

## Bulletin semestriel d'information n°20 - 1<sup>er</sup> semestre 2020

Période de validité du 1<sup>er</sup> Juillet - 31 Décembre 2020

### ÉDITORIAL

Chers associés,

Nous venons de vivre une première moitié d'année 2020 extrêmement contrastée avec un premier trimestre très positif du point de vue des perspectives du marché immobilier européen et de la collecte des SCPI et un second trimestre marqué par une crise sanitaire mondiale inédite.

Du côté de la collecte, nous avons enregistré, par rapport à 2019, une hausse de plus de 22 % sur les trois premiers mois de l'année puis une baisse d'environ 44 % sur le deuxième trimestre. Malgré son importance, cette baisse est restée inférieure à nos anticipations de début du confinement notamment grâce à la possibilité, pour nos distributeurs, de proposer nos SCPI aux futurs associés par la vente à distance et la signature électronique. Au final, sur le semestre, la collecte est en retrait de 11 % en comparaison à l'année dernière et la capitalisation de votre SCPI Eurovalys atteint ainsi les 526 millions d'euros à fin juin 2020.

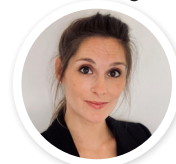
Concernant les revenus générés par le portefeuille d'Eurovalys, l'Etat allemand a légiféré rapidement en mars afin de prendre en considération l'impact de la crise économique sur les entreprises tout en respectant les intérêts des locataires et des propriétaires. Dans cet objectif, les locataires ont eu la possibilité de reporter 3 mois de loyers (entre mars et juin 2020), en accord avec leurs propriétaires, pour étaler le remboursement de ces sommes entre juillet 2020 et septembre 2022. Dans ce contexte règlementé, les demandes de décalages ou de gratuité de loyers de nos locataires (qui ont représenté moins de 1,15 % des revenus annuels) ont eu très peu d'impact sur la SCPI, ce qui nous permet de distribuer 10,15 € par part pour le dividende du 2<sup>ème</sup> trimestre, soit un rendement à hauteur de 1 % pour une part en pleine jouissance au 1<sup>er</sup> mars 2020.

Côté investissements, la gestion de la crise sanitaire en Allemagne a autorisé un confinement moins contraignant que dans d'autres pays européens, ce qui nous a permis de respecter notre programme d'acquisition. Ainsi, sur le semestre, la SCPI Eurovalys voit son portefeuille s'agrandir de 5 nouveaux actifs, grâce à l'achat de 4 immeubles de bureaux à Gaimersheim, Reutlingen, Gelsenkirchen et Mülheim, pour un montant total hors droits de 96 millions d'euros, ainsi qu'à la prise de participation à hauteur de 94,9 % dans une SCI co-détenue par le Groupe Inovalis, pour un montant hors droits de 33,2 M€. Le total de nos investissements sur cette première moitié d'année s'établit ainsi à 128 millions d'euros.

Dans la continuité de ces résultats plutôt positifs étant donné la conjoncture, nous envisageons le deuxième semestre 2020 avec prudence, mais restons confiants dans les fondamentaux du marché immobilier allemand et par voie de conséquence dans ceux de la SCPI Eurovalys. L'enjeu sur les 6 mois à venir sera double. D'une part, nous devons rester à l'écoute de nos locataires et les accompagner afin de leur permettre de traverser au mieux la crise économique liée à la crise sanitaire qui touche les entreprises européennes. D'autre part, nous allons poursuivre nos investissements, dans un marché assez perturbé, où l'offre et la demande ont parfois du mal à se comprendre, par excès d'optimisme des vendeurs d'un côté et de prudence des investisseurs de l'autre. Si, d'après nos prévisions, la tendance devrait se stabiliser en cours d'année, il est plus que jamais nécessaire d'observer un bon niveau de sélectivité dans le choix de nos acquisitions de façon à maintenir la qualité du portefeuille d'Eurovalys, tout en essayant de garder un bon rythme dans le placement de la collecte.

C'est donc dans ces circonstances encore assez particulières, mais toujours rassurées par le choix de notre positionnement en Allemagne, que nous franchissons le cap de cette 2<sup>ème</sup> partie d'année.

Cécile de Rosa  
Gérante de la SCPI Eurovalys



### FICHE D'IDENTITÉ

**Forme juridique :** SCPI d'entreprise 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 30/06/2020**

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

	1S 2019	2S 2019	1S 2020	Variation sur 2020
Souscriptions du semestre (nbr de parts)	92 445	120 584	76 310	+ 76 310
Retraits du semestre (nbr de parts)	6 904	7 058	775	+ 775
Nombre de parts fin de semestre	328 770	442 296	517 831	+ 75 535
Associés fin de semestre	4 507	5 928	7 144	+ 1 216
Capitalisation fin de semestre	329 M€	449 M€	526 M€	+ 77 M€
Capital social fin de semestre	263 M€	354 M€	414 M€	+ 60 M€

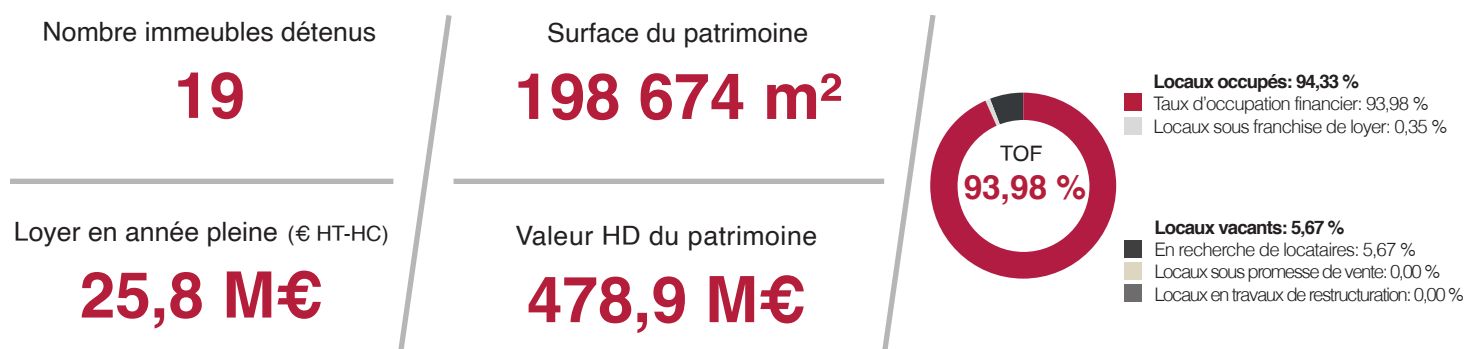
# DISTRIBUTION PAR PART

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

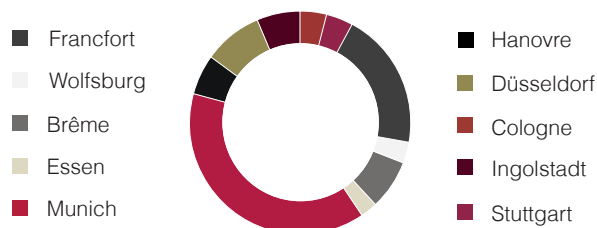


Taux d'occupation financier (TOF)

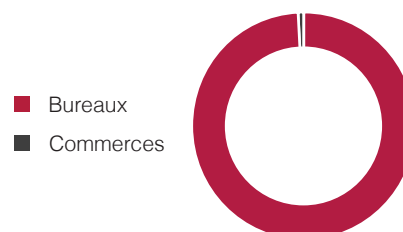
Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI.

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.

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



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



# 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
Bremen - Universitätsallee 16	Siemens	Bureaux	6 188 m²	780 000 €	01/01/2026
TOTAL			9 891 m²	1 265 541 €	

## TRAVAUX

Adresse	Détail des travaux	Montant
Münich Neubiberg	Convertisseurs	26 000 €
Münich Neubiberg	Travaux preneurs	504 000 €
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	Rénovation parking souterrain	43 000 €
Poing	Système protection incendie	20 344 €
Poing	Rénovation sas entrée	11 590 €
Poing	Rénovation peinture	3 984 €
Düsseldorf	Travaux preneurs	170 000 €
Düsseldorf	Travaux sprinklers	3 672 €
TOTAL		782 591 €

## LOYERS NON ENCAISSÉS SUR LE SEMESTRE LIÉS AU COVID-19

Adresse	Type de surface	Surface en m²	Loyer annuel en €	Montant impayé	Poids dans le loyer annuel Eurovalys	Commentaire
Hanovre - Im Heidkampe 9	Bureaux	8 273	1 039 688	173 281	0,67 %	Contractualisé pour un remboursement avant fin d'année
Dusseldorf - Wanheimerstraße 6	Bureaux	1 794	284 930	23 744	0,09 %	En cours de négociation
Dusseldorf - Wanheimerstraße 6	Bureaux	351	56 872	16 427	0,06 %	En cours de négociation
Munich Feldkirchen - Kapellenstrasse 12	Bureaux	2 157	326 226	81 557	0,32 %	Contractualisé pour un remboursement en juillet 2020
TOTAL		12 575	1 707 716	295 009	1,14 %	

### FOCUS LOCATAIRES CORONAVIRUS

5 locataires, pendant le confinement, nous ont fait une demande de gratuité ou de délais de paiement pour un montant total cumulé de 309 643 € sur l'année, soit moins de 1,20 % des loyers annuels d'EUROVALYS. 82,3 % de ces demandes sont déjà contractualisées avec les locataires pour un remboursement avant la fin de l'année 2020. Aucune demande n'a été enregistrée depuis.

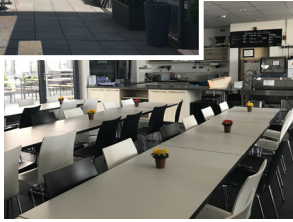
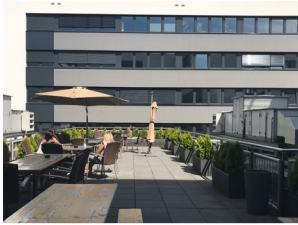
# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle d'EUROVALYS et l'Assemblée Générale Extraordinaire se sont tenues les 9 et 25 juin 2020. Toutes les résolutions présentées aux assemblées ont été adoptées et notamment lors de l'AGE, l'augmentation du capital social maximum à hauteur de 1 000 000 000 €.



# ACQUISITIONS DU SEMESTRE

## GAIMERSHEIM



Lors du premier semestre 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, construit en 2015, consiste en un immeuble à usage de bureaux d'une surface locative totale de 9 153 m<sup>2</sup>. Il comprend 231 parkings situés dans un bâtiment annexe et reliés à l'immeuble principal par une passerelle.

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 opération 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.

## REUTLINGEN

La SCPI EUROVALYS a acquis au mois de mai un immeuble de bureaux pour un montant de 23 millions d'euros hors droits. L'actif se situe à Reutlingen, à environ 40 km de Stuttgart, capitale du Land de Bade-Wurtemberg et sixième plus importante ville d'Allemagne.

L'acquisition porte sur un immeuble à usage de bureaux d'une surface locative totale de 11 250 m<sup>2</sup> et comprenant 134 parkings. Il a été construit en 2003 et a fait l'objet de lourds travaux d'aménagement juste avant l'acquisition, avec la création de nouveaux espaces de bureaux, de locaux de développement et d'un centre de recherche.

L'ensemble immobilier est entièrement loué à la société Robert BOSCH GmbH (fabricant d'outils électriques et d'appareils électroménager), pour un loyer global annuel d'environ 1,29 millions d'euros Hors Taxes et Hors Charges (HT HC). Le locataire a un bail ferme de 14 ans, avec une durée restante de 10 ans et le taux de rendement immobilier immédiat est de 5,52 %.



## GELSENKIRCHEN



La SCPI EUROVALYS a acquis un immeuble de bureaux à Gelsenkirchen pour un montant de 15,5 millions d'euros hors droits. Gelsenkirchen se situe à proximité d'Essen et Dortmund et l'actif se situe en centre-ville.

L'actif consiste en un immeuble à usage principal de bureaux avec deux commerces de pied d'immeuble pour une surface locative totale de 12 212 m<sup>2</sup> et 184 parking. Il a été construit en 1973 et rénové en 1997.

L'ensemble immobilier est loué à 96 % par 15 locataires, dont le principal (79 % des surfaces) est Integrationcenter für Arbeit, un centre d'intégration pour le travail géré par le Land Nordrhein Westfalen et la ville de Gelsenkirchen, pour un loyer global annuel d'environ 1,12 millions d'euros Hors Taxes et Hors Charges (HT HC). Le locataire principal a un bail de 12 ans avec une durée d'engagement ferme restante du bail de 9,5 années. La durée moyenne d'engagement ferme restante des baux de l'ensemble immobilier est de 8,02 années et le taux de rendement immobilier immédiat est de 7,20 %.

## MÜLHEIM

La SCPI EUROVALYS a acquis un immeuble de bureaux à Mülheim (proche d'Essen) pour un montant de 31,8 millions d'euros hors droits. L'activité économique principale de Mülheim est la grande distribution et l'actif se situe dans le Sud de la ville.

L'actif consiste en un immeuble à usage de bureaux d'une surface locative totale de 16 583 m<sup>2</sup> et comprenant 253 parkings. L'immeuble a été construit en 1995.

L'ensemble immobilier est entièrement loué par 2 locataires: ALDI international services (Filiale d'ALDI, chaîne de supermarché) et AON Holding Deutschland GmbH (entreprise internationale de courtage en assurance et gestion des risques). Les 2 locataires ont des baux de 15 ans. La durée moyenne d'engagement ferme restante des baux de l'ensemble immobilier est de 5,20 années et le taux de rendement immobilier immédiat est de 6,40 %.



## COLOGNE EDMUND RUMPLER



La SCPI EUROVALYS a acquis 94,9 % des parts de la SCI Edmund Rumpler, pour un montant hors droits de 33,2 millions d'euros, et en co-investissement avec le Groupe Inovalis (qui détient les 5,1 % restants). La SCI est propriétaire d'un immeuble de bureaux à Cologne, situé dans l'Est de la ville, dans une zone de bureaux et de commerces, à proximité du métro et du grand lac de Cologne.

L'actif consiste en un immeuble à usage de bureaux d'une surface locative totale de 14 611 m<sup>2</sup> et comprenant 272 parkings. Le bâtiment a été construit en 1992.

L'ensemble immobilier est loué à 94,95 % par 12 locataires, dont les principaux sont: Eurowings Aviation GmbH (Compagnie aérienne Low-cost, filiale de Lufthansa) et Barmer GEK (Deuxième compagnie d'assurance Allemande). La durée moyenne d'engagement ferme restante des baux de l'ensemble immobilier est de 4,76 années et le taux de rendement immobilier immédiat est de 5,50 %.

# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Société de gestion	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Caractéristique	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital statuaire maximal fixé à 1 Millard €
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
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 dans son Instruction 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 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 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 - 75 008 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 - 75 013 Paris



#### Advenis Real Estate Investment Management

52 rue Bassano - 75 008 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° 838 401 111