

# SCPI EUROVALYS

## Bulletin semestriel d'information n°22 - 2<sup>ème</sup> semestre 2020

Période de validité du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021

### ÉDITORIAL

Chers associés,

Le deuxième semestre de l'année 2020 s'est déroulé dans la continuité des succès de la première partie d'année pour votre SCPI Eurovalys, malgré la persistance de la crise sanitaire qui a amené une partie de l'Europe à se reconfiner, au moins partiellement, au cours du dernier trimestre.

Ainsi, du point de vue de la collecte tout d'abord, et en dépit d'un ralentissement certain sur le mois de novembre, nous atteignons un total collecté de 85 144 nouvelles parts sur le semestre, qui nous permet de finir l'année avec une capitalisation de 611 millions d'euros, en croissance de près de 27 % sur un an.

Par ailleurs, notre présence en Allemagne nous a permis, malgré les restrictions de déplacement, de poursuivre un programme d'acquisitions ambitieux pour placer au mieux les résultats de la collecte. Aux actifs acquis sur les 6 premiers mois de l'année viennent s'ajouter 6 nouvelles acquisitions sur les 2 derniers trimestres, portant le nombre de nouveaux immeubles sur la SCPI Eurovalys à 11, pour un montant total hors droit investi de près de 300 millions d'euros sur 1 an.

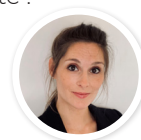
Du côté de l'Asset Management, le portefeuille continue de démontrer une bonne résilience sur la période. Les décalages de loyer accordés au deuxième trimestre ont en effet tous été remboursés avant le 31 décembre, ce qui nous permet de finir l'année avec un taux d'impayés quasiment nul, et uniquement imputable à des retards de paiement.

Le troisième trimestre a été, de plus, celui du rebond pour l'Allemagne, avec notamment une bonne reprise de son secteur industriel, moins impacté par les mesures de confinement, et dont le poids dans le PIB Outre-Rhin s'est révélé un atout sur la période. Grâce à ce sursaut, la récession attendue sur l'année pour le pays n'est plus que de 5,4 % au 31 décembre 2020, au lieu des 6,7 % attendus à la fin juin. Ces bonnes perspectives ont également impacté positivement le secteur immobilier, qui enregistre une bonne reprise des transactions sur cette période (+16 % sur le T3 2020). Le taux de vacance, fin septembre, atteint péniblement 4,2 %, soit son niveau de 2018, et une pénurie de bureaux, favorisant un maintien des valeurs locatives, reste constatée dans toutes les grandes villes allemandes. Enfin, le volume de transactions annuel dans l'immobilier de bureaux allemand, évidemment en nette baisse sur 2020 par rapport à celui - record - de 2019, retrouve également son niveau de 2018 au 31 décembre.

Dans ce contexte, et malgré un reconfinement partiel en Allemagne décidé début novembre, puis plus drastique depuis mi-décembre, le portefeuille de la SCPI Eurovalys n'enregistre que 2 départs sur la deuxième partie de l'année, et parvient à signer un nouveau bail sur l'actif d'Edmund Rumpier acheté en juin dernier.

Forte de ces divers succès, votre SCPI a pu maintenir un niveau de performance équivalent à celui de 2019 et nous sommes heureux de pouvoir vous annoncer une distribution sur le quatrième trimestre de 15,22 € pour une part en jouissance depuis le 01/01/2020, soit un rendement de 4,50 % net de fiscalité allemande sur l'année complète.

Cécile de Rosa  
Gérante de la SCPI Eurovalys



### FICHE D'IDENTITÉ

**Forme juridique** : SCPI à capital variable  
**RCS** : Paris n°810 135 632  
**Visa AMF SCPI Eurovalys** : n° 18-24 du 24 juillet 2018  
**Date d'ouverture au public** : 22 juillet 2015  
**Capital social maximum statutaire** : 1 000 000 000 €  
**Société de gestion** : Advenis Real Estate Investment Management  
**Agrément AMF** : GP 18000011 en date du 29 juin 2018

### CHIFFRES CLÉS

#### Au 31/12/2020

Prix de souscription : 1 015 € / part  
 Valeur de retrait : 899,29 € / part

#### Au 31/12/2019

Valeur de réalisation : 893,37 € / part  
 Valeur de reconstitution : 1 060,84 € / part  
 Valeur indicative IFI : 588,07 € / part

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2S 2019	1S 2020	2S 2020	Variation sur 2020
Souscriptions du semestre (nbr de parts)	120 584	76 474	85 144	+ 161 618
Retraits du semestre (nbr de parts)	7 058	775	820	+ 1 595
Nombre de parts fin de semestre	442 296	517 995	602 319	+ 160 023
Associés fin de semestre	5 928	7 147	8 362	+ 2 434
Capitalisation fin de semestre	449 M€	526 M€	611 M€	+ 162 M€
Capital social fin de semestre	354 M€	414 M€	482 M€	+ 128 M€

## DISTRIBUTION PAR PART

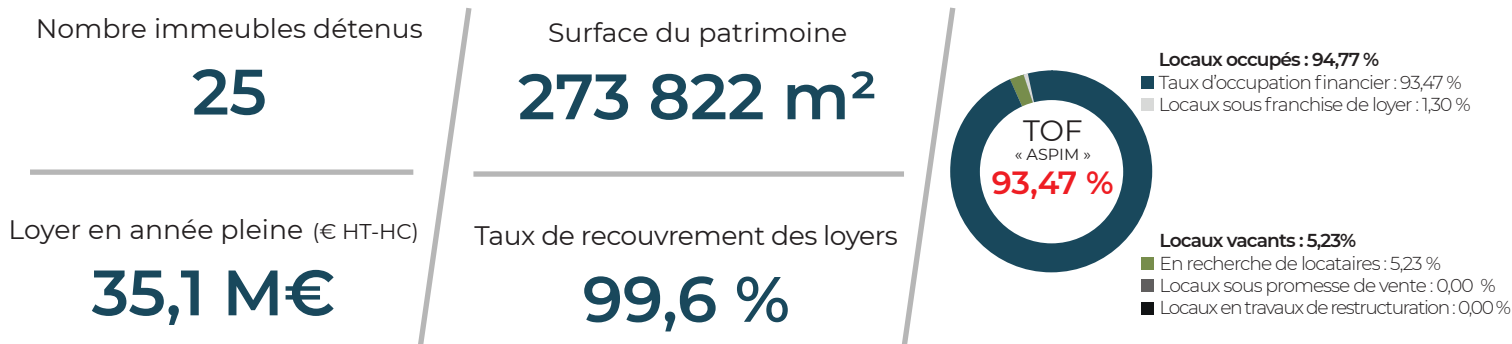
	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Dividendes après impôts*	10,15	10,15	10,15	15,22
<b>RENDEMENT NET DE FISCALITÉ ALLEMANDE**</b>	<b>1 %</b>	<b>1 %</b>	<b>1 %</b>	<b>1,5 %</b>

\* pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N

\*\*calculé sur un prix de part à 1 015 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

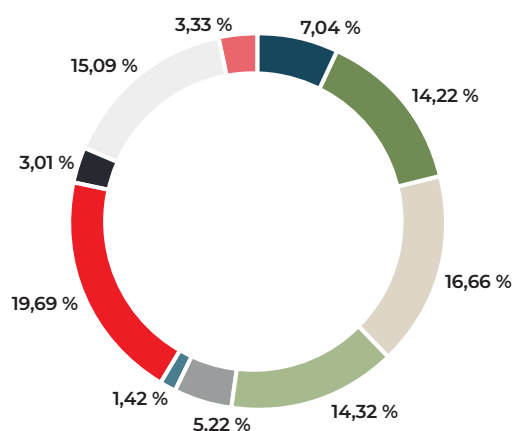
## PATRIMOINE



Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI.

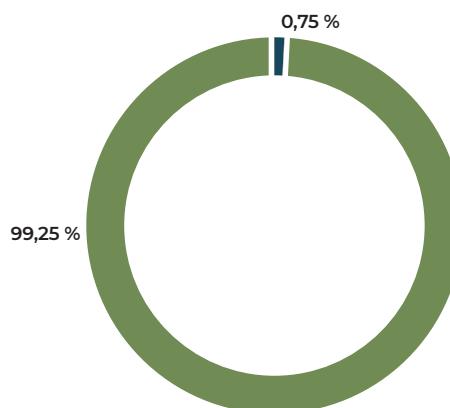
Il est calculé en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des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

Répartition du patrimoine par ville (m<sup>2</sup>)



■ Cologne ■ Francfort ■ Wolfsburg ■ Brême ■ Essen  
■ Munich ■ Hanovre ■ Düsseldorf ■ Ingolstadt ■ Stuttgart

Répartition du patrimoine par typologie d'actifs (m<sup>2</sup>)



■ Bureaux ■ Autres

## ASSET MANAGEMENT

### CONGÉS

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Date de départ
Cologne - Edmund Rumpler Strasse	Stömer	Bureaux	70,93 m <sup>2</sup>	7 001 €	31/10/2020
Düsseldorf Wannheimer	Dusvalet	Parkings	35,00 m <sup>2</sup>	10 500 €	01/08/2020
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	PFF	Bureaux	246,00 m <sup>2</sup>	37 584 €	01/07/2020
<b>TOTAL</b>			<b>351,93 m<sup>2</sup></b>	<b>55 085 €</b>	

### PROLONGATIONS / RENOUELEMENTS DE BAIL

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Nouvelle date de fin	Date de signature de l'avenant
Düsseldorf Wannheimer	Wüttembergische	Bureaux	432 m <sup>2</sup>	66 444 €	28/02/2026	04/06/2020
<b>TOTAL</b>			<b>432 m<sup>2</sup></b>	<b>66 444 €</b>		

### TRAVAUX

Adresse	Détail des travaux	Montant
Poing	Rénovation de la toiture	566 227 €
Poing	Sécurité Incendie	23 652 €
Poing	Réparation de la toiture	10 353 €
Neubiberg	Rénovation de la toiture	124 500 €
Neubiberg	Convertisseurs	8 131 €
Neubiberg	Changement des boîtes aux lettres	4 671 €
Neubiberg	Installation Système interphone	3 208 €
Cologne Edmund Rumpler	Travaux preneurs	79 917 €
Neu-Isenburg	Travaux preneurs	16 536 €
<b>TOTAL</b>		<b>837 194 €</b>

#### FOCUS LOCATAIRES CORONAVIRUS

Au total, 6 locataires, pendant ou à la suite du confinement, avaient demandé une gratuité ou un délai de paiement pour un montant total cumulé de 489 643 €, soit moins de 1,40 % des loyers annuels d'Eurovalys. Toutes ces requêtes ont été traitées au cours de l'année 2020: les potentiels reports de loyers accordés ont été remboursés intégralement avant le 31 décembre et aucun loyer ne reste finalement impayé ou en attente à la suite de ces demandes.

## APPEL À CANDIDATURES POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance actuel arrivant à échéance, l'élection d'un nouveau conseil de surveillance aura lieu lors de la prochaine Assemblée Générale. Si en tant qu'associé, vous souhaitez présenter votre candidature, vous pouvez dès à présent nous adresser une lettre de candidature accompagnée d'un Curriculum Vitae et de la liste de vos autres mandats toutes SCPI confondues à l'adresse suivante : [assembleegenerale@advenis.com](mailto:assembleegenerale@advenis.com) ou par courrier au 52 rue de Bassano 75008 PARIS.

## ACQUISITIONS DU SEMESTRE



### Cologne stolberger

La SCPI Eurovalys a acquis au troisième trimestre un immeuble de bureaux à Cologne pour un montant de 21,2 millions d'euros hors droits. L'actif se situe dans l'Ouest de la ville, au sein du parc technologique de Cologne.

Le bâtiment, à usage de bureaux, d'une surface locative totale de 10 778 m<sup>2</sup> et comprenant 112 parkings, a été construit en 1999.



L'ensemble immobilier est loué à 89 % par 8 locataires, dont les principaux sont NIB GmbH & Co. KG (réadaptation neurologique ambulatoire) et BilinGo GmbH (école primaire bilingue). Ces deux principaux locataires ont des baux de 10 ans avec une durée d'engagement ferme des baux de près de 8 années. La durée moyenne d'engagement ferme restante des baux de l'ensemble immobilier est de 6,09 années.

### Cologne Widdersdorfer

La SCPI Eurovalys a également acquis au troisième trimestre un autre actif à Cologne, également dans l'Ouest de la ville, au sein de son parc technologique, pour un montant de 13,35 millions d'euros hors droits.

L'immeuble, à usage de bureaux, est d'une surface locative de 7 657 m<sup>2</sup> et comprend 41 parkings. Il a été construit en 1991.

L'ensemble immobilier est loué à 82 % par 7 locataires, dont les principaux sont Akademie für Pflegeberufe und Management (Formation aux professionnels de la santé) et TÜV Rheinland Bildungswerk GmbH (formation à l'inspection technique des équipements). La durée moyenne d'engagement ferme restante des baux de l'ensemble immobilier est de 3,04 années.



### Stuttgart



Lors du quatrième trimestre, la SCPI Eurovalys a acquis un immeuble à usage de bureaux situé à Stuttgart, en périphérie Nord-Ouest de la ville. Le prix d'acquisition hors droits est de 15,5M€.

L'actif consiste en un immeuble de bureaux d'une surface locative totale de 8 104 m<sup>2</sup> et comprenant 190 parkings. L'immeuble a été construit en 1979, puis rénové en 2002.



L'ensemble immobilier est loué à plus de 99 % par deux locataires : Robert Bosch GmbH, multinationale allemande principalement connue pour la fabrication d'outils électriques et d'appareils électroménagers et Linde AG, groupe international allemand spécialisé dans les domaines du gaz et de l'ingénierie, dont le siège social est à Munich.



## Bremerhaven

La SCPI Eurovalys a également acquis au quatrième trimestre un immeuble à Bremerhaven, ville constituant l'avant-port de la ville de Brême sur la Weser pour un montant hors droits de 8,5M€.



L'immeuble à usage de bureaux, construit en 2014, se situe sur les quais au Nord de la ville, s'étend sur une surface locative totale de 3 805 m<sup>2</sup> et comprend 58 parkings.

L'ensemble immobilier est entièrement loué à 6 locataires dont les 2 principaux sont WindMW Service GmbH, une société de construction de parcs éoliens en zone maritime, et ATI Autotransport Int. Vermittlungs GmbH, société de transport international spécialisée dans le transport de véhicules. Ils ont tous deux leurs sièges sociaux dans l'immeuble. La durée des baux varie de 5 à 10 ans et la durée moyenne d'engagement ferme restante du baux est de 3,2 ans.

## Wolfsburg

La SCPI a acquis au quatrième trimestre un immeuble de bureaux situé à Wolfsburg, ville connue pour abriter le siège social de Volkswagen ainsi qu'un grand nombre de ses sous-traitants. Le prix d'acquisition hors droits est de 88,75M€.

Situé au Nord de la ville, à proximité du siège social de Volkswagen Group, le bâtiment, construit en 2017, affiche une surface locative totale de 35 157 m<sup>2</sup> et comprend 1 395 parkings.

L'ensemble immobilier est entièrement loué à EDAG Engineering GmbH, une entreprise d'ingénierie en développement de véhicules, de systèmes de production et d'optimisation des processus. EDAG Engineering Group AG, sa société mère, est cotée en bourse sur le marché de Francfort. La durée des baux est de 13 ans avec une durée d'engagement ferme restante de près de 9 ans.



## Francfort – Bad Vilbel

En fin d'année, la SCPI Eurovalys a acquis un immeuble à Bad-Vilbel, proche de Francfort pour un montant de 28,6 millions d'euros hors droits. L'actif se situe à 8 kms de Francfort et au nord de Bad-Vilbel, dans un secteur de bureaux.

L'ensemble immobilier, à usage de bureaux, d'une surface locative totale de 10 931 m<sup>2</sup> et comprenant 164 parkings, a été construit en 2002 et est parfaitement entretenu.

Il est entièrement loué à Stada Arzneimittel AG, qui est un des leader mondial de l'industrie pharmaceutique et est spécialisé dans la fabrication de médicaments. La société est cotée sur la bourse de Francfort et a son siège social dans l'immeuble. La durée d'engagement ferme restante du bail est de près de 11 ans.



# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Société de gestion	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Caractéristique	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital social maximal fixé à 1 milliard €
Visa AMF SCPI	Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018
Commercialisation	Offre au public depuis le 22/07/2015
Minimum de souscription	1 part
Prix minimum de la part	1 015 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 215 €
Frais de souscription	11,4 % TTI pour une part souscrite
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 et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.
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

### Informations aux associés

L'AMF par l'instruction de 2019-04 du 13 mars 2019, a modifié les conditions d'application de l'obligation d'information des associés en imposant aux sociétés de gestion de SCPI de ne réaliser que deux bulletins semestriels et non plus quatre bulletins trimestriels. La société de gestion Advenis REIM a décidé de poursuivre sa communication trimestrielle pour la SCPI Eurovalys afin d'informer plus régulièrement les associés de ses évolutions.

Pour information, tous les bulletins ainsi que les rapports annuels sont disponibles sur le site Advenis REIM [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com), rubrique « Documentation SCPI ».

### 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 la possibilité 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.

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)

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

### SCPI Eurovalys

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
RCS Paris n°810 135 632  
Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018  
Notice publiée au BALO le 03/08/2018  
Dépositaire : CACEIS Bank  
1-3 Place Valhubert - 75013 Paris



### Advenis Real Estate Investment Management

52 rue de 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 n° 833 409 899