



REAL ESTATE  
INVESTMENT MANAGEMENT

## SCPI EUROVALYS

Bulletin trimestriel d'information n° 17

Période 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 – Validité du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2019

### ÉDITORIAL

Chers associés,

La collecte des SCPI a atteint **4,3 Mds d'euros** sur le premier semestre 2019, soit + 78 % par rapport à la collecte du premier semestre 2018. Cette performance démontre l'attractivité grandissante des SCPI auprès des investisseurs privés et institutionnels.

Plusieurs raisons peuvent expliquer cette progression :

- Une offre diversifiée de SCPI de plus en plus importante et qui répond aux différentes attentes des investisseurs;
- Une performance moyenne de plus de 4,3 % en 2018 qui se situe au-delà des produits de taux et d'épargne privilégiés par les investisseurs, comme les fonds en euros des contrats d'assurance vie;
- Une reconnaissance de ce support d'investissement par les médias et les professionnels du patrimoine qui proposent plus régulièrement les SCPI dans leurs allocations d'actifs

La SCPI Eurovalys a accompagné cette tendance sur le premier semestre et la confirme sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 puisque le collecte s'élève à 46,4 millions d'euros, en ligne avec la croissance du premier semestre.

**Du côté des investissements**, la SCPI Eurovalys a investi pendant le 3<sup>ème</sup> trimestre dans trois nouveaux immeubles de bureaux à Munich, Francfort et Düsseldorf (photos ci-contre) pour un montant total dépassant les 100 millions d'euros actes en main.

A fin septembre, le portefeuille est constitué de 14 immeubles de bureaux pour une surface totale de plus de 137.000 m<sup>2</sup>.

#### Augmentation du prix de la part

Compte tenu de la bonne tenue du marché immobilier tertiaire allemand en 2018 qui a enregistré en moyenne une croissance cumulée de + de 10,2 % par rapport à 2017 (cette performance tient compte du rendement lié au revenu locatif et de l'évolution des valeurs immobilières/ source MSCI) et des bonnes perspectives pour 2019, la société de gestion a décidé de revaloriser le prix de souscription de la part de la SCPI Eurovalys (1.015 € depuis le 15 juillet 2019) soit une hausse de 1,5%.



Francfort Sossenheim



Düsseldorf Wanheimer



Munich Feldkirchen

Jean-François CHAURY

Directeur Général d'Advenis REIM

### CHIFFRES CLÉS (au 30/09/2019)

Collecte du trimestre

**46,4 M€**

Capitalisation

**375 M €**

Associés

**5.254**

Dividende net  
du trimestre (€/part)\*

**10,00 €**

Rendement net  
du trimestre pour une part en pleine  
en jouissance au 01/07/2019 (%/part)\*

**1,00 %**

Prix de souscription  
(€/part)

**1.015 €**

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

## INVESTISSEMENTS

### ▪ Munich Feldkirchen

A 13km à l'Est de Munich dans un environnement tertiaire de bonne qualité. L'ensemble immobilier bénéficie d'une excellente desserte routière avec un accès direct par les autoroutes 94 et 99. Le nouveau Palais des Congrès / centre d'affaires de Munich est à moins de 5 km de l'actif.

L'investissement porte sur un immeuble de bureaux, construit en 2006 d'une surface totale de 17.117 m<sup>2</sup> et loué à 90% à 5 locataires différents dans le secteur de la recherche et technologies.

La durée moyenne d'engagement ferme des baux est de près de 8 ans.

**Montant de l'investissement:** 45,4 millions d'euros hors droits.

### ▪ Francfort Sossenheim

Situé à l'Ouest de Francfort, 5<sup>ème</sup> ville d'Allemagne et principale place financière de l'UE. L'immeuble se situe à proximité immédiate d'entreprises majeures telles que CONTINENTAL, IBM ou de la DEUTSCHE BANK. Les biens bénéficient d'une très bonne desserte routière et par le train dont la station est à 500 mètres.

L'investissement porte sur un immeuble de bureaux, construit en 2004 d'une surface totale de 12.083 m<sup>2</sup> et entièrement loué aux services des Douanes. La durée d'engagement ferme est de 5 ans avec 4 options de renouvellement du bail de 5 années chacune.

**Montant de l'investissement:** 31 millions d'euros hors droits.

### ▪ Düsseldorf Wanheimer

Situé dans le nord de Düsseldorf dans la zone directe de l'aéroport de Düsseldorf dans un environnement tertiaire dense. On y trouve notamment des immeubles de bureaux occupés par Telefonica, Eurowings et C&A. L'immeuble bénéficie d'une très bonne desserte routière et par le train dont la station est à 800 mètres, directement à l'aéroport.

L'investissement porte sur un immeuble de bureaux, construit en 2008 d'une surface de 5.961 m<sup>2</sup> et loué à 93% au moment de l'acquisition.

La durée moyenne d'engagement ferme des baux est de près de 4 ans.

**Montant de l'investissement:** 19,7 millions d'euros hors droits.



Munich Feldkirchen



Düsseldorf Wanheimer

Francfort Sossenheim

Plus de détails sur notre site internet: [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)  
Rubrique « Actualités »

## DIVIDENDES

### Distribution nette prévisionnelle 2019 (€/part)

	Montant <sup>(1)</sup>	Taux <sup>(2)</sup>
1 <sup>er</sup> acompte versé fin avril 2019	10,00€	1,00%
2 <sup>ème</sup> acompte versé fin juillet 2019	10,00€	1,00%
3 <sup>ème</sup> acompte versé fin octobre 2019	10,00€	1,00%
4 <sup>ème</sup> acompte et solde prévisionnel (fin janvier / début février 2020)	15,00€	1,50%
<b>DIVIDENDE NET ANNUEL PREVISIONNEL</b>	<b>45,00€</b>	<b>4,50%</b>

<sup>(1)</sup> Dividende prévisionnel net des impôts étrangers et des prélèvements obligatoires prélevés à la source <sup>(2)</sup> Dividende net rapporté au prix de la part moyenne de l'année N  
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'acompte sur dividende au titre des bénéfices réalisés au troisième trimestre 2019 a été distribué fin octobre 2019. L'acompte trimestriel s'élève à 10€ pour une part en pleine jouissance sur le trimestre.

## FICHE D'IDENTITE

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 30/09/2019 :

Nombre de parts : 374.869

Capitalisation : 375.054.160€

Capital social : 299.895.200 €

Prix de la part : 1.015 €

Valeur de retrait par part : 899,29€

## 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	285 156	228 124 800 €	285 013 500 €	3 789
2 <sup>e</sup> trimestre	285 156	43 746	157	328 745	262 996 000 €	328 602 500 €	4 507
3 <sup>e</sup> trimestre	328 745	46 199	75	374 869	299 895 200 €	375 054 160 €	5 254



Nombre immeubles détenus

**14**

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

Taux Occupation Financier  
**93,7 %**

Loyer en année pleine  
(€ HT - HC)

**19,1 M€**

Taux d'impayés des loyers (%)  
**0%**

Taux Occupation Physique  
**93,1 %**

**Taux d'occupation physique et financier**

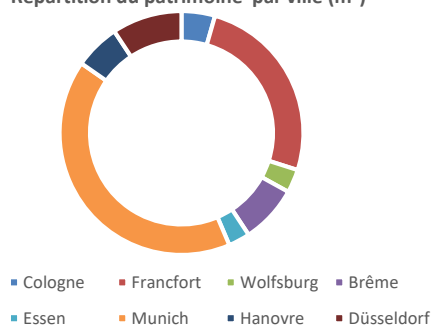
Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il peut être calculé :

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.

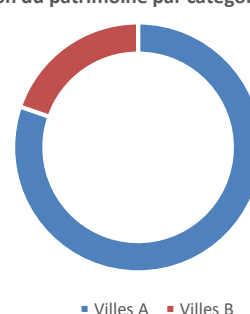
Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI à un instant donné.

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
Francfort	Dornhof 44-46	2009	6 139	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	91%	Siemens - Univeg
Francfort	Herriotstrasse 3	2013	13 639	228	100%	Wisag
Francfort	Kuhrhessebstr. 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	26 371	426	93%	INTEL - Artesyn - Securetec - Protechna
Hanovre	Im Heidkampe 9	2003	8 273	121	100%	TUI Voyages
Ratingen	Balcke Duerr Allee 2	2007	6 769	54	81%	Verisure - SPIE - ATC Germany - CFG - Cpro PFF - Power and Signal
Düsseldorf	Wanheimerstrasse 6	2008	5 960	190	93%	C&A, TDK, Mwise, Crayon Deutschland, Württembergische
Francfort Sossenheim	Wilhem Fay Strasse 11	2004	12 082	310	100%	Zollfahndungsamt Frankfurt am Main
Munich Feldkirchen	Kapellenstrasse 12	2006	17 117	219	90%	Oerlikon AM, E.A. Cosmetics, Bio Rad, Matrix technologies...
<b>Total</b>			<b>137 014</b>	<b>2 579</b>		

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



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



**ASSET MANAGEMENT**

**Düsseldorf – Wanheimer Strasse**

Durant le trimestre, une société a pris à bail les 429 m<sup>2</sup> vacants sur la base d'un bail de 5 ans à compter du 01/11/2019 pour un loyer annuel d'environ 71.000 € HT HC. L'ensemble immobilier sera alors entièrement loué.

Le locataire TDK qui occupe 971 m<sup>2</sup> dans l'immeuble avait son bail qui s'achevait le 30/11/2020. La société vient de prolonger son bail pour une durée ferme de 6 ans qui court désormais jusqu'au 30/11/2026.

**Munich Neubiberg – Lilienthalstrasse 7-19**

Une société a pris à bail 876 m<sup>2</sup> et 22 parkings dans l'ensemble immobilier sur la base d'un bail de 10 ans avec un engagement ferme de 7,5 années.

Le bail prendra effet à compter du 01/01/2020 pour un loyer annuel d'environ 147.000 € HT HC.



## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

<b>Société de gestion</b>	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
<b>Caractéristiques</b>	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital statutaire maximal fixé à 500M€
<b>Visa AMF SCPI</b>	Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018
<b>Commercialisation</b>	Appel public à l'épargne à partir du 22/07/2015
<b>Minimum de souscription</b>	1 part
<b>Prix minimum de la part</b>	1.015 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 215€
<b>Frais de souscription</b>	11,4 % TTI
<b>Frais de gestion annuels</b>	12 % TTI du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI
<b>Retrait</b>	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
<b>Durée de placement</b>	Il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum
<b>Jouissance des parts de souscription</b>	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société
<b>Expert Immobilier</b>	BNP Paribas Real Estate Valuation France
<b>Distribution des dividendes</b>	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale les années suivantes

## INFORMATIONS

### Information 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 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.

### 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

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)



### 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 833 409 899