



ADVENIS  
REAL ESTATE  
INVESTMENT MANAGEMENT

## SCPI EUROVALYS

Bulletin trimestriel d'information n° 16 (relatif au 1<sup>er</sup> semestre 2019)

Période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2019

### ÉDITORIAL

Chers associés,

**L'Allemagne renoue avec la croissance.** Après un 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 où le Produit Intérieur Brut (PIB) avait stagné, la première économie européenne a connu au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 une **augmentation de son PIB de +0,7%** en données corrigées des variations saisonnières par rapport au trimestre précédent. Ce rebond marque la robustesse de l'économie allemande toujours tirée par les dépenses de consommation et la bonne santé du secteur de la construction.

Dans ce contexte, le marché immobilier de bureaux est particulièrement actif avec près de **2 millions de m<sup>2</sup>** qui ont été pris à la location sur l'ensemble de l'Allemagne au 1<sup>er</sup> semestre 2019, soit une progression de 8% par rapport à l'année précédente et même supérieure à 23% sur la moyenne à 10 ans. La demande locative est active dans toutes les villes du *Big 8*, ce qui amène à un **taux de vacance général de 4,1%** avec des taux souvent proches de 2% comme à Munich, et une **hausse générale des loyers de bureaux de +6%** en un an.

Au cours de ce deuxième trimestre 2019, votre SCPI Eurovalys a finalisé l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Ratingen dans le prolongement immédiat de Düsseldorf, ville du big 8 (photo ci-contre) pour un montant supérieur à **15 millions d'Euros**. Il s'agit d'un immeuble récent datant de 2007 et implanté dans une zone tertiaire majeure où de nombreuses sociétés ont établis leurs sièges sociaux (Plus de détails à la rubrique « Investissements »). Le rythme des investissements de votre SCPI devrait s'accélérer au cours de cet été et nous devrions être en mesure de vous annoncer de nouvelles acquisitions à la rentrée.

La collecte de votre SCPI Eurovalys sur ce seul trimestre s'élève à **43,8 millions d'euros**, soit une collecte depuis le début de l'année de 92,4M€. Cela porte la capitalisation de votre SCPI Eurovalys au 30/06/2019 à près de **329 millions d'euros**.

L'acompte sur dividende a été distribué fin juillet 2019 au titre des bénéfices réalisés au deuxième trimestre 2019. L'acompte trimestriel s'élève à 10 € pour une part en pleine jouissance sur le trimestre.

Toute l'équipe d'Advenis REIM vous souhaite un bel et excellent été 2019.



11<sup>ème</sup> acquisition – Ratingen Düsseldorf

Phong HUA  
Fund Manager

### CHIFFRES CLÉS (au 30/06/2019)

Collecte du trimestre

**43,8 M€**

Capitalisation

**328,6 M €**

Associés

**4.507**

Dividende net  
du trimestre (€/part)\*

**10,00 €**

Rendement net  
du trimestre pour une part en pleine  
en jouissance au 01/04/2019 (%/part)\*

**1,00 %**

Prix de souscription  
(€/part)

**1 000 €**

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

## INVESTISSEMENTS

**Au cours du trimestre, la SCPI Eurovalys s'est portée acquéreur d'un nouvel actif qui se situe à Ratingen.** La ville se situe dans le prolongement direct de Düsseldorf et à proximité de Cologne, villes majeures en Allemagne et faisant partie du « Big 8 », dans le land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Düsseldorf, capitale et deuxième plus grande ville (après Cologne) du Land, possède une population de plus de 600 000 habitants.

L'immeuble se situe dans la zone tertiaire de Ratingen, à l'Est de la ville au cœur de la zone tertiaire dans le prolongement au Nord de Düsseldorf, dans le quartier de Schwarzbach, un important pôle tertiaire de bureaux, où de nombreuses sociétés ont installé leurs sièges : Mitsubishi, Esprit, SAP, SPIE, Cap Gemini... La zone connaît un fort développement avec la construction de plusieurs immeubles de bureaux déjà pris à bail et d'un hôtel.

L'ensemble immobilier bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun avec la ligne S6 du train qui relie le centre-ville de Düsseldorf en seulement 15 minutes et qui relie les villes de Dortmund, Essen, Cologne. L'accès routier permet de rejoindre l'aéroport en seulement 6 minutes.

Ensemble immobilier détenu en pleine propriété à usage principal de bureaux, élevé sur un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée et 5 étages. Il a été construit en 2007 et il est parfaitement entretenu. L'immeuble bénéficie d'une excellente visibilité et d'un accès rapide par la route et par les transports en commun.

Il propose une **surface locative totale de 6.769 m<sup>2</sup> dont 6.341 m<sup>2</sup> de bureaux et 54 places de parking en sous-sol.**

En outre, l'immeuble propose de bonnes prestations techniques : climatisation partielle selon les étages, ascenseurs, faux-plafonds, planchers techniques, locaux entièrement divisibles.

L'ensemble immobilier est loué à plus de 80% à 7 sociétés dont les diligences financières menées sur l'état de santé des locataires ont été satisfaisantes.

La durée résiduelle ferme des baux est de près de 5 ans.

Le montant de l'investissement est d'environ **15,6 M€ hors droits.**

**Le label Passivhaus** qui est l'équivalent du label BBC (Bâtiment Basse Consommation) en France impose une consommation de CO<sub>2</sub> inférieure à **120 kWh/mètre carré/an**, quand la consommation moyenne des actifs de bureaux en France en 2018 est de **398 kWh/m<sup>2</sup>/an**. A ce titre, l'actif de Ratingen présente une consommation de CO<sub>2</sub> de **54 kWh/m<sup>2</sup>/an**.



## DIVIDENDES

### Distribution nette prévisionnelle 2019 (€/part)

	Montant <sup>(1)</sup>	Taux <sup>(2)</sup>
1 <sup>er</sup> acompte versé fin avril 2019	10,00€	1,00%
2 <sup>ème</sup> acompte versé fin juillet 2019	10,00€	1,00%
3 <sup>ème</sup> acompte (fin octobre 2019)	10,00€	1,00%
4 <sup>ème</sup> acompte et solde (fin janvier 2020)	15,00 €	1,50%
<b>DIVIDENDE NET ANNUEL</b>	<b>45,00€</b>	<b>4,50%</b>

<sup>(1)</sup> Dividende net des impôts étrangers et des prélèvements obligatoires prélevés à la source

<sup>(2)</sup> Dividende net rapporté au prix de la part moyenne de l'année N

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## FICHE D'IDENTITE

Forme juridique : SCPI à capital variable

RCS : Paris n°810 135 632

Visa AMF : n°18-24 du 24/07/2018

Date d'ouverture au public : 22 juillet 2015

Capital social maximum : 500 000 000 €

Société de gestion : Advenis Real Estate Investment Management

Agrément AMF : GP 18000011 en date du 29/06/2018

Données au 30/06/2019 :

Nombre de parts : 328 770

Capitalisation : 328 627 500 €

Capital social : 263 016 000 €

Prix de la part : 1 000 €

Valeur de retrait : 886 €

## CAPITAL

Période	Nombre de parts initial	Souscriptions	Retraits	Nombre de parts final	Cumul capital nominal	Cumul Capitalisation	Associés
<b>1er trimestre</b>	243 229	48 674	6 747	285 156	228 124 800 €	285 013 500 €	3 789
<b>2e trimestre</b>	285 156	43 771	157	328 770	263 016 000 €	328 627 500 €	4 507



**PATRIMOINE**

Nombre immeubles détenus

**11**

Surface du patrimoine (m<sup>2</sup>)  
**101.855 m<sup>2</sup>**

Taux Occupation Financier  
**96,4 %**

Loyer en année pleine  
(€ HT - HC)

**13,4 M€**

Valeur expertise du patrimoine au 31/12/2018\*  
(€ Hors droits)

**210,6 M€**

Taux Occupation Physique  
**96,2 %**

\* Selon rapport de l'expert externe en évaluation

**Taux d'occupation physique et financier**

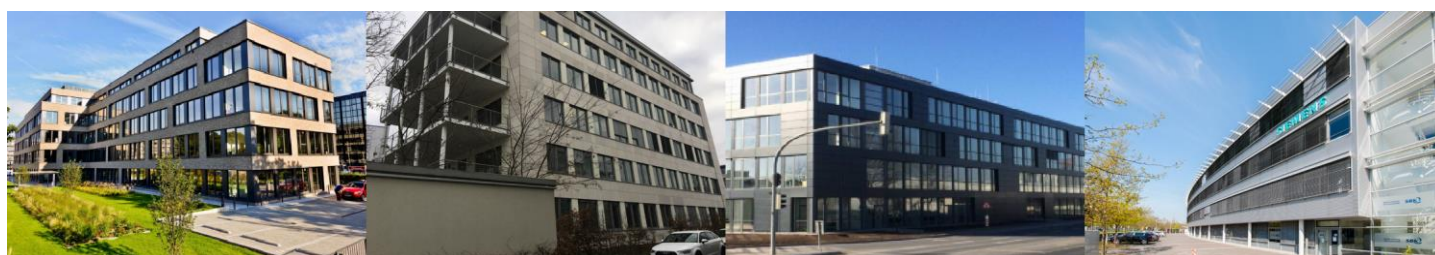
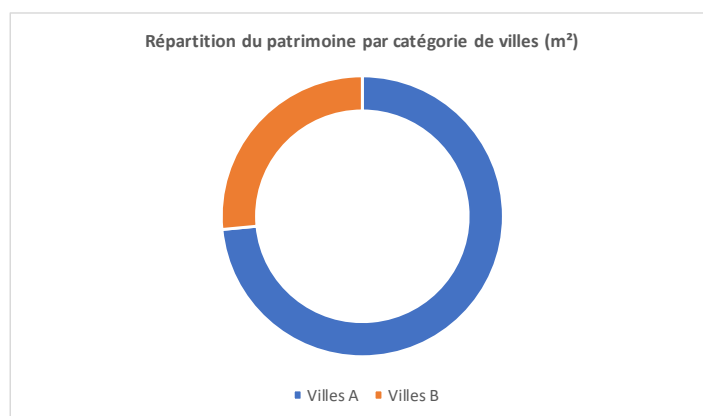
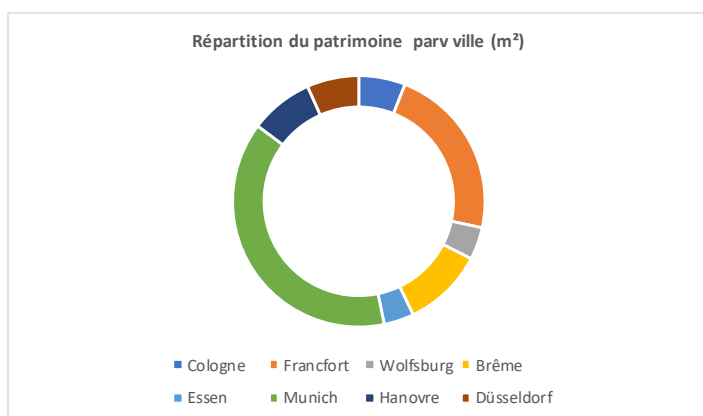
Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il peut être calculé :

Soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI à un instant donné.

Ville	Adresse	Date de construction	Surface locative (m <sup>2</sup> )	Parkings (u.)	Taux d'occupation	Locataires
Cologne	AachnerStrasse 1044	2015	6 085	111	100%	Engie Cofely
Francfort	Domhof 44-46	2009	6 139	154	100%	Lexmark – Sudler & Hennessey - Baresel
Wolfsburg	Hafenstr. 1	2014	4 249	139	100%	Altran – Alten Technology – Lucas Automotive
Brême	Universitätsallee 16	1999	10 549	337	91%	Siemens - Univeg
Francfort	Herriotstrasse 3	2013	13 639	228	100%	Wisag
Francfort	Kuhrhessenstr. 5	1999	3 046	34	100%	Subito
Essen	Karolingerstrasse 94	2004	3 919	71	100%	Innogy
Munich	Im Technologiepark 2-8	2000	12 816	185	100%	EBV Elektronik
Munich	Lilienthalstr. 7 -19	2002	26 371	426	93%	INTEL - Artesyn - Securetec - Protechna
Hanovre	Im Heidkamp 9	2003	8 273	121	100%	TUI Voyages
Ratingen	Balcke Duerr Allee 2	2007	6 769	54	81%	Verisure - SPIE - ATC Germany - CFG - Cpro PFF - Power and Signal
<b>Total</b>			<b>101 855</b>	<b>1 860</b>		

Au 30/06/2019, la vacance porte sur 3 lots sur l'immeuble situé à Ratingen, 1 lot sur l'immeuble de Munich Lilienthalstrasse et 1 lot sur l'immeuble de Brême.



## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Société de gestion	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Caractéristique	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital statutaire maximal fixé à 500M€
Visa AMF SCPI	Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018
Commercialisation	Appel public à l'épargne à partir du 22/07/2015
Minimum de souscription	1 part
Prix minimum de la part	1 000 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €
Frais de souscription	11,4 % TTI
Frais de gestion annuels	12 % TTI du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI
Retrait	Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la Société de gestion intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds
Durée de placement	Il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum
Jouissance des parts de souscription	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société
Expert Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Distribution des dividendes	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale les années suivantes

## INFORMATIONS

### Facteurs 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. 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. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI EUROVALYS est une SCPI pouvant recourir à l'endettement. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

### Conditions de cession

Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

### Fiscalité

De même, il est ici précisé que le rendement potentiel de la SCPI EUROVALYS pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra 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).

### Rappel des conditions de souscription, de cession et de retrait des parts

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts a les possibilités de demander soit, le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la société de gestion qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante, soit demander la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts ou enfin de demander la cession directe de ses parts sans intervention de la société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### SCPI Eurovalys

52 rue Bassano - 75008 Paris  
RCS Paris n°810 135 632  
Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018  
Notice publiée au BALO le 03 août 2018

Dépositaire : CACEIS Bank France 1-3  
Place Valhubert - 75013 Paris

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



### Advenis Real Estate Investment Management

52 rue Bassano – 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34  
[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

Agrément AMF n° GP 18000011  
S.A.S. au capital de 3 561 000,00€  
RCS Paris 833 409 899