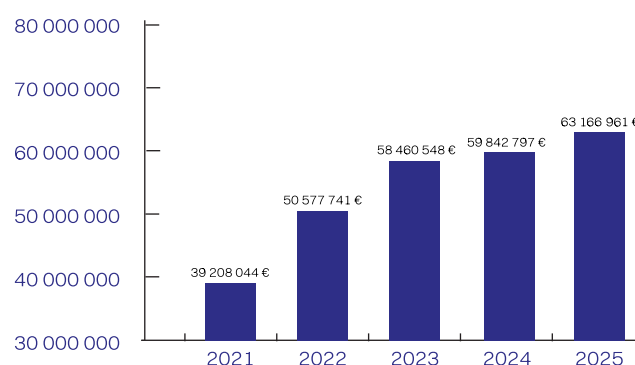
### Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(\*)</sup>



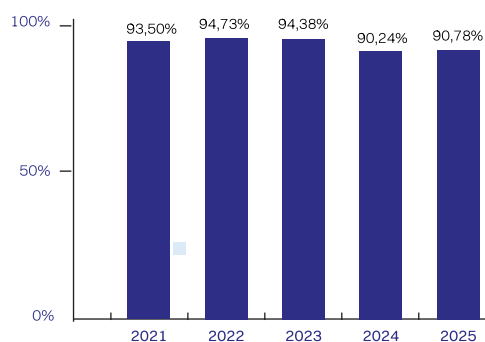
■ LOCAUX OCCUPÉS : 88,46 %
■ LOCAUX OCCUPÉS SOUS FRANCHISE OU MIS À DISPOSITION D'UN FUTUR LOCATAIRE : 2,32 %
■ LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE : 0 %
■ LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION (INTÉGRÉS AU TOF SOUS CONDITIONS) : 0 %
■ LOCAUX VACANTS EN RECHERCHE DE LOCATAIRES : 9,22 %

### Recettes locatives

Montant HT des loyers encaissés



### Évolution TOF <sup>(\*)</sup> sur 5 ans



<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 2025 avec un taux de recouvrement de ses loyers de 98,46 %. Les sommes restant impayées sont telles que présentées ci-dessous :

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer annuel (en €)	Montant impayé (en €)	Commentaire
Herne - Bahnhofstraße 69-71	Bureaux	3 703 m <sup>2</sup>	648 072 €	199 207 €	Faillite du locataire - Procédure en cours
Munich Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 1	Bureaux	2 157 m <sup>2</sup>	408 555 €	121 545 €	Faillite du locataire - Un pénalité d'un montant de 1,1 millions a été négociée
Norderstedt - Schützenwall 1	Bureaux	9 155 m <sup>2</sup>	1 064 209 €	117 922 €	Retard de paiement - Montant collecté depuis
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Bureaux	890 m <sup>2</sup>	164 930 €	101 019 €	Retard de paiement - Negociation d'un accord en cours
Karlsruhe - Braun-Straße 18	Bureaux	2 223 m <sup>2</sup>	286 366 €	75 408 €	Montant restant dû après le départ du locataire
Wolfsburg - Hannoversche Straße 2a	Industrielle	12 110 m <sup>2</sup>	1 560 698 €	42 099 €	Retard de paiement
Wolfsburg - Hafenstraße 1	Bureaux	2 228 m <sup>2</sup>	492 837 €	38 857 €	Retard de paiement
Eschborn - Kölner Straße 10-12	Bureaux	1 031 m <sup>2</sup>	181 688 €	34 533 €	Retard de paiement
AlphaHouse - Strahlenbergerstraße 110-112	Bureaux	1 135 m <sup>2</sup>	314 449 €	34 013 €	Retard de paiement
Karlsruhe - Braun-Straße 18	Bureaux	1 844 m <sup>2</sup>	266 181 €	31 362 €	Retard de paiement
Karlsruhe - Braun-Straße 18	Bureaux	1 196 m <sup>2</sup>	100 488 €	29 898 €	Retard de paiement
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Bureaux	339 m <sup>2</sup>	60 154 €	26 309 €	Faillite du locataire
Reutlingen - Ludwig Ergard Straße 2	Bureaux	11 271 m <sup>2</sup>	1 559 495 €	16 557 €	Retard de paiement
AlphaHouse - Strahlenbergerstraße 110-112	Bureaux	280 m <sup>2</sup>	52 155 €	15 323 €	Retard de paiement
AlphaHouse - Strahlenbergerstraße 110-112	Bureaux	611 m <sup>2</sup>	141 293 €	14 219 €	Retard de paiement
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Bureaux	1 178 m <sup>2</sup>	192 056 €	11 008 €	Retard de paiement
AlphaHouse - Strahlenbergerstraße 110-112	Bureaux	1 135 m <sup>2</sup>	314 449 €	9 306 €	Montant restant dû après le départ du locataire
AlphaHouse - Strahlenbergerstraße 110-112	Bureaux	528 m <sup>2</sup>	108 957 €	8 349 €	Retard de paiement
Eschborn - Kölner Straße 10-12	Bureaux	341 m <sup>2</sup>	53 463 €	7 598 €	Retard de paiement - Procédure en cours
Gaimersheim - Dr Ludwig Kraus Straße 6	Bureaux	1 779 m <sup>2</sup>	1 672 413 €	7 140 €	Montant restant dû après le départ du locataire
AlphaHouse - Strahlenbergerstraße 110-112	Bureaux	309 m <sup>2</sup>	60 903 €	6 690 €	Retard de paiement - Procédure en cours
Cologne Stolberger - Stolberger Straße 307-311	Bureaux	515 m <sup>2</sup>	84 672 €	5 576 €	Retard de paiement
Eschborn - Kölner Straße 10-12	Bureaux	4 499 m <sup>2</sup>	814 276 €	5 355 €	Retard de paiement - Montant devant être réglé en Janvier 2026
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Bureaux	429 m <sup>2</sup>	81 569 €	5 094 €	Retard de paiement
Autres < 5 000 m <sup>2</sup>	N/A	N/A	N/A	5 094 €	Retard de paiement
<b>TOTAL</b>		<b>60 887 m<sup>2</sup></b>	<b>10 684 327 €</b>	<b>1 000 707 €</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 5,35 ans au 31 décembre 2025.

	2025	2024
Durée moyenne ferme des baux restants à courir <sup>(1)</sup> (WALB)	4,95 ans	5,67 ans
Durée moyenne restante des baux à courir <sup>(1)</sup> (WALT)	5,35 ans	6,09 ans

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

### Répartition des risques locatifs

Les 36 immeubles de la SCPI Eurovalys sont loués à 195 locataires au total opérant dans une large diversité de secteurs. Les 10 principaux locataires du patrimoine représentent 41,35% du revenu annuel global pour une année complète (contre 40,39% en 2024). Le risque de défaut parmi ces locataires demeure exceptionnellement bas, avec un taux de seulement 0,16%, illustrant la solidité et la stabilité de notre portefeuille, même si la solidité passée d'un locataire ne préjuge pas de sa capacité future à honorer ses loyers.

Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer annuel (en €)	Proportion (en %)	Rating Credit Reform au 31/12/2025
EDAG Engineering GmbH	35 154	5 206 442	8,02	144
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	21 515	4 234 011	6,52	105
CSA	16 651	3 505 261	5,40	193
WISAG	13 662	2 610 527	4,02	198
TK Elevator Holding GmbH	10 112	2 440 080	3,76	301
BIMA	13 950	2 410 610	3,71	153
Stada	10 931	1 709 054	2,63	128
AON Holding Deutschland GmbH	11 069	1 634 348	2,52	183
Volkswagen R GmbH	12 110	1 560 698	2,40	183
AVNET/EBV	12 816	1 529 713	2,36	135
<b>TOTAL</b>	<b>157 969</b>	<b>26 840 745</b>	<b>41,35</b>	<b>168</b>

Par ailleurs, avec une moyenne CREFO <sup>(1)</sup> à 195,52 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.

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

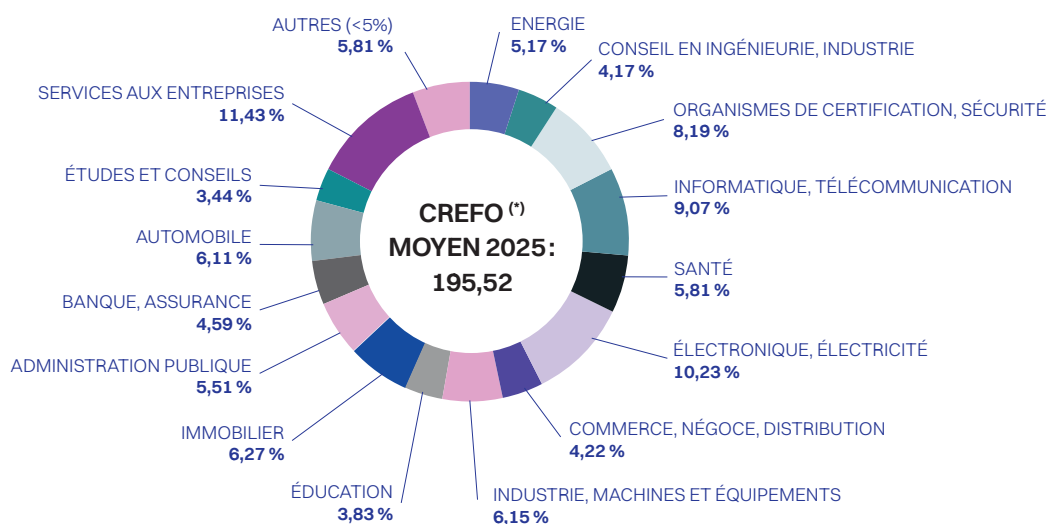
<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## 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>34</b>	<b>37</b>	<b>21</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>26</b>

## Diversification des secteurs d'activité de nos locataires

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)

21 surfaces vacantes ont été relouées en 2025 et 12 locataires ont prolongé leur bail sur l'année.

### Relocations

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m²)	Loyer annuel (en €)	Date d'effet	Durée du bail (en années)
Lilienthalstrasse 7 - Munich Neubiberg	Otto Hermann	Bureaux	2 652	326 706	01/05/2025	
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	HyLine	Bureaux	2 000	250 824	15/12/2026	
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	Hyundai	Bureaux	1 138	239 532	01/04/2025	
Richard-Reitzner-Allee 1 - Munich Haar	TSC	Bureaux	1 230	210 943	15/12/2025	
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	Hyundai MEQC	Bureaux	1 007	196 953	01/07/2025	
Braun-Straße 18 - Karlsruhe	WorkA	Industrielle	1 196	132 083	22/08/2025	
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	Hyundai Hydrogen	Bureaux	520	105 092	01/07/2025	
Im Heidkampe 9 - Hanovre	DFMG	Bureaux	358	76 377	01/01/2026	
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	Hyundai Engineering	Bureaux	349	69 559	01/07/2025	
Wannheimer Strasse 6 - Düsseldorf	Prysmian	Bureaux	351	68 254	01/09/2025	
Kölner Straße 10-12 - Eschborn	Anglostar	Bureaux	331	62 764	30/09/2025	
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	Hyundai Steel Company	Bureaux	312	62 557	01/07/2025	
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	ISD	Bureaux	313	60 258	31/08/2025	
Schleusenstraße 12 - Bremerhaven	CC ONE	Bureaux	332	47 900	01/05/2025	
Schleusenstraße 12 - Bremerhaven	Seier Holding	Bureaux	318	45 684	30/09/2025	
Schleusenstraße 12 - Bremerhaven	JBO	Bureaux	263	36 294	18/08/2025	
Im Heidkampe 9 - Hanovre	Pflege Puls GmbH	Bureaux	117	19 347	25/09/2025	
Kölner Straße 10-12 - Eschborn	Atomy Europe	Stockage	67	5 722	15/07/2024	Illimitée
Kölner Straße 10-12 - Eschborn	Aspina	Stockage	7	606	01/05/2024	Illimitée
		<b>TOTAL</b>	<b>12 861</b>	<b>2 017 454</b>		

## Prolongations / Renouvellements

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Ancien loyer annuel (en €)	Nouveau loyer annuel (en €)	Date de fin initiale	Nouvelle date de fin
Widdersdorfer Straße 399-403 - Cologne	VFJ	Bureaux	2 661	394 733	394 733	01/08/2026	31/07/2031
Kölner Straße 10-12 - Eschborn	Fiskars	Bureaux	943	166 133	170 963	31/11/2025	30/11/2028
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	Honeywell	Bureaux	2 454	460 047	499 512	31/03/2026	30/06/2033
Schleusenstraße 12 - Bremerhaven	Deutsche Windtechnik	Bureaux	171	23 123	23 123	30/06/2025	30/06/2030
Dornhofstrasse 44-46 - Neu-Isenburg	Lexmark	Bureaux	2 112	434 562	419 333	31/12/2025	31/12/2028
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	Fakoory	Commerce	309	59 592	59 592	31/12/2025	31/03/2025
Schleusenstraße 12 - Bremerhaven	JBO	Bureaux	358	49 352	49 352	30/06/2029	14/08/2030
Edmund Rumpler Strasse 6 - Cologne	Incs	Bureaux	421	80 413	61 890	31/10/2025	31/03/2028
Stolberger Straße 307-311 - Cologne	Prokoda	Bureaux	810	106 374	126 267	31/07/2025	30/11/2029
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	Fakoory	Commerce	309	59 592	59 592	31/03/2025	31/12/2030
Motorstraße 28 - Stuttgart	Linde	Bureaux	1 233	134 992	134 992	31/10/2026	31/10/2028
Kölner Straße 10-12-Eschborn	Samsung	Bureaux	1 256	223 999	222 020	31/12/2026	31/12/2031
		<b>TOTAL</b>	<b>13 036</b>	<b>2 192 911</b>	<b>2 221 367</b>		

## Locaux vacants

Les locaux vacants représentent une surface totale de 67 310m<sup>2</sup> et un loyer additionnel potentiel de 7 M€ environ.

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer potentiel annuel (en €)
Norderstedt - Schützenwall 1	Stockage	14 544	1 147 496
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Bureaux et industrielle	14 009	1 578 527
Cologne Rumpler - Edmund Rumpler Straße 6	Bureaux et industrielle	5 971	646 905
Eschborn - Kölner Straße 10	Stockage	5 511	858 398
Stuttgart - Motorstraße 28	Bureaux	4 986	442 347
Herne - Bahnhofstraße 69-71	Bureaux et stockage	4 289	87 888
Francfort Sossenheim - Wilhem Fay Straße 11	Parkings	3 818	337 706
Cologne Stolberger - Stolberger Straße 307-311	Bureaux	2 402	345 930
Cologne Widdersdorfer - Widdersdorfer Straße 399-403	Stockage	2 358	314 598
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Parkings	2 131	250 165
Karlsruhe - Braun-Straße 18	Bureaux et stockage	1 886	239 746
Offenbach - Strahlenbergerstraße 110-112	Stockage	1 575	239 110
Wolfsburg - Hafestraße 1	Bureaux et stockage	1 112	147 120
Mülheim - Luxemburger Allee 4-8	Bureaux et stockage	846	30 438
Neu-Isenburg - Dornhofstraße 44-43	Bureaux et stockage	537	88 578
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Bureaux et stockage	363	59 328
Eschborn - Kölner Straße 10-12	Parkings & Espaces communs	359	54 624
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Bureaux et stockage	305	59 055
Munich Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 1	Bureaux et stockage	221	36 456
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Bureaux et stockage	86	4 638
Bremen - Universitätsallee 16	Parkings	-	85 680
	<b>Total</b>	<b>67 310</b>	<b>7 054 734</b>

## Congés

Les congés reçus en 2025 représentent une surface totale de 29 087 m<sup>2</sup>, représentant un loyer de 4,4 m€.

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Loyer annuel (en €)	Date de départ
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	Dussmann Service Deutschland	Commerce	483	85 202	01/01/2025
Balcke Duerr Allee 2 - Ratingen	ATC	Bureaux	1 013	176 552	01/01/2025
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	Ostertag	Bureaux	1 179	206 596	01/01/2025
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	Hyundai	Bureaux	349	71 785	01/04/2025
Wannheimer Strasse 6 - Düsseldorf	Indochine	Bureaux	351	65 074	01/04/2025
Balcke Duerr Allee 2 - Ratingen	Arrow central Europe	Bureaux	687	121 359	31/05/2025
Lilienthalstrasse 7 - Munich Neubiberg	Protechna	Bureaux	2 980	301 655	31/07/2025
Schleusenstraße 12 - Bremerhaven	AlphaConsult	Bureaux	244	39 310	31/07/2025
Strahlenbergerstrasse 110-112 - Offenbach	Genesis Motor Europe GmbH	Bureaux	1 872	383 494	01/07/2025
Cologne Rumpler - Edmund Rumpler Straße 6	SoftconCis Ges	Bureaux	751	124 476	01/10/2025
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Crayon Deutschland GmbH	Bureaux	293	49 857	01/10/2025
Norderstedt - Schützenwall 1	Lufthansa Industry Solutions AS GmbH	Bureaux	9 155	1 064 209	01/10/2025
Eschborn - Kölner Straße 10-12	GFT	Bureaux	4 499	814 276	01/10/2025
Eschborn - Kölner Straße 10-12	HCL	Bureaux	750	142 920	01/10/2025
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	CCN Insurance	Bureaux	339	60 154	30/11/2025
Herne - Bahnhofstraße 69-71	Amevida	Bureaux	3 703	648 072	30/11/2025
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Particulier	Résidentiel	98	4 147	01/10/2025
Eschborn - Kölner Straße 10-12	Uniberg	Bureaux	341	53 463	01/10/2025
			<b>Total</b>	<b>29 087</b>	<b>4 412 602</b>

## Travaux

Plus de 11 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 2025.

Adresse	Détail des travaux	Montant (en €)
Mülheim - Luxemburger Allee 4-8	Travaux preneur, divers travaux d'entretien	3 328 999
Hanovre - Im Heidkampe 9	Travaux preneur, réparation des protections solaires, divers travaux d'entretien	2 972 070
Cologne Widdersdorfer - Widdersdorfer Straße 399-403	Travaux de sécurité incendie et changement des protections solaires externes	753 481
Eschborn - Kölner Straße 10-12	Travaux preneur, travaux de sécurité incendie, changement du système de chauffage	569 310
Cologne Rumpler - Edmund Rumpler Straße 6	Rénovation du hall d'entrée, changement partiel du système de climatisation, installation de bornes de recharge pour véhicules électriques	460 179
Munich Haar - Richard-Reitzner-Allee 1	Travaux preneur	425 361
Düsseldorf - E-Plus Straße	Changement des fenêtres, changement du système de climatisation	381 514
AlphaHouse - Strahlenbergerstraße 110-112	Travaux preneur, divers travaux de maintenance	284 023
Cologne Stolberger - Stolberger Straße 307-311	Travaux preneur, maintenance des ascenseur, travaux de sécurité incendie	270 975
Norderstedt - Schützenwall 1	Travaux de sécurité incendie, séparation des bâtiments	252 893
Bremen - Universitätsallee 16	Travaux preneur, travaux de sécurité incendie	227 958
Munich Feldkirchen - East Gate Kapellenstraße 1	Installation d'une GTB, rénovation des cages d'escalier	203 724
Düsseldorf - Wanheimerstraße 66	Travaux preneur, installation de bornes de recharges de véhicules électriques, travaux de sécurité incendie	185 223
Karlsruhe - Braun-Straße 18	Travaux preneur	175 165
Plattling - Am Biberberg	Travaux d'extension du bâtiment	157 061
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Rénovation de la façade et des systèmes d'évacuation d'eau	151 887
Munich Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Travaux preneur, travaux de sécurité incendie	96 687
Wolfsburg - Hafenstraße 1	Travaux de sécurité incendie	93 157
Wolfsburg - Birnbaumstücke 5	Maintenance du système de ventilation et inspection de la toiture	60 770
Autres actifs	Autres travaux (<50k€ par actif)	260 147
	<b>TOTAL</b>	<b>11 310 583</b>

## RÉSULTATS FINANCIERS

### Résultat par part

Résultat par part <sup>(1)</sup>	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Montant (en €)	En % des produits	Montant (en €)	En % des produits
<b>PRODUITS</b>				
Recettes locatives brutes	3,81	7,63%	3,38	6,25%
Charges Facturées	0,78	1,56%	0,64	1,19%
Produits des participations contrôlées	45,05	90,23%	45,10	83,50%
Produits divers	0,14	0,28%	4,28	7,94%
Produits financiers	0,15	0,30%	0,59	1,09%
Produits exceptionnels	-	-	0,02	0,03%
<b>TOTAL</b>	<b>49,93</b>	<b>100,00%</b>	<b>54,01</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>				
Rémunération de la société de gestion	0,42	0,84%	0,36	0,68 %
Autres frais et rémunération	0,40	0,79%	0,45	0,83 %
Commission de souscription	-	-	4,04	7,48 %
Commission de cession	-	-	0,06	0,12 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-
Charges locatives	1,52	3,05%	1,19	2,19 %
Autres charges immobilières	0,01	0,02%	-	-
Autres charges financières	0,03	0,05%	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>2,37</b>	<b>4,75%</b>	<b>6,10</b>	<b>11,30 %</b>
Amortissements nets	-	-	-	-
Provisions nettes	-0,16	-0,33%	-	-
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,16</b>	<b>-0,33%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2,21</b>	<b>4,43%</b>	<b>6,10</b>	<b>11,30 %</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>47,72</b>	<b>59,90%</b>	<b>47,91</b>	<b>59,90 %</b>
Report à nouveau <sup>(1)</sup> par part en jouissance avant distribution	7,62	15,25%	7,61	14,09 %
<b>RÉSULTAT DISTRIBUÉ BRUT</b>	<b>47,84</b>	<b>95,81%</b>	<b>47,98</b>	<b>88,83 %</b>
<b>RÉSULTAT DISTRIBUÉ NET DE FISCALITE ETRANGERE <sup>(2)</sup></b>	<b>45,18</b>	<b>90,48%</b>	<b>45,66</b>	<b>84,53 %</b>
Report à nouveau <sup>(1)</sup> cumulé par part en jouissance post-distribution	7,50	15,01%	7,54	13,96 %
Nombre de parts au 31 décembre	990 601		990 601	
Nombre moyen de parts en jouissance	981 604		974 358	
Nombre de parts éligibles à la distribution de plus-value	981 604		990 923	

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

<sup>(2)</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 2025 (en €)	Montant par part en jouissance en 2025 (en €)	Taux de distribution par part en jouissance en 2025 (en %)
<b>Résultat annuel de la SCPI (A)</b>	<b>46 841 934</b>	<b>47,72 €</b>	<b>4,97%</b>
Revenu immobilier	46 262 962	47,13 €	
Revenu financier	578 972	0,59 €	
Report à nouveau antérieur (B)	7 346 241	7,48 €	
Reconstitution du Report à nouveau <sup>(1)</sup> (C)	129 662	0,13 €	
Plus-value <sup>(2)</sup> (D)	-	-	
<b>Résultat distribuable (A+B+C+D)</b>	<b>54 317 837</b>	<b>55,34 €</b>	<b>-</b>
<b>Distribution brute <sup>(*)</sup></b>	<b>46 958 816</b>	<b>47,84 €</b>	<b>4,98%</b>
Dont plus-value	-	-	
Impôt allemand sur les Sociétés	2 609 927	2,66 €	
Impôt étranger sur la plus-value	-	-	
<b>Distribution nette de fiscalité étrangère <sup>(3)</sup></b>	<b>44 348 890</b>	<b>45,18 €</b>	<b>4,71%</b>
Report à nouveau cumulé <sup>(*)</sup>	7 359 021	7,50 €	

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

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.

<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> Pas de distribution en plus-value sur l'exercice 2025.

<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.

## Tableau d'emploi des fonds

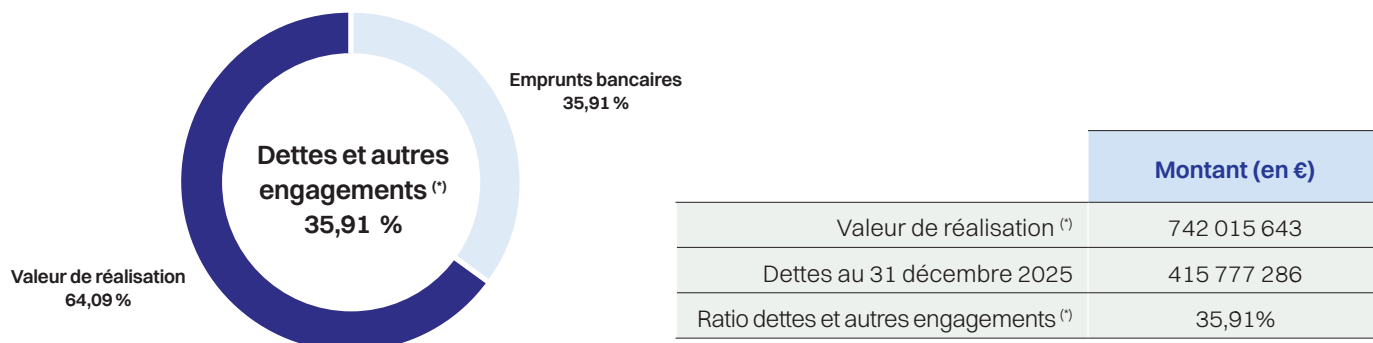
	Total cumulé au 31/12/2024 (en €)	Durant l'année 2025 (en €)	Total cumulé au 31/12/2025 (en €)
<b>Fonds collectés</b>	<b>1 015 008 578</b>	<b>1 913 449</b>	<b>1 016 922 026</b>
+ collecte annuelle	1 002 881 246	1 913 449	1 004 794 695
+ cessions d'immeubles	12 531 726	-	12 531 726
+ divers	-404 395	-	-404 395
<b>Fonds décaissés</b>	<b>1 398 209 695</b>	<b>12 222 849</b>	<b>1 410 432 544</b>
- commissions de souscription	124 790 533	1 913 449	126 703 982
- achat d'immeubles en direct	78 522 294	-	78 522 294
- frais d'acquisition indirects	101 288 520	-	101 288 520
+/- achat d'immeubles indirects	1 093 608 348	10 309 400	1 103 917 748
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>406 964 686</b>	<b>8 812 600</b>	<b>415 777 286</b>
= somme restant à investir	<b>23 763 569</b>	<b>-1 496 800</b>	<b>22 266 769</b>

## Effet de levier et endettement

Ratio dettes et autres engagements <sup>(\*)</sup> au 31/12/2025 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<sup>(\*)</sup> intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale.

L'assemblée générale extraordinaire a décidé, le 14 juin 2022, de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statuaire. Celle-ci a fixé à 1 333 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Utiliser cet effet de levier amplifie les opportunités de gains potentiels mais aussi les risques de pertes.



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

## 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 2025 calculé selon la méthode brute <sup>(1)</sup> et la méthode de l'engagement <sup>(1)</sup> au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,52 et 1,56.

## Détails des emprunts

2025	Emprunt (en €)	Type	Échéance
Eurovalys	14 000 000	Amortissable et In fine	21/06/2028
SCI ENI 1	35 700 000	In fine	30/12/2030
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	In fine	30/09/2029
SCI ENI 5	77 500 000	In fine	30/11/2026
SCI ENI 6	64 200 000	In fine	31/03/2029*
SCI ENI 7	48 800 000	In fine	31/01/2029
SCI ENI 8	28 000 000	In fine	03/07/2033
SCI Cologne	11 164 286	Amortissement de 10% et In fine 90%	31/10/2029
SCI Cologne Rumpler	14 235 000	In fine	30/01/2026
<b>TOTAL</b>	<b>415 777 286</b>		

\* Karlsruhe 31/07/2028 / Würzburg 30/09/2028 / Bad Vailbel & Alphahaus 31/03/2029

Sur l'exercice, la prorogation de l'emprunt de 17,5M€ de la SCI Cologne Rumpler a été actée jusqu'au 30/01/2026, moyennant le remboursement de 2,5 M€. Dans le cadre de ce remboursement partiel, la SCPI a réalisé une avance en compte-courant de 86 700 € à la SCI Cologne Rumpler.

## 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 2025. Elle a procédé fin 2025 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs des 36 immeubles détenus directement et indirectement par la SCPI Eurovalys par méthode par le revenu (méthode Core & Topslice).

Pour les SCPI à capital variable et les SCPI à capital fixe en période d'augmentation de capital, chaque immeuble sera désormais expertisé tous les 3 ans et la valeur vénale est actualisée par l'expert chaque semestre.

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).

Conformément à la directive et au règlement délégué AIFM, les valeurs vénales définitives sont arrêtées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert immobilier.

La valeur d'expertise globale des actifs détenus par transparence par la SCPI Eurovalys s'élève à 1 129 M€ HD au 31 décembre 2025.

Les nouvelles dispositions réglementaires concernant l'extension de la durée du mandat de l'expert externe seront prises en compte dès le 1<sup>er</sup> janvier 2026. Le mandat de l'expert expirera à l'issue de l'évaluation du patrimoine immobilier au 31 décembre 2030. Les dispositions concernant la périodicité des expertises sont déjà mises en œuvre.

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).

Répartition du prix de revient selon le mode de détention	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition hors droits, hors taxes et hors frais en €	Valeur comptable 2025 en €
<b>DÉTENTION INDIRECTE</b>			
<b>SCI Cologne</b>	<b>94,00%</b>	18 781 200	20 919 621
Aachnerstrasse 1044 - Cologne	2015	18 781 200	20 919 621
<b>SCI Eurovalys New Invest 1</b>	<b>99,99%</b>	82 570 000	74 994 142
Dornhofstrasse 44-46 - Neu-Isenburg	2016	14 155 000	11 824 520
Hafenstrasse 1 - Wolfsburg	2016	10 900 000	9 139 078
Universitätsallee 16 - Brême	2016	15 015 000	17 786 740
Herriotstrasse 3 - Francfort	2017	42 500 000	36 243 804
<b>SCI Eurovalys New Invest 2</b>	<b>99,99%</b>	110 481 226	100 451 355
Im Technologiepark 2-8 - Munich Poing	2017	24 500 000	21 821 137
Lilienthalstrasse 7 - Munich Neubiberg	2018	54 981 226	50 538 564
Wilhelm Fay Strasse 11 - Francfort Sossenheim	2019	31 000 000	28 091 654
<b>SCI Eurovalys New Invest 3</b>	<b>99,99%</b>	19 752 000	19 300 000
Wannheimer Strasse 6 - Düsseldorf	2019	19 752 000	19 300 000
<b>SCI Eurovalys New Invest 4</b>	<b>99,99%</b>	219 105 806	221 524 020
Kapellenstrasse 12 - Munich Feldkirchen	2019	45 340 000	40 722 746
Dr Ludwig Krauss Strasse 6 - Gaimersheim	2020	25 542 842	22 462 098
Ludwig Erhard Strasse 2 - Reutlingen	2020	23 268 000	21 607 343
Am Biberberg - Plattling	2021	43 357 861	54 474 001
Richard-Reitzner-Allee 1 - Munich Haar	2021	33 295 918	33 100 000
Bahnhofstraße 69-71 - Herne	2022	48 301 185	49 157 831
<b>SCI Eurovalys New Invest 5</b>	<b>99,99%</b>	222 640 000	203 584 777
Widdersdorfer Straße 399-403 - Cologne	2020	13 350 000	13 996 963
Stolberger Straße 307-311 - Cologne	2020	21 200 000	19 900 000
Luxemburger Allee 4-8 - Mülheim	2020	31 840 000	30 000 000
Ahstrasse 22 - Gelsenkirchen	2020	15 500 000	14 100 000
Motorstraße 28 - Stuttgart	2020	15 500 000	12 200 000
Schleusenstraße 12 - Bremerhaven	2020	8 500 000	8 200 000
Birnbaumstücke 5 - Wolfsburg	2020	88 750 000	81 809 302
Schützenwall 1 - Norderstedt	2021	28 000 000	23 378 512
<b>SCI Eurovalys New Invest 6</b>	<b>99,99%</b>	152 633 607	146 000 000
Theodor-Heuss-Strasse 52-54 - Bad-Vilbel	2020	28 600 000	28 900 000
Braun-Straße 18 - Karlsruhe	2021	16 456 076	14 500 000
Unterdürnbacher Straße 10 - Würzburg	2021	21 556 000	21 800 000
Strahlenbergstraße 110 - 112 - Offenbach am Main	2022	86 021 531	80 800 000
<b>SCI Eurovalys New Invest 7</b>	<b>99,99%</b>	122 000 000	111 400 000
E-Plus Straße 1 - Düsseldorf	2022	122 000 000	111 400 000
<b>SCI Eurovalys New Invest 8</b>	<b>99,99%</b>	70 000 000	71 923 148
Eschborn - Kölner Straße 10-12	2023	70 000 000	71 923 148
<b>SCI Cologne Rumpler</b>	<b>94,90%</b>	27 767 740	31 021 202
Edmund Rumpler Strasse 6 - Cologne	2020	27 767 740	31 021 202
<b>DÉTENTION DIRECTE</b>			
<b>SCPI EUROVALYS</b>	<b>100,00%</b>	73 551 294	83 093 239
Kuhrhesebstr. 5 - Francfort Morfelden	2017	5 400 000	5 954 122
Im Heidkampe 9 - Hanovre	2019	18 280 000	23 384 762
Wolfsburg - Hannoversche Straße 2a	2023	23 000 000	24 954 411
Balcke Duerr Allee 2 - Ratingen	2019	15 171 294	17 289 406
Schwabach - Berliner Str. 12	2024	5 300 000	5 769 100
Osterburg - Am Schaugraben 15	2024	6 400 000	5 741 437
<b>TOTAL</b>		<b>1 119 282 873</b>	<b>1 084 211 503</b>

## Valeur du patrimoine

	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
Kuhrhessestr. 5 - Morfelden	2017	5 949 608	5 400 000
Wolfsburg - Hannoversche Straße 2a	2023	24 883 149	23 000 000
Schwabach - Berliner Str. 12	2024	5 692 981	5 374 055
Osterburg - Am Schaugraben 15	2024	5 784 764	5 271 588
<b>TOTAL</b>		<b>78 973 495</b>	<b>72 496 937</b>

La SCPI détient six immeubles en détention directe pour une valeur d'expertise totale 2025 de 73 100 000 € HD.

La non-communication des valorisations individuelles est liée au préjudice potentiel que la diffusion de cette information pourrait générer dans le cadre de cessions à venir. L'information pourra être communiquée, sur simple demande des associés du FIA auprès de la société de gestion.

Adresse	Quote-part détenue en %	Date acquisition ou apport	Valeur bilantielle des titres en €	Avances en compte courant en €	Valeur comptable 2025 en €
SCI CanCorp Cologne	94,00%	2015	11 750	9 841 807	9 853 557
Eurovalys New Invest 1	99,99%	2016	5 419 724	63 217 403	68 637 127
Eurovalys New Invest 2	99,99%	2016	34 061 728	46 428 154	80 489 882
Eurovalys New Invest 3	99,99%	2018	4 734 856	12 697 837	17 432 693
Eurovalys New Invest 4	99,99%	2019	28 496 078	161 834 657	190 330 735
Eurovalys New Invest 5	99,99%	2019	41 608 459	135 747 849	177 356 308
Eurovalys New Invest 6	99,99%	2020	34 091 438	83 276 975	117 368 413
Eurovalys New Invest 7	99,99%	2021	23 199 557	64 374 298	87 573 855
Eurovalys New Invest 8	99,99%	2023	9 999	51 422 000	51 431 999
SCI Cologne Rimpler	94,90%	2020	10 372 318	10 497 957	20 783 575
		<b>TOTAL</b>	<b>182 005 907</b>	<b>639 252 237</b>	<b>821 258 144</b>

Actifs immobiliers détenus par transparence.

La valeur comptable des titres de participation et des créances rattachées est de 821 258 144 €. Elle se répartit entre 10 SCIs.

Type d'actif	Bureaux	Commerces	Production & Industrie	Autres
Surface en m <sup>2</sup>	82,75%	1,80%	11,38%	4,07%
Prix d'acquisition hors droits	87,28%	2,36%	7,87%	2,49%
Valeurs estimées du patrimoine	83,77%	2,24%	8,93%	5,06%

## Valeurs représentatives de la SCPI

Valeur de la SCPI au 31 décembre 2025	Valeur globale en €	Valeur par part en €	% Valeur de reconstitution
<b>Valeur vénale <sup>(*)</sup> des immeubles détenus par transparence</b>	<b>1 059 100 000</b>		
Valeur comptable des placements immobiliers de la SCPI	916 069 835		
Valeur nette comptable des autres actifs de la SCPI	-20 727 194		
<b>Valeur comptable <sup>(*)</sup></b>	<b>895 342 641</b>	<b>903,84</b>	<b>-</b>
Valeur vénale des placements immobiliers de la SCPI incluant les titres de participation et les avances en compte courant	762 742 837		
Valeur nette des autres actifs de la SCPI	-20 727 194		
<b>Valeur de réalisation <sup>(*)</sup></b>	<b>742 015 643</b>	<b>749,06</b>	<b>77,93%</b>
Commissions de souscription	108 544 356		11,40%
Frais d'acquisition	101 637 057		10,67%
<b>Valeur de reconstitution <sup>(*)</sup></b>	<b>952 197 056</b>	<b>961,23</b>	<b>100,00%</b>
<b>Nombre de parts au 31/12/2025</b>		<b>990 601</b>	

La société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée en appliquant un taux moyen de frais d'acquisition, déterminé à partir de la moyenne pondérée des frais réels, sur la valeur vénale des actifs immobiliers.

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

	2025 (en € par part)	2024 (en € par part)
Valeur comptable <sup>(*)</sup>	903,84	903,99
Valeur de réalisation <sup>(*)</sup>	749,06	756,09
Valeur de reconstitution <sup>(*)</sup>	961,23	968,73
<b>Nombre de parts</b>	<b>990 601</b>	<b>990 601</b>

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

## 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.

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.

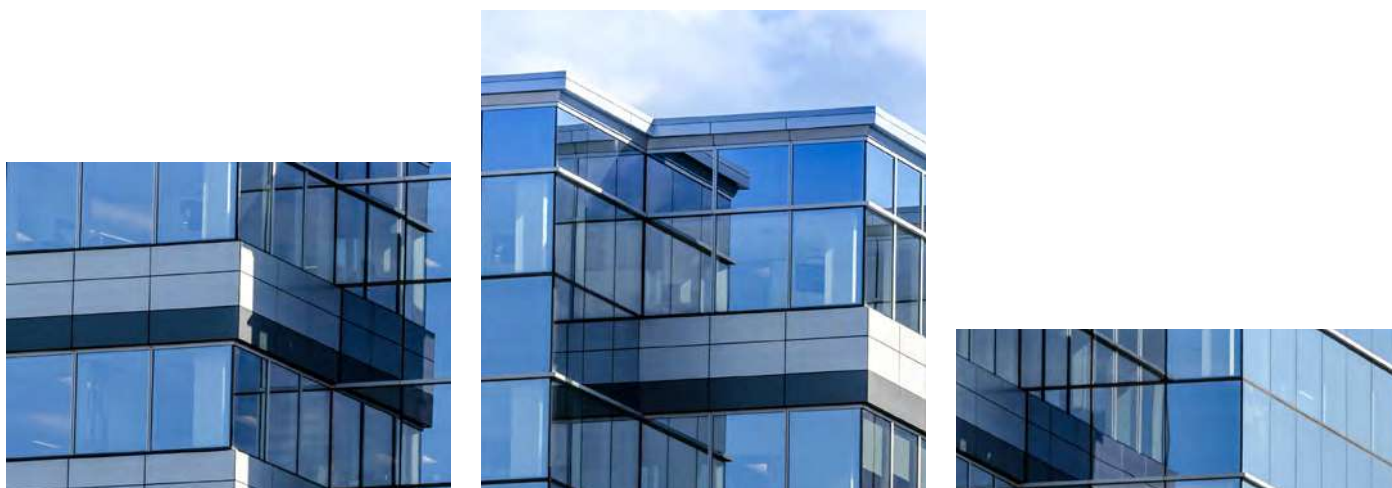
En Europe : en vertu des conventions fiscales signées entre la France et les pays européens dans lesquels Eurovalys vise à constituer un portefeuille immobilier, les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés dans ces pays et les plus-values 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 31/12/2025 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2026 est de 582,75 € 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.

<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.



## 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 €	2025	2024
	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	16 784 640	34 559 040
Total facturable	1 913 449	3 939 731
<b>Commissions perçues</b>	<b>1 913 449</b>	<b>3 939 731</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	63 166 961	62 143 569
Total facturable	7 580 035	7 457 228
<b>Commissions perçues (Eurovalys + filiales)</b>	<b>7 310 031</b>	<b>7 457 228</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	-	19 378 438
Total facturable	-	229 450
<b>Commissions perçues (Eurovalys + filiales)</b>	<b>-</b>	<b>229 450</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	11 310 583	13 421 566
Total facturable	271 454	322 118
<b>Commissions perçues (Eurovalys + filiales)</b>	<b>223 191</b>	<b>230 094</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	-	-
<b>Frais de transmission de parts (donations, successions)</b>		
Frais de dossier (forfait)	77,50 € TTI	77,50 € TTI
Nombre de dossier	41	75
Total facturable	3 178 €	6 884
<b>Commissions perçues</b>	<b>3 178 €</b>	<b>6 884</b>

## Conventions signées avec les autres sociétés du groupe Advenis

Advenis REIM s'appuie sur la synergie du groupe Advenis dans le cadre de sa propre activité. Le résumé de la politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur son site internet et la politique complète sur demande.

En 2025, la SCPI Eurovalys (ainsi que ses filiales) n'a versé ni provisionné aucun honoraire ou commission au bénéfice d'une entité du groupe Advenis.

## Informations relatives aux rémunérations

Conformément aux dispositions requises par l'annexe I de la directive AIFM, Advenis REIM s'est doté d'une politique de rémunération basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tenant compte de son organisation, de son activité et des actifs gérés, ne favorisant pas la prise de risque conformément à la réglementation. Cette politique fait l'objet de revues et mises à jour régulières. À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens de la directive AIFM.

La rémunération du personnel de la société de gestion se compose des éléments suivants :

Une part fixe qui rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction ;

Le cas échéant une part variable discrétionnaire qui vise à reconnaître la performance individuelle, dépendant d'objectifs définis en début d'année et fonction du contexte et des résultats de l'entreprise mais aussi des contributions et comportements individuels pour atteindre ceux-ci.

La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manières distinctes.

Sur l'exercice 2025, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 25 collaborateurs fin 2025, se sont élevées à 1 567 006 € se décomposant en :

- 1 487 006 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 913 964 € versés à l'ensemble du personnel identifié (\*), soit 10 collaborateurs fin 2025.
- 80 000 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 63 000 € versés (montants non différés) à l'ensemble du personnel identifié.

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.

## Informations sur l'existence, la nature et le montant de la rémunération versée par Advenis REIM à des tiers en rapport avec des activités visées par la directive AIFM

Advenis REIM recourt à certains prestataires externes pour bénéficier d'une assistance à la réalisation de certaines fonctions visées à l'annexe I de la directive AIFM. Cette assistance permet ainsi à Advenis REIM de pouvoir bénéficier d'expertises spécialisées et/ou d'un regard indépendant sur certaines thématiques.

Durant l'exercice 2025, les prestataires ci-dessous sont ainsi intervenus en soutien des équipes internes sur les fonctions suivantes :

- Service juridique et gestion comptable du fonds : Cabinet Rydge Conseil ;
- Contrôle du respect des dispositions réglementaires : Cabinet Finegan pour la réalisation du contrôle périodique ;
- Activités d'administration des immeubles : Advenis Germany.

Les honoraires versés à ces prestataires sont directement pris en charge par Advenis REIM et ces externalisations n'ont pas d'impact financier pour la SCPI EUROVALYS.

## Information sur les charges supportées par la SGP et refacturées aux fonds

Pour information, durant l'année 2025 les fournisseurs suivants ont facturé directement la société Advenis REIM, qui a ensuite ré-affecté la charge à votre SCPI :

- IPD (fourniture indice PSCI)
- MAILEVA (affranchissement)
- LA POSTE
- PWC (déclarations FATCA)
- WOLTERS KLUWER (organisation des assemblées générales)

## Environnement réglementaire

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.

## DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

### Les principes d'organisation

Conformément à la réglementation applicable, Advenis REIM est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne qui est supervisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires. Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'Advenis REIM.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne est articulé autour des éléments suivants :

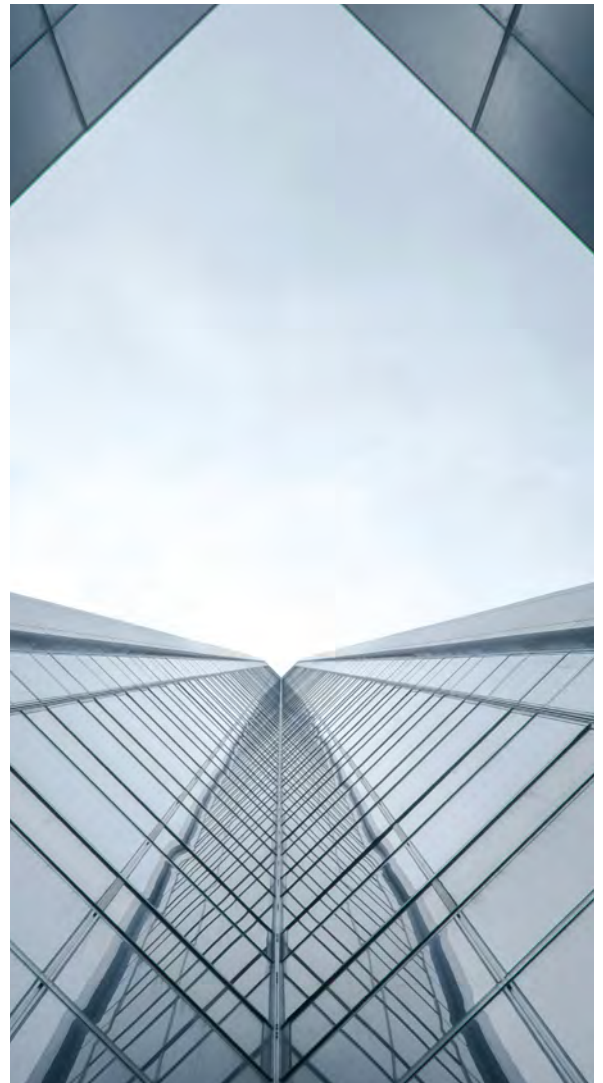
- Un programme d'activité, et un corpus procédural opérationnel et formalisé ;
- L'identification et le suivi des risques inhérents à l'activité de la société de gestion ;
- Un système d'information et des outils fiables ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle et l'existence d'un dispositif de contrôle interne reposant sur plusieurs niveaux de contrôle (cf ci-dessous) ;
- Un dispositif d'identification, de prévention et de résolution des incidents et des dysfonctionnements ;
- Un suivi et contrôle des prestataires et délégataires ;
- Les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).
- Enfin, la sensibilisation de l'ensemble du personnel à la notion de risque et le développement d'une culture de contrôle.

Conformément à la réglementation, le contrôle interne repose sur plusieurs niveaux de contrôle :

- Les contrôles de premier niveau effectués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- Le contrôle permanent de 2<sup>ème</sup> 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 1<sup>er</sup> niveau.
- Le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de conformité et de contrôle interne en menant des audits de l'activité et en préconisant des mesures correctrices lorsque des anomalies sont constatées. 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 statutaire Celle-ci a fixé à 1 333 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la Société de Gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

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

**Risque de durabilité <sup>(1)</sup> :** Le Label ISR <sup>(2)</sup> de la SCPI Eurovalys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2025 jusqu'au 22/02/2028 <sup>(1)</sup>. 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

Advenis REIM a mis en place une fonction permanente de gestion des risques qui a notamment la charge de l'identification, de l'évaluation et du suivi des risques au regard de leur occurrence et de leur gravité nette via différents indicateurs. Compte tenu de la nature des instruments utilisés la réglementation ne requiert pas que cette fonction permanente soit indépendante des fonctions opérationnelles.

### 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.

<sup>(1)</sup> Le label ISR de la SCPI Eurovalys a été renouvelé pour une durée de 3 ans, valable du 23/02/2025 au 22/02/2028.

<sup>(2)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

La politique repose sur les principes suivants :

- Prévention de 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 déontologiques et de procédures strictes ;
- Le recensement des situations de conflits d'intérêts potentielles pouvant porter atteinte aux intérêts de ses associés, par l'établissement d'une cartographie des conflits d'intérêts potentiels et la définition de mesures permettant de les encadrer.
- l'obligation de déclaration, pour chacun des collaborateurs, dès leur identification, des situations de conflit d'intérêts potentielles, 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 l'ensemble des conflits d'intérêts effectivement recensés.

En cas d'identification d'un conflit d'intérêt pour lequel les dispositions organisationnelles/administratives prises par Advenis REIM pour identifier, prévenir et gérer le conflits d'intérêts ne suffirait pas à garantir, avec une certitude raisonnable, que le risque pourrait être évité, alors informera de manière objective les clients.

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 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.

### Actualité réglementaire

A la suite des ordonnances n°2024-662 et 2025-229 ainsi que des décrets n°2025- 673 et n°2025-762, le cadre réglementaire des SCPI a subi les principales évolutions suivantes :

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

Les résolutions 8 à 19 qui sont proposées à l'assemblée générale ont pour objectif de refléter ces évolutions dans les Statuts et la Note d'information de votre SCPI, afin d'être en conformité avec les nouvelles dispositions applicables.

PARTIE



# 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 renouvellement de son label ISR <sup>(\*)</sup> en février 2025.**

Retrouvez toute notre documentation en scannant ce QR code. Pour accéder à notre Rapport ISR <sup>(\*)</sup> publié courant avril, cliquez sur « documentation », puis sur « documents ESG » et téléchargez le « Rapport ISR 2025 ».



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 ont été renouvelés à compter du 23/02/2025 jusqu'au 22/02/2028. 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.lalabelisr.fr](http://www.lalabelisr.fr).

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

## 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

Nom du produit : SCPI EUROVALYS  
 Identifiant de l'entité juridique : SCPI00004069

### Objectif d'investissement durable

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.

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

Oui
   Non

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

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables au 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

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

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

avec un objectif environnemental dans des activités économiques 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

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 :

- Caractéristiques environnementales : mesure, suivi et maîtrise 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, promotion de solutions de mobilités douces et durables.

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

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 trentaine 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 valeur des actifs.

Eurovalys s'est fixé l'objectif d'atteindre la note de 58/100 en 2027. Le score de départ en 2024 était de 44/100. En 2024 le score obtenu est d'environ 51/100.

*\* 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 8 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 2025 :

- Consommations énergétiques : 155,59 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 : 88 %.
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 40.71 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an \*
- Part des actifs couverts par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique: 100%

*(\*) Ces indicateurs sont calculés sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (52 % en 2025). 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.*

### Performance des indicateurs sociaux 2025 :

- Part des actifs disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques : 82%
- Part des actifs couverts par un dispositif de mesure, a minima triennal, de la qualité de l'air intérieur : 34%

### Performance des indicateurs de gouvernance 2025 :

- Part des contrats avec des prestataires de premier niveau incluant des clauses ESG : 100%
- Part des baux avec une annexe ou une clause environnementale : 47%

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

### Performance des indicateurs environnementaux 2024 :

- Consommations énergétiques : 155,94 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 : 88 %.
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 43.63 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an \*
- Part des actifs couverts par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique : 0%

*(\*) Suite à l'obtention de données supplémentaires l'indicateur 2024 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 (72 % en 2024). 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.*

**Performance des indicateurs sociaux 2024 :**

- Part des actifs disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques : 75%
- Part des actifs couverts par un dispositif de mesure, a minima triennal, de la qualité de l'air intérieur : 39%

**Performance des indicateurs de gouvernance 2024 :**

- Part des contrats avec des prestataires de premier niveau incluant des clauses ESG : 100%
- Part des baux avec une annexe ou une clause environnementale : 39%

**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 au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

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 au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

**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 2025, 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 2024.

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 2025, la part pondérée à la valeur de l'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique est de 99%. Cette valeur était identique en 2024. 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 79% en 2025.

**Production de déchets d'exploitation :**

En 2025, 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 1,28 % contre 1,31 % en 2024.

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

**Emissions de GES :**

En 2025, les émissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO<sub>2</sub> étaient :

- Pour le scope 1 : 3,74 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.
- Pour le scope 2 : 5,51 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.
- Pour le scope 3 : 31,47 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.
- Au total : 40,71 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.

En 2024, les émissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO<sub>2</sub> étaient\* :

- Pour le scope 1 : 3,44 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.
- Pour le scope 2 : 6,75 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.
- Pour le scope 3 : 33,44 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.
- Au total : 43,63 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.

*\*Suite à l'obtention de données supplémentaires les émissions de GES de 2024 ont été recalculées par rapport aux valeurs publiées dans le rapport précédent.*

**Intensité de consommation énergétique :**

En 2025, la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus était de 155,59 kWhEF/m<sup>2</sup>/an.

En 2024, la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus était\* de 155,94 kWhEF/m<sup>2</sup>/an.

*\* Suite à l'obtention de données supplémentaires les consommations d'énergie de 2024 ont été recalculées par rapport aux valeurs publiées dans le rapport précédent.*

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

En 2025, la SCPI Eurovalys n'a pas réalisé d'investissement.

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 2025 au 31 décembre 2025.

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

La SCPI Eurovalys ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

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

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.

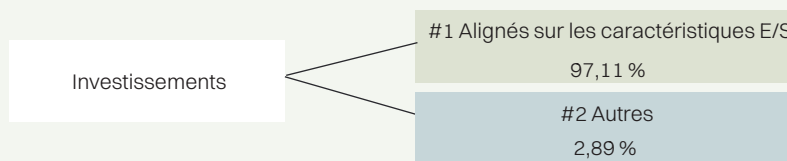
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

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.

### Quelle était l'allocation des actifs ?

100% des actifs immobiliers du fonds sont alignés sur les caractéristiques E et S ce qui correspond à 97,11% de son actif brut.



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 ?

Les deux investissements ont été réalisés dans des actifs industriels.



### 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 au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

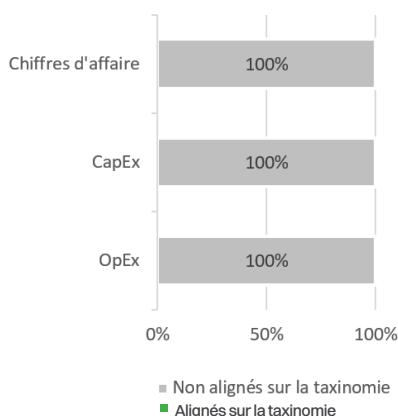
### Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>(1)</sup> ?

Oui :  Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire

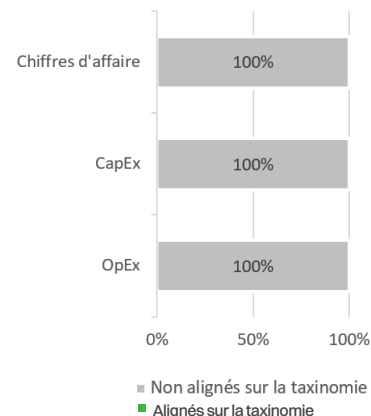
Non

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 de s'appuyer sur les données énergétiques réelles et complètes des actifs. À ce jour ces données n'ont pu être collectées et fiabilisées de façon exhaustive, ce qui ne nous permet pas de publier un taux d'alignement non-nul.



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 au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.



### 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 au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.



### 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.

Tous les actifs d'Eurovalys ont fait l'objet d'une analyse ESG en 2025. La catégorie "autres" contient les disponibilités.



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

Sur la période, pour respecter les caractéristiques environnementales, des études d'exposition et de vulnérabilité ont été réalisées sur l'ensemble du patrimoine.

Le fonds a remplacé la gestion technique de l'un de ses actifs afin de mieux pouvoir piloter les consommations énergétiques de ce bâtiment.

Sur la période, pour respecter les caractéristiques sociales, 14 nouvelles stations de chargement pour véhicules électriques ont été installées sur 2 actifs différents.



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

Les **indices de références** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement 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 les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

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 22/02/2028. 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).

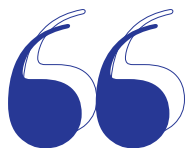
SCPI Eurovalys - 52 rue de Bassano - 75008 Paris RCS Paris n°810 135 632 Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018. Dépositaire : CACEIS Bank. Code ISIN : SCPI00004069.

Advenis REIM - 52 rue de Bassano - 75008 Paris-Agrément AMF n° GP 18000011- S.A.S. au capital de 3 561 000,00€ - RCS Paris n° 833 409 899 - Code APE 6630Z - TVA Intracommunautaire FR 018334098999 - Activité de gestion de FIA immobiliers et de conseil en investissements dans les limites de l'agrément de l'AMF.

Document à caractère non publicitaire - Date d'édition : 9 avril 2026.

PARTIE  
5

# Rapport du conseil de surveillance



Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2025 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 travaux réalisés.  
Celles-ci sont en cohérence avec la politique d'investissement de 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 2025. Celles-ci sont conformes aux statuts.

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

L'expertise réalisée sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2025 a fait ressortir une valeur vénale des placements immobiliers de 762 742 837 euros et la valeur nette des autres actifs est de -20 727 194 euros soit un total de 742 015 643 euros ce qui représente 749,06 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 2025**

Le bénéfice de l'exercice s'est établi à 46 841 934 euros soit 47,72 euros par part en jouissance, la SCPI a distribué 46 958 816 euros soit 47,84 euros par part en jouissance. Le report à nouveau cumulé est de 7 359 021 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**

**SCI PILLNEUIL, représentée par Monsieur Thibault Delahaye,  
Président du conseil de surveillance**

PARTIE



# Comptes annuels de la SCPI

## ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en €)	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	82 832 820	73 100 000	80 710 388	72 900 000
Immobilisations en cours	260 419	-	152 613	-
<b>Titres de participation et créances</b>	-	-	-	-
Titres de participation	182 005 907	38 426 948	174 202 944	35 247 010
Créances rattachées	651 215 889	651 215 889	645 338 159	645 338 159
<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	-245 200	-	-404 784	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>916 069 835</b>	<b>762 742 837</b>	<b>899 999 320</b>	<b>753 485 169</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	894 784	894 784	299 358	299 358
Autres créances	3 099 797	3 099 797	3 147 674	3 147 674
Provisions pour dépréciation des créances	-30 945	-30 945	-30 945	-30 945
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	3 674 198	3 674 198	11 702 191	11 702 191
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Dettes</b>				
Emprunts				
Autres dettes financières	-14 550 447	-14 550 447	-525 369	-525 369
Dettes d'exploitation	-682 294	-682 294	-754 650	-754 650
Dettes diverses	-13 154 624	-13 154 624	-18 340 113	-18 340 113
<b>TOTAL II</b>	<b>-20 749 531</b>	<b>-20 749 531</b>	<b>-4 501 854</b>	<b>-4 501 854</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	22 337	22 337	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>22 337</b>	<b>22 337</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>895 342 641</b>		<b>895 497 466</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>742 015 642</b>		<b>748 983 315</b>

## ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (en €)	Situation d'ouverture 2025	Affectation 2025	Autres mouvements 2025	Situation de clôture 2025
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	792 480 800	-	-	792 480 800
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Prime d'émission</b>				
Prime d'émission	221 860 842	-	1 913 449	223 774 291
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission - RAN nouvelles souscriptions	-1 437 830	-	-129 660	-1 567 490
Prélèvements sur prime d'émission	-124 790 533	-	-1 913 449	-126 703 981
<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>37 946</b>	-	<b>-37 946</b>	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
Report à nouveau	7 416 167	-69 924	129 662	7 475 903
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>46 712 225</b>	<b>-46 712 225</b>	<b>46 841 934</b>	<b>46 841 934</b>
Acomptes sur distribution	-46 782 149	46 782 149	-46 958 816	-46 958 816
<b>Total</b>	<b>-69 924</b>	<b>69 924</b>	<b>-116 881</b>	<b>-116 881</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>895 497 466</b>		<b>-154 826</b>	<b>895 342 641</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS (en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	-	-
Produits de l'activité immobilière	-	-
Loyers	3 739 537	3 288 921
Charges facturées	762 924	625 017
Produits annexes	125 000	62 000
Revenus des titres immobilisés	44 225 964	43 979 175
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>48 853 426</b>	<b>47 955 114</b>
Autres produits d'exploitation	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	159 584	40 106
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	4 074 867
Autres produits	11 508	3
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>171 092</b>	<b>4 114 976</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>49 024 518</b>	<b>52 070 090</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	147 191	575 079
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>147 191</b>	<b>575 079</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	582	15 440
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>582</b>	<b>15 440</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>49 172 291</b>	<b>52 660 609</b>

<b>CHARGES (en €)</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 377 116	951 356
Travaux de gros entretiens	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	10 890
Autres charges immobilières	118 133	188 476
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 495 249</b>	<b>1 150 722</b>
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	411 810	355 639
Commission de souscription	-	3 939 731
Frais d'acquisitions	-	14 147
Commission de cession	-	62 000
Diverses charges d'exploitation	388 807	426 145
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	8 990	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>809 607</b>	<b>4 797 662</b>
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2 304 856</b>	<b>5 948 384</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges financières diverses	25 501	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>25 501</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 330 357</b>	<b>5 948 384</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE - BÉNÉFICE NET</b>	<b>46 841 934</b>	<b>46 712 225</b>

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2025

### Principes et méthodes comptables

#### Nouvelle réglementation méthode comptable

Les règlements ANC N°2022-06 et ANC N°2023-03 relatifs à la modernisation des états financiers, sont applicables de manière obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Cette première application constitue un changement de réglementation comptable.

Les dispositions des règlements ANC N°2022-06 et ANC N°2023-03 s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

#### Évènements principaux de l'exercice

Validation du 1<sup>er</sup> cycle de 3 ans du label ISR et renouvellement du label ISR pour les 3 prochaines années. Retrouvez le QR code vers le rapport ISR 2025 page 40.

Le montant total de la souscription 2025 est de 16 784 640 €. Le capital est de 792 480 800 €, la prime d'émission de 223 774 291 €.

Le nombre de parts au 31/12/2025 est de 990 601.

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

- SCI Eurovalys New Invest 3 : 464 565 €
- SCI Eurovalys New Invest 5 : 3 978 825 €
- SCI Eurovalys New Invest 6 : 635 323 €
- SCI Eurovalys New Invest 7 : 1 520 576 €
- SCI COLOGNE RUMPLER : 1 203 675 €

La société a souscrit un emprunt de 14 000 000 € en 2025.

#### Évènements post clôture

Depuis le 28 février 2026, des opérations militaires en Iran ont entraîné un conflit armé et d'importantes tensions géopolitiques au Moyen Orient, générant une instabilité susceptible d'affecter l'économie mondiale.

À ce stade, il demeure difficile d'en mesurer précisément les conséquences. Bien que les activités du groupe soient principalement concentrées en Europe, ces événements pourraient avoir un impact général sur les marchés, et par conséquent sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

#### Terrains et constructions locatives

En €	Morfelden	Hanovre	Wolfsburg	Ratingen	Osterburg	Schwabach	TOTAL
Valeurs bilantielles	5 954 122	23 134 568	24 954 411	17 279 182	5 741 437	5 769 100	82 832 820
Valeurs estimées	-	-	-	-	-	-	73 100 000

La non-communication des valorisations individuelles est liée au préjudice potentiel que la diffusion de cette information pourrait générer dans le cadre de cessions à venir. L'information pourra être communiquée, sur simple demande des associés du FIA auprès de la société de gestion.

Les éléments inscrits dans la colonne « Bilan » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique.

La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « Estimé ». La méthodologie suivie par l'expert immobilier indépendant BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE consiste à déterminer la valeur vénale des biens. Les actifs étudiés seront valorisés en utilisant la méthode Core & Topslice ou toute autre méthode conforme à la Charte de l'Expertise et jugée adéquate.

L'expert procède la première année d'évaluation à une expertise avec visite de chaque actif, puis à une actualisation annuelle de la valeur de chaque actif les années suivantes dans le cadre juridique défini par les textes (articles 422-234 à 422-236 du RG AMF).

Vous trouverez dans le tableau ci-dessus la valeur vénale des immeubles, établie par la société de gestion sur la base des valeurs estimées par l'Expert Immobilier Indépendant BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE ou d'une valeur ajustée par la société de gestion basée sur la valeur déterminée par un autre expert RICS.

Les actifs acquis en fin d'année sont valorisés au prix d'acquisition.

La société suit avec une attention particulière l'évolution de cette situation, susceptible d'impacter significativement l'environnement économique mondial, notamment les marchés du crédit, le niveau des taux d'intérêt, l'inflation, le coût des matières premières ainsi que les chaînes d'approvisionnement. Les risques associés demeurent toutefois difficilement chiffrables et la visibilité sur leurs impacts à moyen et long terme reste limitée ; À ce jour, ces événements n'ont pas d'impact sur les états financiers de la société, ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation au cours de l'exercice 2026.

#### 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.

Conformément à l'article 6 des statuts, afin de préserver les intérêts des anciens associés, le montant unitaire du report à nouveau existant est maintenu par prélèvement 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.

## Immobilisations en cours

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

- Ratingen pour 10 224 €
- Hanovre pour 250 195 €

## Titres de participation et comptes rattachés

En €	Valeur Bilantielle	Valeur estimée
Titres de participation	182 005 907	38 426 948
Compte courant	651 215 889	651 215 889

## 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 Neulsenburg, 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	4 734 856	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€. Recapitalisation des titres en 2024 de 442 740 €. Recapitalisation des titres en 2025 de 464 565 €.
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	41 608 459	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 €. Recapitalisation des titres en 2025 de 3 978 825 €.
SCI Eurovalys New Invest 6	34 091 438	99,99%	La SCI New Invest 6 a été créée en 2020 pour l'acquisition de 4 immeubles situés à Bad Vildebl, Karlsruhe, Wurzburg et Alphahaus. Augmentation du capital en 2022 de 16 412 928 €. Recapitalisation des titres en 2023 de 10 400 000 €. Recapitalisation des titres en 2024 de 4 376 080 €. Recapitalisation des titres en 2025 de 635 323 €.
SCI Cologne Rimpler	10 372 318	94,90%	Les titres de la SCI Cologne Rimpler ont été acquis en 2020. Recapitalisation des titres en 2023 de 1 893 255 €. Recapitalisation des titres en 2024 de 3 719 279 €. Recapitalisation des titres en 2025 de 1 203 675 €.
SCI Eurovalys New Invest 7	23 199 557	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 €. Recapitalisation des titres en 2024 de 1 303 431 €. Recapitalisation des titres en 2025 de 1 520 576 €.
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 2025 (en €)
SCI Cologne	9 841 807
SCI Eurovalys New Invest 1	63 217 403
SCI Eurovalys New Invest 2	46 428 154
SCI Eurovalys New Invest 3	12 697 837
SCI Eurovalys New Invest 4	161 834 657
SCI Eurovalys New Invest 5	135 747 849
SCI Eurovalys New Invest 6	83 276 975
SCI Eurovalys New Invest 7	64 374 298
SCI Eurovalys New Invest 8	51 422 000
SCI Cologne Rumpler	10 497 957

### État des créances

	en €	Montant Brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
De l'actif	Créances rattachées à des titres de participation	651 215 889	651 215 889	
	Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	894 784	894 784	
	Taxe sur la valeur ajoutée	425 277	425 277	
	Débiteurs divers	2 674 520	2 674 520	
	Charges constatées d'avance			
	<b>TOTAL</b>	<b>655 210 470</b>	<b>655 210 470</b>	

### Autres créances

Elles sont constituées par :

<b>Autres Créances en k€</b>	<b>3 100</b>
Dont créances fiscales	425
Dont autres créances	2 675

### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 3 674 k€ de disponibilités en banque.

## Capitaux propres

### Souscription des parts

Le capital social est composé de 990 601 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	989 351	800	791 480 800
<b>TOTAL</b>	<b>990 601</b>	<b>800</b>	<b>792 480 800</b>

### Tableau des capitaux propres

En €	N-1	+	-	N
Capital	792 480 800	-	-	792 480 800
Primes d'émission	221 860 842	1 913 449	-	223 774 291
Prélèvements sur primes d'émission	-124 790 533	-1 913 449	-	-126 703 981
Prélèvements sur primes d'émission - RAN nouvelles souscriptions	-1 437 830	-129 660	-	-1 567 490
Réserves sur plus ou moins-value réalisées sur cession d'immeubles	37 946	-37 946	-	-
Report à nouveau <sup>(*)</sup>	7 416 167	129 662	-69 924	7 475 903
Résultat	46 712 225	46 841 934	-46 712 225	46 841 934
Acomptes sur distribution	-46 782 149	-46 958 816	46 782 149	-46 958 816
<b>TOTAL</b>	<b>895 497 467</b>	<b>-154 826</b>	<b>-</b>	<b>895 342 641</b>

Au titre de cet exercice, conformément à l'article 6 des statuts, afin de préserver les intérêts des anciens associés en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission, il a été prélevé 129 660 €.

116 881 € de ces prélèvements sur prime d'émission ont servi à des distributions d'acomptes sur dividendes au cours de cet exercice.

### 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	14 550 447	550 447	14 000 000
Fournisseurs et comptes rattachés	646 955	646 955	
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	35 339	35 339	
Autre impôts, taxes et assimilés	3 282 554	3 282 554	
Autres dettes	9 872 070	9 872 070	
Autres comptes - Frais d'émission d'emprunt	22 337	22 337	
<b>TOTAL</b>	<b>28 409 702</b>	<b>28 409 702</b>	

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

## Dettes

Elles sont constituées par :

<b>Dettes financières (en €)</b>	<b>14 550 447</b>
Dont dépôt et cautionnements reçus	525 169
Dont Dettes bancaires	14 025 278
<b>Dettes d'exploitation (en €)</b>	<b>682 294</b>
Dont dettes fournisseurs et comptes rattachés	646 955
Dont dettes fiscales	35 339

## Frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunts sont de 22 337€ au 31/12/2025 et sont amortis linéairement sur la durée de l'emprunt.

## Dettes financières et garanties

Un nouveau prêt de 14 000 000 € a été consenti en, 2025 à la SCPI.

Dans le cadre du financement obtenu, la société a consenti un ensemble de sûretés au prêteur pour garantir le remboursement du prêt.

Ces garanties comprennent :

- Une hypothèque de premier rang sur les immeubles financés, à hauteur de 14 000 000 € majorés de 15 % d'intérêts annuels.
- Une responsabilité personnelle de l'emprunteur portant sur le même montant.
- La cession de l'ensemble des droits et créances présents et futurs liés aux immeubles financés, incluant notamment :
  - o Les créances issues de contrats de vente,
  - o Les droits découlant de contrats de services ou de gestion,
  - o Les droits issus des baux ou contrats de location.
- Le nantissement des comptes de loyers, portant sur toutes les créances futures liées aux biens financés.

Ces engagements constituent le package de garanties mis en place au bénéfice du prêteur.

## Tableaux des délais de paiement

	Exercice	Total (en €)	Dettes non échues (en €)	Dettes échues (en €)		
				< 90 jours	> 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2024	697 422	714 129	186	-16 893	-
	2025	898 754	874 465	-	24 289	-
Dettes litigieuses	2024	-	-	-	-	-
	2025	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2024</b>	<b>697 422</b>	<b>714 129</b>	<b>186</b>	<b>-16 893</b>	<b>-</b>
	<b>2025</b>	<b>898 754</b>	<b>874 465</b>	<b>-</b>	<b>24 289</b>	<b>-</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 2024	95 633	-
Commission de souscription 2025	-	1 913
Reconstitution report à nouveau - Nouvelles parts créées	-	129
Prime d'émission 2025	1 913	-
Solde de la prime d'émission à la fin 2025	95 503	

### Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à : 46 841 934 €

### État de l'actif immobilisé

En €	31/12/2024	Entrées	Sorties	31/12/2025
Immobilisations incorporelles				
Terrains et constructions locatives	80 710 388	2 122 432	-	82 832 820
Immobilisation en cours	152 613	2 230 237	2 122 431	260 419
Titres de participation	174 202 944	7 802 963	-	182 005 907
Créances rattachées	645 338 159	20 082 247	14 204 517	651 215 889
Immobilisation corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>900 404 104</b>	<b>32 237 879</b>	<b>16 326 948</b>	<b>916 315 035</b>

### Informations relatives au compte de résultat

#### Produits

Les produits d'exploitation, d'un total de 48 853 k€, sont composés des revenus des immeubles pour 4 502 k€, des revenus de titres immobilisés pour 44 226 k€, de produits annexes pour 125 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 2025 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 412 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 au crédit du compte "commission de souscriptions".

Les commissions de souscription sont nulles.

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 diverses charges d'exploitation, soit 388 K€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité, de commissariat aux comptes et avocats (137 K€), d'honoraires d'évaluation d'immeuble (22 K€), de services bancaires (4 K€), de frais de dépositaire (130 K€), de frais divers (43 K€) et de frais postaux (52 K€).

#### Résultat financier de la Société

Au 31/12/2025, le résultat financier s'élève à 122 K€ et est composé exclusivement des produits financiers sur comptes bancaires (147 K€) et des charges d'intérêt d'emprunt (-25 K€);

## Résultat exceptionnel de la Société

Le règlement sur la modernisation 2022-06 engendre deux principaux changements au niveau du résultat exceptionnel :

La nouvelle définition du résultat exceptionnel, selon celle-ci sont comptabilisés en résultat exceptionnel uniquement les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel.

Un événement est majeur lorsque ses conséquences sont susceptibles d'avoir une influence sur le jugement que les utilisateurs des documents de synthèse peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'entité ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre.

Un événement inhabituel est un événement qui n'est pas lié à l'exploitation normale et courante de l'entité. Un événement est présumé inhabituel lorsqu'un même événement ne s'est pas produit au cours des derniers exercices comptables et qu'il est peu probable qu'il se reproduise au cours des prochains exercices comptables. (Article 513-5 du PCG)

La suppression de la technique de transfert de charges.

- Les « refacturations » de charges diverses seront inscrites au compte 708 « Produits des activités annexes » et celles portant sur les personnels mis à disposition sont à inscrire au compte 7084 « Mise à disposition de personnel facturée » (Art. 1221-64 du PCG).
- Les indemnités d'assurance couvrant un sinistre sont comptabilisées dans un nouveau compte 7587 « Indemnités d'assurance » sauf celles reçues en compensation de la destruction totale ou du vol d'une immobilisation qui sont enregistrées au compte 757 « Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles » (Art. 1222-75 du PCG).

Au 31/12/2025, le résultat exceptionnel est de 582 €.

Pas d'impact significatifs de la modification de la réglementation sur la lecture des comptes.

Exemple : - #681200 reclassé en #686200 pour les Dotations aux amortissements des frais d'émission des emprunts

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	14 000 000	401 777 286	415 777 286
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-
<b>Composants du résultat immobilier <sup>(*)</sup></b>			
Revenus locatifs	4 502 461	77 961 824	82 464 286
Charges non récupérables	-118 133	-2 074 373	-2 192 506
Travaux non récupérables et gros entretien	159 584	-	159 584
Impact des douteux	-	-	-
<b>Composants du résultat d'exploitation</b>			
Commission de gestion de la SGP	-411 810	-6 439 714	-6 851 524
Autres charges d'exploitation	-536 826	-2 208 921	-2 745 747
<b>Composants du résultat financier</b>			
Intérêts des emprunts	-25 278	-6 941 873	-6 967 151
Autres charges financières	-	-42 904 400	-42 904 400
Produits financiers	44 373 155	435 875	44 809 030
<b>Composant du résultat exceptionnel</b>			
Résultat exceptionnel	582	-211 198	-210 616

<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 2025

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 2025, 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<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Nouvelle réglementation méthode comptable » de l'annexe aux comptes annuels.

### 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « Terrains et constructions locatives » de la partie « Principes et méthodes comptables » 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 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 23 avril 2026

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 2025  
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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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.

### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE**

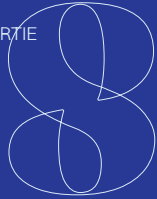
#### **Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 23 avril 2026  
Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Mathilde Hauswirth

PARTIE



# Projet de résolutions

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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 2025, 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 2025 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 2025 de la manière suivante :

31/12/2025	Total (en €)	Par part en jouissance (en €)
Résultat net	46 841 934	47,72
Report à nouveau N-1	7 346 241	7,48
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau <sup>(*)</sup> par part	129 662	0,13
Plus-Value	-	-
Total à affecter	54 317 837	55,34
<b>Dividende brut <sup>(*)</sup></b>	<b>46 958 816</b>	<b>47,84</b>
Dividende net de fiscalité étrangère <sup>(*)</sup>	44 348 890	45,18
<b>Report à nouveau <sup>(*)</sup> après affectation</b>	<b>7 359 021</b>	<b>7,50</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>	895 342 641	903,84
Valeur de réalisation <sup>(*)</sup>	742 015 643	749,06
Valeur de reconstitution <sup>(*)</sup>	952 197 056	961,23

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

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

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### Huitième résolution — Suppression de l'approbation des valeurs annuelles par l'Assemblée Générale

(Mise en conformité Ordonnance 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs)  
L'Assemblée Générale constate que l'article 11 de cette ordonnance a supprimé l'obligation de validation par l'Assemblée Générale ou par le Conseil de surveillance des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, celles-ci étant désormais arrêtées par la société de gestion sur la base de l'évaluation réalisée par un expert externe indépendant.  
En conséquence, l'Assemblée Générale décide de supprimer dans les statuts toute mention relative à l'approbation par l'Assemblée Générale des valeurs annuelles de la SCPI.

Afin de se mettre en conformité avec l'article 11 de l'ordonnance 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L214-109 du Code monétaire financier, décide de modifier, décide de modifier en conséquence les articles 16 et 23 des statuts comme 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. 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 exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense,</li> <li>elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, et en fixe l'ordre du jour,</li> <li>elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire,</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. 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 exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense,</li> <li>elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, et en fixe l'ordre du jour,</li> <li>elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. <b>et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire,</b></li> </ul> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>
<p>Article 23 - Assemblée Générale Ordinaire</p> <p>Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.</p> <p>[...]</p> <p>Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 14. Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion. Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 23 - Assemblée Générale Ordinaire</p> <p>Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.</p> <p>[...]</p> <p>Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 14. <b>Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion.</b> Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

### Neuvième résolution — Modification de la composition du Conseil de surveillance

(Mise en conformité ordonnance 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif)  
L'Assemblée Générale, prend acte des évolutions législatives et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier résultant notamment de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, ayant modifié certaines dispositions du Code monétaire et financier applicables aux SCPI.

L'Assemblée Générale constate en particulier que l'article 8 de ladite ordonnance a modifié les règles de composition du Conseil de surveillance, en prévoyant qu'il peut être composé de trois (3) membres au minimum et de douze (12) membres au maximum.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 20 (Conseil de Surveillance - Nomination) des statuts comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 20 - Conseil de Surveillance</p> <p>1. Nomination</p> <p>Il est institué un Conseil de Surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.</p> <p>Ce Conseil est composé de sept membres au moins et dix au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 20 - Conseil de Surveillance</p> <p>1. Nomination</p> <p>Il est institué un Conseil de Surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.</p> <p>Ce Conseil est composé de <b>trois (3)</b> membres au moins et <b>douze (12)</b> au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

**Dixième résolution — Quorum applicables aux décisions collectives des associés**

(Mise en conformité avec l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025)

L'Assemblée Générale, afin de mettre les statuts en conformité avec l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant notamment l'article L.214-103 du Code monétaire et financier relatif aux conditions de quorum des assemblées générales des sociétés civiles de placement immobilier, décide de modifier en conséquence les statuts.

Les dispositions de l'article 22 et 25 – Consultation écrite des associés relatives aux conditions de quorum est modifié comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 22 – Assemblées Générales Convocation [...] Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. [...] Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société de Gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires. [...]</p>	<p>Article 22 – Assemblées Générales Convocation [...] <b>Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.</b> [...] Tout associé peut voter par correspondance. <b>Pour le calcul du quorum, il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société de Gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.</b> [le reste de l'article reste inchangé]</p>
<p>Article 25 – Consultation écrite des associés  Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale [...] Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires.  Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. [...]</p>	<p>Article 25 – Consultation écrite des associés  Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale. [...] Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires.  <b>Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.</b>  <b>Conformément à l'article L.214-103 du Code monétaire et financier, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. L'assemblée générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.</b> [le reste de l'article reste inchangé]</p>

**Onzième résolution — Communication et mise à disposition des documents aux associés**

(Mise en conformité des statuts avec le décret n°2025-673 du 18 juillet 2025)

L'Assemblée Générale L'assemblée générale, afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions de l'article 3 du décret n°2025-673 du 18 juillet 2025 modifiant notamment les articles R.214-138 et R.214-144 du Code monétaire et financier relatifs à la communication des documents aux associés, décide de modifier en conséquence les statuts.

Ainsi, l'article 26 – Information des associés relatifs notamment à l'envoi des documents avec la convocation est modifié comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 26 – Information des associés  L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.  D'autre part, avec la convocation à l'Assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion :  - le rapport de la Société de Gestion, - le ou les rapports du Conseil de Surveillance, - le ou les rapports des Commissaires aux Comptes, - le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration, - s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, l'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe. [...]</p>	<p>Article 26 – Information des associés  L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.  D'autre part, <b>avec la convocation à l'assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion : à compter de la convocation de l'assemblée générale et pendant le délai de quinze jours qui précède la réunion, les documents et renseignements prévus par la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier, notamment ceux visés à l'article R.214-144, I du Code monétaire et financier, sont mis à la disposition des associés au siège social de la société et sur le site internet de la société de gestion, afin qu'ils puissent en prendre connaissance.</b>  <b>À compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la société de gestion de lui adresser les documents précités à l'adresse indiquée, par voie postale ou électronique, dans les conditions prévues par l'article R.214-144, I, dernier alinéa du Code monétaire et financier. Ces documents comprennent notamment :</b>  • Le rapport de la société de gestion, • Le ou les rapports du conseil de surveillance, • Le ou les rapports des commissaires aux comptes, • Le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration, • S'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire, le bilan, le compte de résultat et l'annexe [le reste de l'article reste inchangé]</p>

**Douzième résolution — Faculté d'octroyer des garanties et sûretés**

(Mise en conformité des statuts avec l'article 10 du décret n°2025-762 du 4 août 2025).

L'assemblée générale, afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions de l'article 10 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 créant l'article R.214-135-1 du Code monétaire et financier, décide de modifier l'article 2 – Objet, afin d'ajouter les mentions suivantes :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 2 - Objet</p> <p>La SCPI Eurovalys est une SCPI de type « classique », dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'actifs de bureaux et de commerces et d'autres types d'actifs (résidentiel, logistique, hôtels...). Les actifs sont situés essentiellement en Allemagne et à titre exceptionnel dans d'autres pays d'Europe (incluant la France).</p> <p>[...]</p> <p>La société peut également détenir des titres de SCI, SCPI et d'OPCI qu'ils soient destinés à des investisseurs non professionnels ou professionnels, ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme (Article L.214-115, I, 3° du CMF). Ces participations pourront représenter 100 % de la valeur vénale de son patrimoine, et ce sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du CMF.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 2 - Objet</p> <p>La SCPI Eurovalys est une SCPI de type « classique », dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'actifs de bureaux et de commerces et d'autres types d'actifs (résidentiel, logistique, hôtels...). Les actifs sont situés essentiellement en Allemagne et à titre exceptionnel dans d'autres pays d'Europe (incluant la France).</p> <p>[...]</p> <p>La société peut également détenir des titres de SCI, SCPI et d'OPCI qu'ils soient destinés à des investisseurs non professionnels ou professionnels, ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme (Article L.214-115, I, 3° du CMF). Ces participations pourront représenter 100 % de la valeur vénale de son patrimoine, et ce sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du CMF.</p> <p><b>La Société peut également consentir sur ses actifs toutes garanties ou sûretés nécessaires à la réalisation de son objet, dans les conditions prévues par la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier.</b></p> <p><b>Elle peut notamment accorder des sûretés réelles ou personnelles, afin de garantir les engagements et dettes des sociétés qu'elle détient directement ou indirectement, sur les actifs mentionnés aux 1°, 2° et 2° bis du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier telles que visées par l'article R.214-135-1 dudit Code.</b></p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

**Treizième résolution — Désignation et missions de l'expert externe en évaluation**

(Mise en conformité avec le décret n°2025-762 du 4 août 2025)

L'Assemblée Générale afin de mettre les statuts en conformité avec l'article 12 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 modifiant notamment l'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier relatif à la désignation et aux missions de l'expert externe en évaluation des sociétés civiles de placement immobilier, décide de modifier en conséquence les statuts comme 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. Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <p>[...]</p> <p>- elle nomme pour cinq ans un expert externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale,</p> <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. Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <p>[...]</p> <p>- elle nomme pour <b>six ans</b> un expert externe en évaluation, <b>après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale,</b></p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>
<p>Article 23 - Assemblée Générale Ordinaire</p> <p>Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes. L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.</p> <p>[...]</p> <p>Elle nomme l'expert externe en évaluation pour cinq ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de gestion.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 23 - Assemblée Générale Ordinaire</p> <p>Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes. L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.</p> <p>[...]</p> <p><b>Elle nomme l'expert externe en évaluation pour cinq ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de gestion.</b></p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

**Quatorzième résolution — Dématérialisation des assemblées générales et du vote électronique**

L'Assemblée Générale, décide conformément aux dispositions des articles L.214-107-1, R.214-143-1 et R. 214-143-2 du Code monétaire et financier, de prévoir la possibilité de tenir de manière dématérialisée les assemblées générales de la SCPI ainsi que de voter par voie électronique. En conséquence, l'article 22 des statuts est modifié comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 22 - Assemblées Générales</p> <p>L'Assemblée Générale représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.</p> <p>Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.</p> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 22 - Assemblées Générales</p> <p>L'Assemblée Générale représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.</p> <p>Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.</p> <p><b>Conformément à l'article L.214-107-1 du Code monétaire et financier, les associés peuvent participer et voter aux assemblées générales par des moyens de télécommunication permettant leur identification.</b></p> <p><b>Les associés peuvent participer aux assemblées par des moyen de télécommunication dans les conditions prévues à l'article R.214-143-1, alinéa 3 du Code monétaire et financier.</b></p> <p><b>Dans la mesure où la société de gestion met à disposition le vote par voie électronique, les associés peuvent également voter par voie électronique avant et/ou pendant la tenue des assemblées générales dans les conditions fixées par l'article R214-143-2 du Code monétaire et financier, et selon les modalités transmises par la société de gestion.</b></p> <p><b>Les associés participant et/ou votant par voie électronique dans les conditions fixées par les textes susvisés sont réputés présents pour le calcul de la majorité.</b></p> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

**Quinzième résolution — Précision des formes et modalités de transmission des ordres de retrait**

L'Assemblée Générale, décide de modifier l'article 8 - Retraits des associés - des statuts relatifs aux retraits des associés afin d'y préciser les modalités de transmission des ordres de retrait :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 8 - Retrait des associés</p> <p>Modalités de retrait</p> <p>Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 8 - Retrait des associés</p> <p>Modalités de retrait</p> <p>Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.</p> <p><b>Les demandes de retrait devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la Société de Gestion.</b></p> <p><b>Pour être valablement inscrite sur le registre des ordres, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter les caractéristiques suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'identité et la signature du donneur d'ordre (tous les associés y compris les usufruitiers en cas de démembrement) ;</li> <li>- le nombre de parts concernées par le retrait demandé ;</li> <li>- la mention expresse que la demande pourra être exécutée totalement ou partiellement ;</li> </ul> <p><b>et être accompagnées des éléments suivants :</b></p> <p><b>Pour les personnes physiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o la copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité de l'ensemble des signataires</li> <li>o un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois datant de moins de 3 mois pour les non-résidents français et 6 mois pour les autres (facture d'électricité, facture de téléphone fixe, facture d'eau ou quittance de loyer ...)</li> <li>o un relevé d'identité bancaire ;</li> <li>o en cas de divorce : une copie du jugement de divorce ;</li> <li>o en cas de vente de parts d'un mineur : la signature et la pièce d'identité en cours des deux parents ou le cas échéant l'accord du juge des tutelles ;</li> <li>o en cas de vente de parts d'un majeur sous protection : le jugement de sous mise sous protection et l'accord de vente du juge des tutelles si nécessaire selon la nature de la protection ;</li> <li>o en cas de nantissement des parts : il conviendra de joindre la main levée de nantissement ou l'accord de vente de l'établissement bancaire accompagné du RIB.</li> </ul>

**Pour les personnes morales :**

- o un extrait Kbis datant de moins de 3 mois ;
- o les statuts à jour de la société certifiés conformes, datés et signés ;
- o un relevé d'identité bancaire au nom de la société ;
- o la copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité de l'ensemble des signataires ;

semble des signataires ;

- o en cas de nantissement des parts : il conviendra de joindre la main levée de nantissement ou l'accord de vente de l'établissement bancaire.

**Il est rappelé que les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts.**

**Les demandes de retrait enregistrées sur cette période sont compensées avec les souscriptions non encore investies sur les douze derniers mois, dans la limite de 2% maximum par mois de la valeur de reconstitution.**

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions. Les parts remboursées seront annulées.

**L'associé continue de percevoir les dividendes tant que le retrait est en cours d'instruction dans le carnet d'ordres.**

[le reste de l'article reste inchangé]

**Seizième résolution — Modification de la fréquence de paiement de la commission de gestion et du versement des dividendes**

L'assemblée générale décide de modifier l'article 18.2 des statuts relatifs à la rémunération de la société de gestion, en remplaçant la fréquence de paiement trimestrielle par une fréquence mensuelle.

En conséquence, le dernier alinéa de l'article 18.2 est modifié comme suit : les mots « par trimestre civil » sont remplacés par le mot « mensuellement », et les mots « par trimestre échu » sont remplacés par « par mois échu ».

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 18.2 Rémunération de la société de gestion</p> <p>[...]</p> <p>2° Une commission de gestion perçue par la société de gestion de 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenues directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 (notamment la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et personnel et la distribution des bénéfices (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).</li> <li>• 3,5 % HT (4,2 % TTC au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.</li> </ul> <p>Par exception, la première échéance couvrira la période écoulée entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre 2015. Par la suite, la rémunération de la société de gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 18.2 Rémunération de la société de gestion</p> <p>[...]</p> <p>2° Une commission de gestion perçue par la société de gestion de 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenues directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 (notamment la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et personnel et la distribution des bénéfices (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).</li> <li>• 3,5 % HT (4,2 % TTC au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.</li> </ul> <p>Par exception, la première échéance couvrira la période écoulée entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre 2015. Par la suite, la rémunération de la société de gestion <b>pourra être sera due par trimestre civil mensuellement</b>. Le paiement s'effectue <b>par trimestre échu mois échu</b>.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Également, l'assemblée générale décide de modifier l'article 30 des statuts relatifs à la répartition des résultats, afin de permettre la distribution d'acomptes sur dividende sur une base mensuelle. Ainsi l'article 30 est modifié comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 30 - Répartition des résultats</p> <p>Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.</p> <p>Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.</p> <p>La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.</p> <p>Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 30 - Répartition des résultats</p> <p>Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.</p> <p>Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.</p> <p>La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.</p> <p>Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du <b>trimestre mois</b> civil précédant la distribution.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

La note d'information sera modifiée afin de refléter cette évolution des modalités de distribution.

#### Dix-septième résolution - Division par 20 du montant de la part avec création de parts équivalentes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide, que la société de gestion à compter du 1er octobre 2026 pourra :

- procéder à la réduction de la valeur nominale de la part sociale de la SCPI en la divisant par vingt afin de ramener ladite valeur nominale à 40 euros et d'augmenter corrélativement le nombre de parts sociales de la SCPI par création et émission de vingt parts nouvelles pour la détention d'une part ancienne, le montant du capital social restant inchangé ;
- réduire à due proportion le montant de la prime d'émission par part sociale, dont le montant sera ramené de 160 euros à 8 euros ;
- Soit un prix de la part de la SCPI ramené à 48 euros ; et
- réduire corrélativement le montant du prix de retrait par part

L'assemblée générale extraordinaire décide ainsi de modifier, sous la condition suspensive visant à l'obtention du visa AMF, l'article 6 des statuts de la société par un texte modifié ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 6 - Capital social statutaire</p> <p>Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à deux milliards d'euros (2 000 000 000 €).</p> <p>[...]</p>	<p>Article 6 - Capital social statutaire</p> <p>Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à deux milliards d'euros (2 000 000 000 €).</p> <p><b>L'Assemblée générale extraordinaire du 27 mai 2026 sur première convocation ou du 10 juin 2026 sur seconde convocation a décidé de réduire la valeur nominale de la part sociale qui a été ramenée de 800 euros à 40 euros. Chaque part sociale émise jusqu'à la veille du changement a ainsi donné lieu à l'attribution, au jour du changement, de 20 parts sociales de 48 euros (prime d'émission incluse).</b></p> <p><b>Le capital social est divisé en parts sociales d'une valeur nominale de 40 euros.</b></p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

#### Dix-huitième 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.

#### Dix-neuvième 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

### 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 sociétaux c'est-à-dire tous les enjeux ayant une dimension sociétale, dont les impacts touchent

les utilisateurs finaux, de manière plus ou moins directe et enfin les enjeux de gouvernance liés à l'engagement des locataires et des parties prenantes de l'immeuble et à la gestion de l'immeuble pour améliorer ses performances ESG.

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

### 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.

### Performance globale annuelle (PGA)

Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

### 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

Le taux de distribution est calculé pour une part en pleine jouissance du 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

### 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

2025

**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



**ADVENIS**  
Real Estate  
Investment Management