

Période de validité du 1^{er} janvier au 31 mars 2020

Bulletin trimestriel d'information n°18 - 4^{ème} trimestre 2019

ÉDITORIAL

Chers associés,

L'année 2019 a été particulièrement dense pour la SCPI Eurovalys avec une collecte nette à investir de près de 178m€, la concrétisation de 5 nouveaux investissements à Ratingen, Hanovre, Düsseldorf, Francfort et Munich et également l'augmentation du prix de la part de la SCPI à 1 015 € (soit une progression de 1,5 % par part).

La SCPI Eurovalys réalise une collecte brute de plus de 75 m€ sur le dernier trimestre 2019 et atteint une capitalisation totale de près de 450 m€ à fin 2019.

Votre SCPI a investi pour près de 130 m€ hors droits sur l'exercice 2019 et clôture l'année avec un portefeuille de 14 immeubles. Les investissements de 2019 ont été réalisés pour partie en cash et pour partie avec de la dette. Le taux d'emprunt moyen de la SCPI Eurovalys à fin 2019 est de l'ordre de 20 %.

La distribution du dividende du dernier trimestre est de 15,68 € par part en pleine jouissance, ce qui correspond à un rendement de 4,5 % pour une part à 1 015 € pour les détenteurs en pleine jouissance depuis le 1er janvier 2019.

Au jour de la rédaction de ce bulletin trimestriel, un actif de plus de 25 m€ hors droits a été acquis par la SCPI Eurovalys sur l'année 2020. Cette acquisition a pu se réaliser grâce à l'acquisition par des entités liées au groupe Inovalis, au moment de la vente, de la société vendeuse de l'immeuble.

Jean-François Chaury

Directeur Général d'Advenis REIM



CHIFFRES CLÉS (Au 31/12/2019)

Collecte du trimestre

75,5 M€

Capitalisation

449 M€

Associés

5 928

Dividende net du trimestre pour
une part en pleine jouissance au
01/01/2019 (€/part)*

15,68 €

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

1,54 %

Prix de souscription (€/part)

1 015 €

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CAPITAL

| Période | Nombre de parts initial | Souscriptions | Retraits | Nombre de parts final | Cumul capital nominal | Cumul Capitalisation | Associés |
|----------------------------|-------------------------|---------------|----------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------|
| 1 ^{er} trimestre | 243 229 | 48 674 | 6 747 | 258 156 | 228 124 800 | 285 156 000 | 3 789 |
| 2 ^{ème} trimestre | 285 156 | 43 771 | 157 | 328 770 | 263 016 000 | 328 770 000 | 4 507 |
| 3 ^{ème} trimestre | 328 770 | 46 199 | 75 | 374 894 | 299 915 200 | 380 517 410 | 5 254 |
| 4 ^{ème} trimestre | 374 894 | 74 385 | 6 983 | 442 296 | 353 836 800 | 448 930 440 | 5 928 |
| TOTAL 2019 | | 213 029 | 13 962 | 442 296 | 353 836 800 | 448 930 440 | 5 928 |

DIVIDENDES

Distribution nette 2019 (€/part)

| | Montant ⁽¹⁾ | Taux ⁽²⁾ |
|--|------------------------|---------------------|
| 1 ^{er} acompte versé fin avril 2019 | 10,00€ | 0,99% |
| 2 ^{ème} acompte versé fin juillet 2019 | 10,00€ | 0,99% |
| 3 ^{ème} acompte versé fin octobre 2019 | 10,00€ | 0,99% |
| 4 ^{ème} acompte et solde début février 2020 | 15,68€ | 1,53% |
| DIVIDENDE NET ANNUEL PRÉVISIONNEL | 45,68€ | 4,50% |

⁽¹⁾ Dividende net des impôts étrangers et des prélèvements obligatoires prélevés à la source

⁽²⁾ Dividende net rapporté au prix de la part au 31/12/2019

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'acompte sur dividende au titre des bénéfices réalisés au quatrième trimestre 2019 a été distribué début février 2020. L'acompte trimestriel s'élève à 15,68€ pour une part en pleine jouissance sur l'ensemble de l'année et assure ainsi, sur l'année complète, un rendement de 4,50% pour un prix de part à 1 015€ et à 4,57% pour une part précédemment acquise à 1 000€.

FICHE D'IDENTITÉ

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 31/12/2019 :

Nombre de parts : 442 296

Capitalisation : 448 930 440 €

Capital social : 353 836 800 €

Prix de la part : 1 015 €

Valeur de retrait : 899,29 €

PATRIMOINE

Nombre immeubles détenus

14

Surface du patrimoine (m²)

137 054 m²

Taux Occupation Financier

95,1%

Loyer en année pleine
(€ HT - HC)

18,1 M€

Taux d'impayés des loyers
(%)

0%

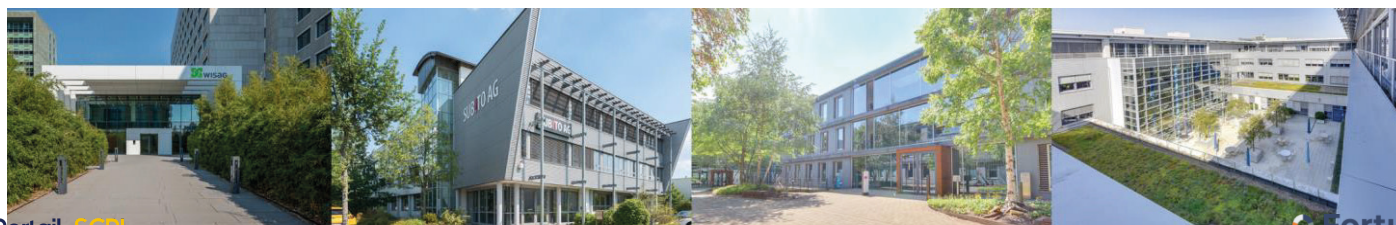
Taux Occupation Physique
(TOP)

93,7%

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.



ASSET MANAGEMENT

Ratingen – Balcke Duerr Allee 2

Le locataire **Power and Signal Group GmbH**, présent dans les locaux depuis 2008, a renouvelé son bail pour une nouvelle durée d'engagement ferme supérieure à 5 ans. La fin du bail est désormais fixée au 31/05/2025 avec une option de renouvellement de 5 années supplémentaires.



Munich Neubiberg – Lilienthalstrasse 7-19

La société **WOB** a pris à bail 789 m² de bureaux, 101 m² d'archives et 10 parkings sur la base d'un bail avec une durée d'engagement ferme de 10 années courant jusqu'en octobre 2029 avec un loyer global de 128.076 €/an Hors Taxes et Hors Charges. Les diligences financières ont été menées sur le locataire et il présente un indice CREFO de 261 ce qui représente un risque d'impayés de 0,81%.



Düsseldorf – Wanheimerstrasse 66

La société **Cancom GmbH** a pris à bail les locaux anciennement occupés par la société Mvise. Cancom GmbH a signé un bail avec une durée d'engagement ferme de 6 ans jusqu'en décembre 2025 avec une option de renouvellement de 4 années supplémentaires. Le bail a été conclu sur la base d'un loyer de 160.712 €/an Hors Taxes et Hors Charges. Le taux de remplissage de l'immeuble est toujours de 100%.



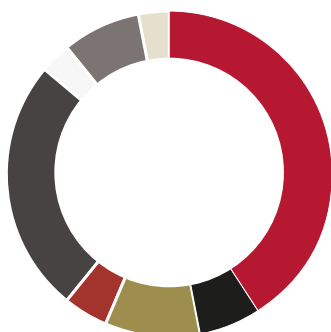
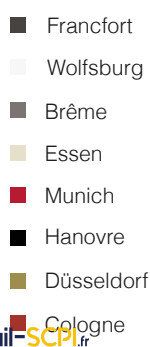
Munich Feldkirchen – Kapellenstrasse 12

L'ancien exploitant du restaurant d'entreprise dans l'immeuble a délivré congé de son bail pour lequel il n'était pas tenu du paiement d'un loyer. Un agent immobilier local a été mandaté pour trouver un successeur à ce locataire.



| Ville | Adresse | Date de construction | Surface locative (m ²) | Parkings (u.) | Taux | Locataires principaux |
|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------------------|---------------|------|---|
| Cologne | AachnerStrasse 1044 | 2015 | 6 085 | 111 | 100% | Engie Cofely |
| Francfort | Dornhof 44-46 | 2009 | 6136 | 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 | 92% | Siemens - Univeg |
| Francfort | Herriotstrasse 3 | 2013 | 13 639 | 228 | 100% | Wisag |
| Francfort | Kuhrhessestr. 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 | 26 370 | 426 | 86% | INTEL - Securetec - Protechna - ITD - WOB |
| Hanovre | Im Heidkampe 9 | 2003 | 8 273 | 121 | 100% | TUI Voyages |
| Ratingen | Balcke Duerr Allee 2 | 2007 | 6 770 | 54 | 81% | Verisure - SPIE - ATC Germany - CFG - Cpro - PFF - Power and Signal |
| Düsseldorf | Wanheimerstrasse 6 | 2008 | 5 960 | 190 | 100% | C&A - TDK - Cancom - Crayon Deutschland - Württembergische |
| Francfort Sossenheim | Wilhelm Fay Strasse 11 | 2004 | 12 083 | 310 | 100% | Zollfahndungsamt Frankfurt am Main |
| Munich Feldkirchen | Kapellenstrasse 12 | 2006 | 17 159 | 219 | 84% | Oerlikon AM, E.A. Cosmetics, Bio Rad, Matrix technologies... |
| | | Total | 137 054 | 2 579 | | |

Répartition du patrimoine par ville (m²)



Répartition du patrimoine par catégorie de villes (m²)



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 | 1 015 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 215 € |
| 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

Informations aux associés

L'AMF par une instruction de février 2019, a donné la possibilité 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, 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 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).

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

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)

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



Advenis Real Estate Investment Management

52 rue Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
www.advenis-reim.com

Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00€
RCS Paris 838 400 111