

## Bulletin trimestriel d'information n°18 - 4<sup>ème</sup> 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 1015 € (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 <sup>er</sup> trimestre	243 229	48 674	6 747	258 156	228 124 800	285 156 000	3 789
2 <sup>ème</sup> trimestre	285 156	43 771	157	328 770	263 016 000	328 770 000	4 507
3 <sup>ème</sup> trimestre	328 770	46 199	75	374 894	299 915 200	380 517 410	5 254
4 <sup>ème</sup> 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 <sup>(1)</sup>	Taux <sup>(2)</sup>
1 <sup>er</sup> acompte versé fin avril 2019	10,00€	0,99%
2 <sup>ème</sup> acompte versé fin juillet 2019	10,00€	0,99%
3 <sup>ème</sup> acompte versé fin octobre 2019	10,00€	0,99%
4 <sup>ème</sup> acompte et solde début février 2020	15,68€	1,53%
<b>DIVIDENDE NET ANNUEL PRÉVISIONNEL</b>	<b>45,68€</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 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€.

## PATRIMOINE

Nombre immeubles détenus

**14**

Loyer en année pleine  
(€ HT - HC)

**18,1 M€**

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

**137 054 m<sup>2</sup>**

Taux d'impayés des loyers  
(%)

**0%**

Taux Occupation Financier

**95,1%**

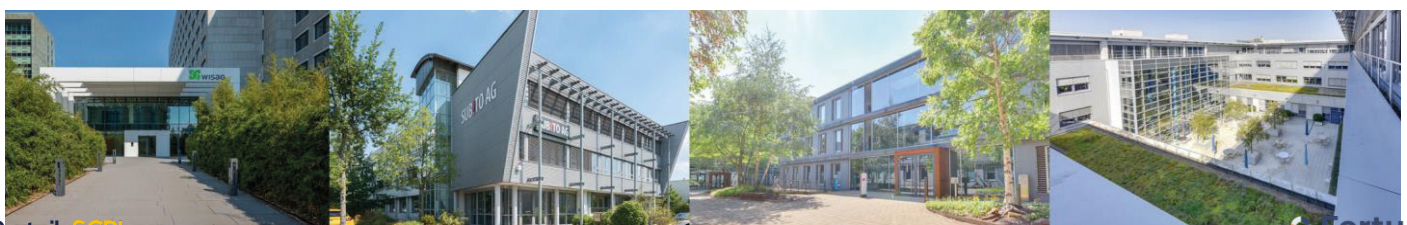
Taux Occupation Physique  
(TOP)

**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 m<sup>2</sup> de bureaux, 101 m<sup>2</sup> 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

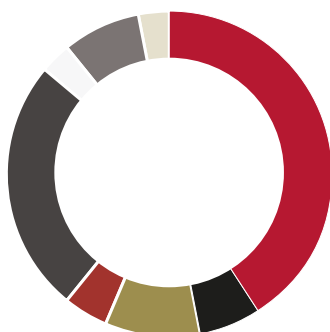
L'ancien exploitant du restaurant d'entreprise dans l'immeuble a délivré congé de son bail pour lequel il n'était pas tenu du paiement d'un loyer. Un agent immobilier local a été mandaté pour trouver un successeur à ce locataire.



Ville	Adresse	Date de construction	Surface locative (m <sup>2</sup> )	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	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	26 370	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 (m<sup>2</sup>)

- Francfort
- Wolfsburg
- Brême
- Essen
- Munich
- Hanovre
- Düsseldorf
- Cologne



Répartition du patrimoine par catégorie de villes (m<sup>2</sup>)

- Ville A
- Ville B



# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Société de gestion	<b>ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT</b>
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 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](http://www.advenis-reim.com)

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