

MeilleureSCPI.com

Extrait d'identification de la SCPI

à jour au 8 septembre 2026

IDENTITÉ DE LA SCPI

|                        |                                                          |
|------------------------|----------------------------------------------------------|
| Dénomination           | SCPI EUROVALYS                                           |
| Type                   | SCPI de rendement                                        |
| Catégorie principale   | Bureau                                                   |
| Catégories secondaires | À crédit · Allemagne · Européenne · Internationale · ISR |
| Date de création       | 22/07/2015                                               |
| SIREN                  | 810 135 632                                              |
| SIRET (siège)          | 810 135 632 00018                                        |
| Visa AMF               | n° 15-16 en date du 03/07/2015                           |
| Société de gestion     | Advenis REIM                                             |
| Type de capital        | variable                                                 |

CAPITAL ET PATRIMOINE

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Capitalisation                    | 950 976 960,00 € |
| Nombre de parts                   | 990 601          |
| Nombre d'associés                 | 16 342           |
| Valeur de réalisation par part    | 728,42 €         |
| Valeur de reconstitution par part | 936,08 €         |
| Nombre d'actifs immobiliers       | 37               |
| Surface du patrimoine             | 454 450 m²       |
| Taux d'occupation financier       | 90,92 %          |
| Ratio d'endettement               | 35,91 %          |

SOUSCRIPTION, DISTRIBUTION ET ACCESSIBILITÉ

|                               |          |                            |             |
|-------------------------------|----------|----------------------------|-------------|
| Minimum de souscription       | 20 parts | Fréquence des dividendes   | Trimestriel |
| Durée de placement conseillée | 9        | Indicateur de risque (DIC) | 3           |
| Souscription en ligne         | Non      | Souscription à crédit      | Oui         |
| Versements programmés         | Oui      | Démembrement               | Oui         |
| Éligibilité en assurance vie  | Oui      | Prix de souscription       | 960,00 €    |

## FRAIS ET COMMISSIONS

|                                          |                |                                          |                                                                                     |
|------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Frais de souscription HT                 | <b>9,50 %</b>  | Frais de souscription TTC                |                                                                                     |
| Frais de gestion HT annuels              | <b>10,00 %</b> | Frais de gestion TTC annuels             |                                                                                     |
| Commission d'acquisition HT              | <b>1,20 %</b>  | Commission de suivi des travaux HT       |                                                                                     |
| Arbitrage — plus-value HT                | <b>0,00 %</b>  | Arbitrage — volume HT                    |                                                                                     |
| Arbitrage — moins-value TTC              | <b>0,00 %</b>  | Commission de retrait                    | <b>La commission de souscription se décompose en 9 % TTI pour les frais de coll</b> |
| Cession de parts TTC — avec intervention | <b>6,00 %</b>  | Cession de parts TTC — sans intervention |                                                                                     |
| Transmission à titre gratuit TTC         | <b>77,50 €</b> |                                          |                                                                                     |

## PERFORMANCE ET DISTRIBUTION

|                              |               |                      |               |
|------------------------------|---------------|----------------------|---------------|
| Taux de distribution         | <b>4,98 %</b> | TRI 10 ans           | <b>4,14 %</b> |
| TRI 5 ans                    | N/C           | TRI 15 ans           | N/C           |
| Taux d'occupation immobilier | N/C           | Nombre de locataires | N/C           |
| Taux de recouvrement         | N/C           | TRI cible            | <b>4,14 %</b> |

## INTERVENANTS ET LABELS

|                                                |                                     |
|------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Société de gestion                             | <b>Advenis REIM</b>                 |
| Dépositaire                                    | <b>CACEIS Bank</b>                  |
| Commissaire aux comptes                        | <b>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT</b> |
| Label ISR immobilier                           | <b>Oui</b>                          |
| Classification SFDR                            | <b>8</b>                            |
| Prise en compte des incidences négatives (PAI) | <b>Non</b>                          |

## STRATÉGIE DE GESTION

La stratégie de gestion s'oriente vers une exposition exclusive à l'Allemagne en ciblant des actifs de bureaux au sein des zones urbaines les plus dynamiques du pays. Pour soutenir son développement et la structuration de son portefeuille, le fonds utilise l'endettement comme un outil de gestion avec un ratio de LTV établi à 35,27 % au 30 septembre 2025. La gestion locative se caractérise par une recherche de pérennité des engagements contractuels, avec une durée moyenne résiduelle des baux de 5,36 ans et une durée ferme moyenne de 4,98 ans. Des mesures de gestion active, incluant des travaux de rénovation et des renégociations locatives sur des sites clés comme Munich ou Cologne, sont mises en œuvre pour optimiser l'attractivité du patrimoine. Cette approche vise à renforcer le taux d'occupation dans un contexte de marché tertiaire en mutation. La cohérence globale de la gestion repose sur l'alignement entre la qualité technique des actifs et les besoins des locataires institutionnels afin de stabiliser les flux financiers du fonds.

## SOURCES

Identité, capital et gouvernance : documentation de la société de gestion et registre national des entreprises — visa et agréments : Autorité des marchés financiers — chiffres de collecte, d'occupation et de patrimoine : dernier bulletin trimestriel publié — frais et conditions de souscription : note d'information et document d'informations clés. Fiche produit :

<https://www.meilleurescpi.com/scpi/scpi-de-rendement/f172-scpi-eurovalys/>

**Avertissement.** La SCPI est un placement de long terme, à horizon minimum recommandé de huit ans. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis, la valeur de la part et les distributions pouvant varier à la hausse comme à la baisse. La liquidité des parts n'est pas garantie et les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avant toute souscription, prendre connaissance de la note d'information, des statuts, du document d'informations clés et du dernier rapport annuel.