ADVENIS
Real Estate
Investment Management

SCPI EUROVALYS

Bulletin semestriel d'information n°24 - 1er semestre 2021

Période de validité du 1er juillet au 31 décembre 2021

ÉDITORIAL

Le premier semestre 2021 s'est déroulé dans une dynamique positive pour votre SCPI Eurovalys. La collecte s'est non seulement maintenue, mais s'est même accélérée sur l'ensemble de la période : en croissance de +16 % par rapport aux 6 premiers mois de 2020, elle permet à Eurovalys d'atteindre 699 millions d'euros de capitalisation au 30 juin 2021.

La confiance des investisseurs dans la SCPI nous a ainsi permis de poursuivre sa croissance en nous portant acquéreur de 2 nouveaux immeubles de bureaux en Allemagne : l'un près de Hambourg, début avril, le deuxième à Plattling, en Bavière, mi-mai dernier. Ces 2 nouvelles acquisitions viennent accroitre la valeur du portefeuille de plus de 71 millions d'euros hors droits et devraient être suivies de plusieurs autres opérations actuellement sous exclusivité, toujours Outre-Rhin.

En termes d'asset management, 4 relocations et 8 prolongations de baux se sont signées sur le trimestre, permettant de consolider nos revenus tout en faisant croître la durée moyenne des baux qui atteint désormais 6,6 ans en moyenne sur l'ensemble des actifs détenus. Côté locataires, le portefeuille de la SCPI se porte bien, le niveau d'encaissement des loyers atteignant 99,94 %, et aucun locataire n'étant à ce jour en défaut de paiement à moyen ou long terme. Seul un locataire sur la période a demandé une suspension de son loyer sur le mois de mars, les autres n'ayant pas sollicité de nouveaux reports, ce qui tend également à démontrer la solidité du portefeuille d'Eurovalys. Cette résilience nous permet distribuer un rendement sur le deuxième trimestre de 1 % pour une part en jouissance au 1er avril 2021, dans la lignée du premier trimestre et des années précédentes.

Si l'Allemagne a continué, comme nombre de ses voisins européens, à être impactée par la Covid-19 sur cette première partie d'année, obligeant à un confinement assez strict dans l'ensemble des Länders du pays, le marché immobilier a réussi à se maintenir sur la période. Sur le T1, le rythme des relocations n'a pas décru, et la vacance est restée à un niveau faible, même si en croissance par rapport à l'année dernière. Le volume d'investissement a connu par contre un certain ralentissement, affichant 10,2 milliards d'euros de transactions au 1er trimestre 2021, en décrue de 45 % par rapport à la même période l'année dernière (*Source : BNP Paribas Real Estate Global Research May 2021*).

Nous restons, dans ce contexte, confiants mais prudents sur nos perspectives pour la deuxième partie de l'année : les acquisitions en cours doivent nous permettre d'augmenter la diversification de notre patrimoine et la gestion active de nos immeubles devrait nous aider à sécuriser nos loyers potentiels sur les moyens et longs termes. Il nous faudra cependant travailler toujours plus en proximité avec nos locataires dans ce contexte économique toujours marqué par les conséquences de la Covid-19, et gérer des relocations parfois moins avantageuses, sur certains sites plus fragiles dans leur marché. Il nous faudra également rester très exigeants dans nos investissements, l'offre ayant tendance à se tendre avec une raréfaction des produits de qualité, bien localisés disponibles à la vente en Allemagne, malgré une demande soutenue qui tend à pousser les prix vers le haut. Notre expérience et notre positionnement de longue date sur ce marché nous permet de continuer de saisir de belles opportunités, mais une grande sélectivité s'impose, ralentissant parfois le rythme d'investissement sur le court terme, pour sécuriser nos placements sur le long terme.

Cécile de Rosa
Gérante de la SCPI Eurovalys

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 30/06/2021
Prix de souscription : 1 015 € / part
Valeur de retrait : 899,29 € / part

Au 31/12/2020
Valeur de réalisation : 856,39 € / part
Valeur de reconstitution : 1 080,91 € / part
Valeur indicative IFI : 806 € / part

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	1S 2020	2S 2020	1S 2021	Variation sur 2021
Souscriptions du semestre (nbr de parts)	76 474	85 144	**88 545**	**+ 88 545**
Retraits du semestre (nbr de parts)	775	820	**2 131**	**+ 2 131**
Nombre de parts fin de semestre	517 995	602 319	**688 693**	**+ 86 374**
Associés fin de semestre	7 147	8 362	**9 766**	**+ 1 404**
Capitalisation fin de semestre	526 M€	611 M€	**699 M€**	**+ 88 M€**
Capital social fin de semestre	414 M€	482 M€	**551 M€**	**+ 69 M€**

DISTRIBUTION PAR PART

	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Dividendes après impôts*	10,15	15,22	10,15	10,15
RENDEMENT NET DE FISCALITÉ ALLEMANDE**	**1 %**	**1,5 %**	**1 %**	**1 %**

* pour une part en jouissance au 1er janvier de l'année N
**calculé sur un prix de part à 1 015 €. Le taux de distribution net est la division entre le dividende net après prélèvements fiscaux et sociaux versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

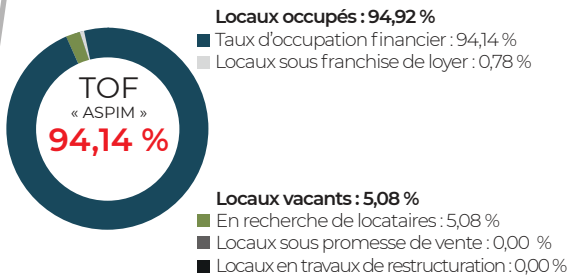
PATRIMOINE AU 30/06/2021

Nombre immeubles détenus
27

Surface du patrimoine
307 246 m²

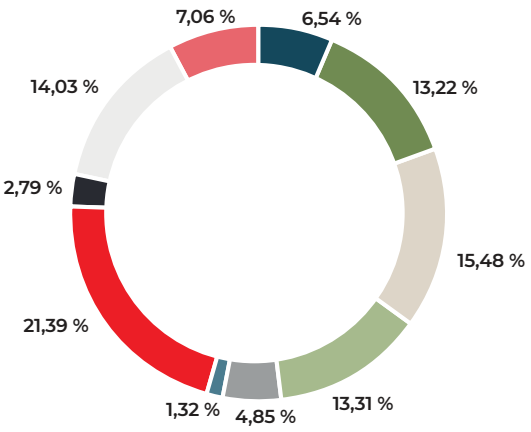
Loyer en année pleine (€ HT-HC)
39,05 M€

Taux de recouvrement des loyers
99,94 %

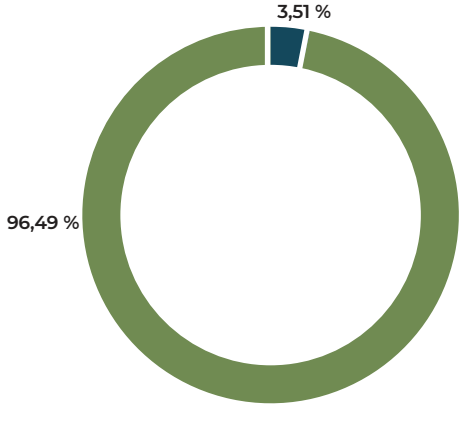


Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI.
Il est calculé en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés 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 (m²)



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs (m²)



ASSET MANAGEMENT

CONGÉS

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Date de départ
Bremerhaven - Schleusenstrasse 12	ARA SE	Burreaux	263,00 m²	39 157 €	31/05/2021
Gelsenkirchen - Ahstrasse 22	Deutsche Angestellten Akademie	Bureaux	629,91 m²	47 428 €	28/02/2021
Cologne - Edmund Rumpler Strasse	Eurowings	Bureaux	4 861,00 m²	764 363 €	01/02/2021
		TOTAL	**5 753,91 m²**	**850 948 €**	

LOCATIONS

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Date d'effet
Ratingen - Balcke-Dürr-Allee 2	Verisure	Bureaux	339,00 m²	46 172 €	01/07/2022
Ratingen - Balcke-Dürr-Allee 2	Verisure	Bureaux	262,00 m²	35 684 €	01/07/2021
Münich Neubiberg - Lilienthalstrasse 7-19	Hat.tec	Bureaux	795,00 m²	124 290 €	15/05/2021
Cologne - Edmund Rumpler Strasse 6	BIMA (Etat Allemand)	Bureaux	5 024,00 m²	922 085 €	15/03/2021
Cologne - Edmund Rumpler Strasse 6	Harish Capra	Bureaux	52,19 m²	6 241 €	01/03/2021
		TOTAL	**6 472,19 m²**	**1 134 472 €**	

PROLONGATIONS / RENOUVELLEMENTS DE BAIL

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface en m²	Ancien loyer annuel	Nouveau loyer annuel	Nouvelle date de fin
Gelsenkirchen	Vodafone	Antenne	1,00 m²	14 220 €	14 220 €	31/12/2032
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	Verisure	Bureaux	1 211,00 m²	162 553 €	146 837 €	30/06/2031
Münich Poing	Avnet	Bureaux	12 816,00 m²	1 453 176 €	1 453 176 €	31/12/2030
Münich Feldkirchen	E.A. Cosmetics	Bureaux	671,00 m²	104 179 €	104 179 €	31/07/2026
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	C-Pro	Bureaux	426,98 m²	71 940 €	70 622 €	01/06/2026
Cologne - Widdersdorfer Strasse	Semper Schools (Tüv)	Bureaux	1 209,34 m²	130 154 €	152 064 €	31/07/2024
Münich Neubiberg	Intel/Lantiq	Bureaux	13 704,00 m²	1 930 713 €	1 966 692 €	30/04/2023
Cologne - Stolberger Strasse	BIMA	Bureaux	975,00 m²	108 191 €	108 191 €	30/06/2022
		TOTAL	**31 014,32 m²**	**3 975 126 €**	**4 015 981 €**	

IMPAYÉS

Adresse	Type de surface	Surface en m²	Montant impayé	Commentaire
Münich Neubiberg -Lilienstrasse 7-19	Bureaux	890,00	11 273,38	Retard de paiement
Düsseldorf - Wannheimerstrasse 6	Bureaux	429,00	559,00	Erreur de paiement
Gelsenkirchen- Ahstrasse 22	Bureaux	9 629,99	4 974,18	Indexation des loyers à posteriori (Février à Juin) non payée
Reutlingen - Ludwig Ergard Strasse	Bureaux	11 270,00	6 048,12	Indexation mise à jour avec retard ; paiement attendu rapidement
	TOTAL	**22 218,99**	**22 854,68**	

TRAVAUX

Adresse	Détail des travaux	Montant
Francfort Bad-Vilbel - Theodor-Heuss-Strasse 52-54	Travaux climatisation preneur	1 706 291 €
Munich Poing - Im Technologiepark 2-8	Travaux preneurs	178 500 €
Munich Poing - Im Technologiepark 2-8	Travaux toiture + détécteurs de fumée	76 379 €
Munich Neubiberg - Lilienthalstrasse 7-19	Travaux toiture + système de sécurité	183 992 €
Ratingen - Balcke-Dürr-Allee 2	Réparation parking + jardin	118 234 €
Ratingen - Balcke-Dürr-Allee 2	Travaux preneurs	4 250 €
Gelsenkirchen - Ahstrasse 22	Réparation dégat des eaux + pompe à eau + alarme incendie	34 902 €
Gelsenkirchen - Ahstrasse 22	Travaux surfaces locatives	1 639 €
Cologne Stolberger - Stolberger Strasse 307-311	Pompe à eau + réparation ascenseur + sécurité incendie	27 714 €
Cologne Rumpler - Edmund Rumpler Strasse 6	Fenêtres + ascenseur + système de sécurité	27 303 €
Essen - Karolingerstrasse 94	Electricité + ventilation	26 415 €
Wolfsburg - Hafenstrasse 1	Stores extérieurs + cage d'escalier	20 415 €
Hanovre - Im Heidkampe 9	Travaux preneurs	16 126 €
Stuttgart - Motorstrasse 28	Travaux escaliers + façade + toiture + pompe à eau	14 868 €
Francfort Sossenheim - Wilhelm-Fay-Strasse 11	Conformité protection incendie	13 688 €
Düsseldorf - Wanheimer Strasse 6	Travaux éclairage + système recyclage	9 745 €
Düsseldorf - Wanheimer Strasse 6	Travaux surfaces locatives	4 703 €
Munich Feldkirchen - Kapellenstrasse 12	Installation système de recyclage	8 000 €
Cologne Widdersdorfer - Widdersdorfer Strasse 399-403	Travaux chauffage	5 292 €
Cologne Widdersdorfer - Widdersdorfer Strasse 399-403	Travaux surfaces locatives	1 284 €
Mülheim - Luxemburger Allee 4-8	Réparation stores extérieurs	2 718 €
Gaimersheim - Dr Ludwig Krauss Strasse 6	Travaux façade	2 421 €
	TOTAL	**2 484 879 €**

Mülheim

ACQUISITIONS DU SEMESTRE

Hambourg-Norderstedt

La SCPI Eurovalys a acquis au second trimestre un immeuble de bureaux à Hambourg- Norderstedt pour un montant de 28 millions d'euros hors droits. L'actif se situe dans la périphérie Nord de la ville de Hambourg, à Norderstedt. L'ensemble immobilier, composé de deux bâtiments, est à usage de bureaux et compte une surface locative totale de 20 876 m² ainsi que 514 parkings. Il a été construit en 1989 et un des deux bâtiments a été entièrement rénové en 2020.

Le bâtiment rénové est loué à 78 % par 3 locataires filliales de Lufthansa, spécialisées dans l'ingénierie et le service aux entreprises, pour une durée moyenne d'engagement ferme restante des baux de 8 ans. Le bâtiment le plus ancien est vide et fait l'objet d'une restructuration que nous menons actuellement.

Plattling

La SCPI Eurovalys a également réalisé au second trimestre une acquisition à Plattling, en Bavière, pour un montant d'environ 43,36 millions d'euros hors droits.

L'actif, dont la construction a commencé en mars 2020 à l'initiative de CSA Group Bayern GmbH, a été livré en mai 2021 et consiste en un ensemble immobilier à usage de bureaux et de laboratoires. La surface locative totale est de 12 387 m² et l'actif dispose de 175 places de parking.

L'ensemble immobilier a été développé pour CSA Group Bayern GmbH, un des leaders mondiaux en matière de certification de sécurité et certification environnementale qui a signé un bail sur le site pour une durée de 20 ans fermes, soit jusqu'en mai 2041.

MEMBRES ÉLUS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Suite à l'éléction des membres du conseil de surveillance au cours de l'Assemblé Générale ordinaire du 18 mai 2021, les associés suivants ont été élus membres du conseil de surveillance de la SCPI Eurovalys (par ordre alphabétique) :

- AGEAS, représenté par Monsieur Bertrand HAU ;
- CARPV, représentée par Monsieur Éric BERNARD ;
- Monsieur Thibault DELAHAYE ;
- MUTUELLE DE POITIERS, représentée par Madame Anne-Sophie FRAISSINET ;
- Monsieur Julien RIBES ;
- SCI ILOT MANGENIE, représentée par Monsieur Bertrand HAUMESSER ;
- Madame Michelle VICTOR.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Société de gestion	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Caractéristique	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital social maximal fixé à 1 milliard €
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 et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.
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 l'instruction de 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, 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. La SCPI Eurovalys est pour le moment un produit classé article 6 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »).

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 Eurovays
52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris n°810 135 632
Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018
Notice publiée au BALO le 03/08/2018
Dépositaire : CACEIS Bank
1-3 Place Valhubert - 75013 Paris

ADVENIS
Real Estate Investment Management

Advenis Real Estate Investment Management
52 rue de 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 n° 833 409 899