

## Bulletin trimestriel d'information n°19 - 1<sup>er</sup> trimestre 2020

### ÉDITORIAL

Chers associés,

Le premier trimestre de l'année 2020 s'est inscrit dans la continuité des performances de 2019, avec une collecte qui est restée soutenue puisque votre SCPI porte sa capitalisation au 31 mars 2020 à hauteur de 501 millions d'euros. Forts d'une trésorerie disponible consécutivement importante, nous avons pu investir dans un actif à Gaimersheim pour un montant hors droits de 25,5 millions d'euros dès le mois de janvier 2020 et continuons à travailler sur plusieurs opportunités d'investissement qui devraient se concrétiser avant la fin du deuxième trimestre.

Les résultats financiers ont par ailleurs été à la hauteur de nos attentes et nous permettent de distribuer un acompte sur dividende de 10,15 € par part pour les détenteurs en pleine jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

La crise du Covid-19 que nous traversons actuellement vient bien évidemment jeter un flou sur nos perspectives pour les prochains mois de l'année. L'Allemagne, comme ses voisins européens, est également impactée par le virus et a mis en place des dispositifs de confinement, certes allégés, mais qui viendront sans doute altérer les perspectives de croissance dans lesquelles le pays s'inscrivait.

S'il est difficile d'établir des hypothèses fermes, dans cette situation sans aucun précédent et donc sans comparable, nous pouvons espérer malgré tout un impact relativement modéré sur les résultats de notre SCPI. D'une part, les efforts financiers colossaux déployés par le gouvernement allemand pour soutenir son économie et ses entreprises devraient en effet permettre d'atténuer les effets négatifs de la crise actuelle. D'autre part, la très grande hétérogénéité des secteurs d'activité de nos locataires, et leur appartenance majoritaire à des grands groupes d'envergure internationale devraient permettre une certaine résilience de notre portefeuille. Enfin, nos liquidités actuelles nous permettent de poursuivre notre développement, même si un ralentissement de la collecte venait à se faire sentir. Ainsi, si nous restons très vigilants et plus que jamais mobilisés, nous espérons que nos fondamentaux solides nous permettront de maintenir de bonnes performances sur le reste de l'année 2020, même dans un contexte qui s'annonce très difficile.

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 :** 500 000 000 €  
**Société de gestion :** Advenis Real Estate Investment Management  
**Agrément AMF :** GP 18000011 en date du 29 juin 2018

### CHIFFRES CLÉS

**Au 31/03/2020**  
**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

\* Sous réserve de leur approbation par l'Assemblée Générale annuelle

# ÉVOLUTION DU CAPITAL

	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Souscriptions du trimestre (nbr de parts)	48 674	43 771	46 199	74 385	51 787
Retraits du trimestre (nbr de parts)	6 747	157	75	6 983	265
Nombre de parts fin de trimestre	285 156	328 770	374 894	442 296	493 818
Associés fin de trimestre	3 789	4 507	5 254	5 928	6 711
Capitalisation fin de trimestre	285 M€	329 M€	375 M€	449 M€	501 M€
Capital social fin de trimestre	228 M€	263 M€	300 M€	354 M€	395 M€

## DISTRIBUTION PAR PART

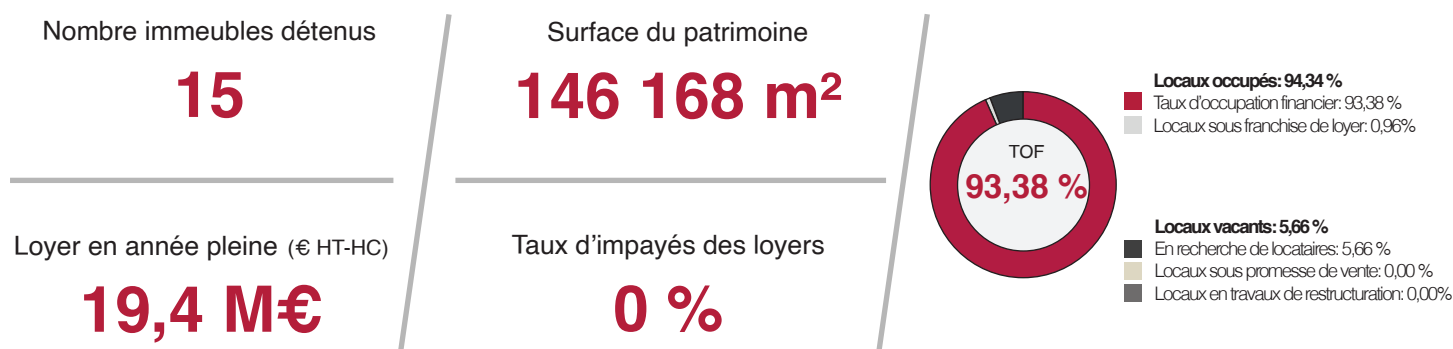
Distribution nette 2019 (/part)

	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Dividendes après impôts*	10,00	10,00	10,00	15,68	10,15
<b>RENDEMENT NET DE FISCALITÉ ALEMANDE**</b>	<b>0,99%</b>	<b>0,99 %</b>	<b>0,99 %</b>	<b>1,54 %</b>	<b>1,00 %</b>

\* pour une part en jouissance au 1er janvier de l'année N \*\*calculé sur un prix de part à 1015 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## PATRIMOINE



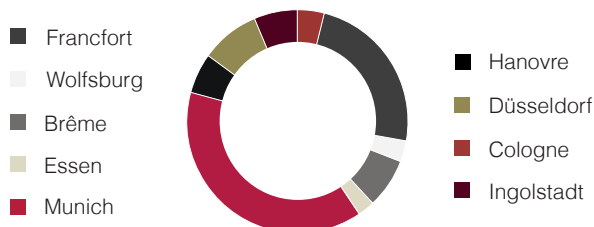
Taux d'occupation financier (TOF)

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

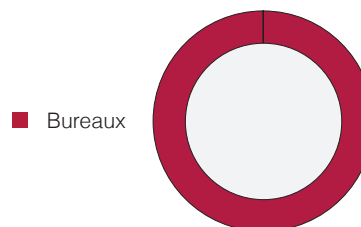
Il est calculé en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des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

Ville	Adresse	Date de construction	Surface locative m <sup>2</sup>	Parkings (u.)	Taux d'occupation	Locataires principaux
Cologne	AachnerStrasse 1044	2015	6 085	111	100 %	Engie Cofely
Neu Isenburg	Dornhofstrasse 44-46	2009	6 097	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
Morfelden	Kuhrhessestr. 5	1999	3 046	34	100 %	Subito
Essen	Karolingerstrasse 94	2004	3 919	71	100 %	Innogy
Munich Poing	Im Technologiepark 2-8	2000	12 816	185	100 %	EBV Elektronik
Munich Neubiberg	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	185	100 %	C&A - TDK - Cancom - Crayon Deutschland - Württembergische
Francfort Sossenheim	Wilhem 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...
Gaimersheim	Dr. Ludwig Krauss Str.6	2015	9 153	231	100 %	Elektronische Fahrwerks - Akka DSO
<b>Total</b>			<b>146 168</b>	<b>2 805</b>		

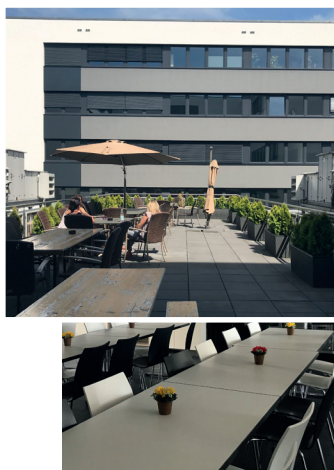
Répartition du patrimoine par ville (m²)



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs (m²)



## ACQUISITION DU TRIMESTRE



### GAIMERSHEIM

Lors du premier trimestre 2020, la SCPI EUROVALYS a acquis un immeuble de bureaux à Gaimersheim pour un montant de 25,54 millions d'euros hors droits. La zone d'Ingolstadt/Gaimersheim, située au nord de Munich, est réputée pour accueillir les sites de production de AUDI AG.

L'actif consiste en un immeuble à usage de bureaux d'une surface locative totale de 9 153 m² et comprenant 231 parkings situés dans un bâtiment extérieur et reliés à l'immeuble de bureaux par une passerelle. L'immeuble a été construit en 2015.

L'ensemble immobilier est entièrement loué à 2 sociétés dans le domaine automobile: Elektronische Fahrwerks GmbH (issue d'une joint-venture avec le constructeur AUDI) et Akka DSO GmbH, pour un loyer global annuel d'environ 1,5 millions d'euros Hors Taxes et Hors Charges (HT HC). Les 2 locataires ont des baux de 10 ans avec une durée d'engagement ferme des baux de près de 5 années. Le taux de rendement immobilier immédiat est de 5,86 %.

À noter que 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.

## ASSET MANAGEMENT

### CONGÉS

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Date de départ
Neu-Isenburg - Dornhofstrasse 44-46	Baresel	Bureaux	504 m²	95 184 €	31/01/2020

### PROLONGATIONS/RENOUVELLEMENTS DE BAIL

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Nouvelle date de fin
Munich Feldkirchen - Kapellenstrasse 12	Oerlikon	Bureaux	3 703 m²	485 541 €	31/10/2022

### TRAVAUX

Adresse	Détail des travaux	Montant
Munich Neubiberg	Convertisseurs	26 000 €
Munich Neubiberg	Travaux preneurs	504 000 €
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	Rénovation parking souterrain	27 000 €
TOTAL		557 000 €

### Focus locataires Coronavirus

Parmi les mesures de soutien aux entreprises votées Outre-Rhin, compte la possibilité pour les locataires les plus impactés par la crise du Coronavirus de différer le paiement de leur loyer des mois d'avril, mai et juin 2020 pour un remboursement ultérieur, moyennant potentiels intérêts de 8 % et avant le 30 septembre 2022.

Cette mesure concerne également nos locataires; ils ont cependant été très peu nombreux pour le moment à nous faire une telle demande de délai de paiement. 5 d'entre eux, entreprises des secteurs touristiques ou textiles, nous ont approchés à cet effet pour une demande totale de différé de 357 131 € soit 1,8 % de nos loyers annuels, dont déjà 71 % sont sous accord de remboursement avant la fin de l'année.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Dans le contexte de la crise du Covid-19, le lieu où il est prévu que l'assemblée se tienne étant visé par une mesure administrative limitant ou interdisant les rassemblements de personnes pour des motifs sanitaires, cela va entraîner l'organisation de la réunion à « huis clos ». Ainsi, l'assemblée aura lieu sans que les associés de la SCPI Eurovalys n'assistent à la séance en y étant présents physiquement. Les membres de l'assemblée participeront et voteront selon les autres modalités prévues par la loi à savoir le vote par correspondance ou la procuration. Les modalités de tenue de l'assemblée générale encadrées par les décrets n°2020-321 et 2020-418 vous seront précisées dans le courrier de convocation.

# 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](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 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  
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](http://www.advenis-reim.com)