

Bulletin semestriel d'information n°26 - 2^{ème} semestre 2021

ÉDITORIAL

Période de validité du 1^{er} janvier au 30 juin 2022

Chers associés,

Dans un environnement toujours aussi particulier, l'exercice 2021 de votre SCPI Eurovalys s'est de nouveau clôturé avec de belles réalisations ainsi que sur des perspectives très encourageantes pour l'année 2022 qui s'ouvre.

L'un des événements marquants du semestre a évidemment été l'augmentation du prix de la part, revalorisée au 1^{er} octobre dernier, et qui reflète la qualité des actifs immobiliers du portefeuille d'Eurovalys même dans le contexte sanitaire et économique que nous connaissons. Le prix de part a augmenté de 1,5 % au 1^{er} Octobre 2021 passant de 1 015 € à 1 030 € pour les nouvelles souscriptions ⁽¹⁾.

L'augmentation du prix de part et un très bon maintien de la collecte sur l'ensemble du semestre portent la capitalisation d'Eurovalys à 789,3 millions d'Euros au 31/12/2021. Cette croissance capitalistique nous a permis de poursuivre une politique active d'acquisition sur toute cette deuxième partie d'année. Trois actifs ont été signés depuis cet été pour un montant total de 77,6 millions d'Euros, à Munich, Karlsruhe et Würzburg, et plusieurs autres opportunités actuellement sous promesse ou sous exclusivité pourraient se finaliser sur les premiers mois 2022.

Concernant la gestion locative de notre parc immobilier existant, nous enregistrons beaucoup de mouvements sur le semestre. De bonnes nouvelles, avec la relocation de plus de 6 500 m² vacants sur ces 6 mois, sont contrebalancées par des départs reflétant les difficultés à sortir de la crise pour les secteurs les plus impactés, comme celui de Tui à Hanovre ou de C&A à Düsseldorf. Un très bon travail de négociation avec nos locataires nous permet cependant de continuer de toucher les loyers sur Hanovre jusqu'au 31/12/2023, grâce à une indemnité de départ anticipée payée par le locataire sortant.

Ces mouvements locatifs et la poursuite de notre politique d'acquisition nous ont permis de distribuer un dividende annuel brut avant fiscalité allemande de 48,10 € pour une part en jouissance depuis le 1^{er} janvier 2021, assurant ainsi un rendement annuel brut avant fiscalité allemande de 4,74 % sur un prix de part de 1 015 € ⁽²⁾.

Ces bons résultats pour la SCPI Eurovalys reflètent la bonne santé de l'économie allemande au sortir de la crise du Covid-19. Si certains secteurs ont été plus impactés, le taux d'impayés extrêmement bas sur notre portefeuille et l'absence de demande d'aménagement des loyers, même sur les périodes de confinement, sont le reflet de la dynamique économique du pays et de son secteur immobilier. Avec un taux de vacance moyen de 4,3 % sur les 6 plus grandes villes du pays, contribuant à un bon maintien des niveaux de loyers, l'immobilier de bureaux n'est pas en reste et il continue d'attirer des capitaux : le volume de transactions sur l'année 2021 sur cette classe d'actifs atteint ainsi 27,5 millions d'Euros, en croissance de 12 % par rapport à 2020. Ce dynamisme sectoriel, dans un contexte de reprise économique globale et d'une bonne dynamique intrinsèque à l'acquisition nous permet d'entrer dans l'année 2022 confiants dans nos fondamentaux et avec un objectif de distribution sur les mois à venir en ligne avec notre stratégie.

⁽¹⁾ Ces nouvelles conditions détaillées dans la note d'information de la SCPI s'appliquent à compter du 1^{er} octobre 2021. Soit 117,42 € TTC de commission de souscription par part, prélevée sur la prime d'émission.

⁽²⁾ Cet investissement comporte un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Nous attirons l'attention des investisseurs sur le fait que les modalités de calcul du rendement affiché ont changé. Le rendement affiché ici est brut et non plus net de fiscalité allemande.

Cécile de Rosa
Directrice du Fund management
et 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 31/12/2021

Prix de souscription : 1 030 € / part

Valeur de retrait : 912,58 € / part

Au 31/12/2020

Valeur de réalisation : 856,39 € / part

Valeur de reconstitution : 1 080,91 € / part

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2S 2020	1S 2021	2S 2021	Variation sur 2021
Souscriptions du semestre (nbr de parts)	85 144	88 545	78 994	+ 167 539
Retraits du semestre (nbr de parts)	820	2 131	1 369	+ 3 500
Nombre de parts fin de semestre	602 279	688 693	766 318	+ 164 039
Associés fin de semestre	8 362	9 766	11 028	+ 2 666
Capitalisation fin de semestre	611 M€	699 M€	789 M€	+ 178 M€
Capital social fin de semestre	482 M€	551 M€	613 M€	+ 131 M€

DISTRIBUTION PAR PART

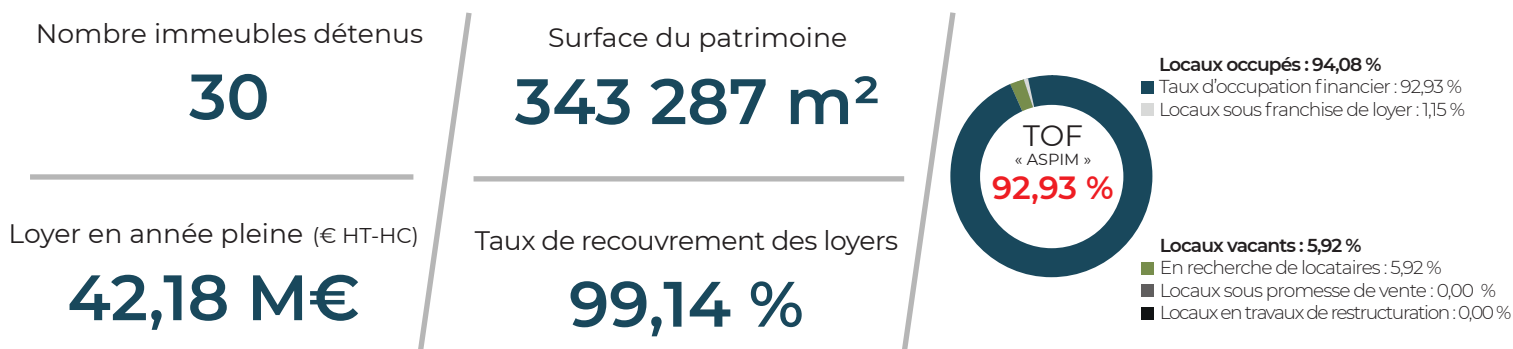
	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	TOTAL 2021
Dividendes avant impôts (en €) ⁽³⁾	10,15	10,15	10,15	17,65	48,10
RENDEMENT BRUT⁽⁴⁾	1 %	1 %	1 %	1,74 %	4,74 %
Dividendes versés (après impôts étrangers) ⁽⁵⁾ (en €)	10,15	10,15	10,15	13,84	44,29
RENDEMENT NET DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE⁽⁴⁾	1 %	1 %	1 %	1,36 %	4,36 %

⁽³⁾ pour une part en jouissance au 1^{er} janvier de l'année N. Dividendes avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre de l'année 2021.

⁽⁴⁾ calculé sur un prix de part au 01/01/2021, soit 1 015 €. Le rendement brut est la division entre le dividende brut par le prix de la part acquéreur au 1^{er} janvier de l'année N. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

⁽⁵⁾ calculé sur un prix de part au 01/01/2021, soit 1 015 €. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

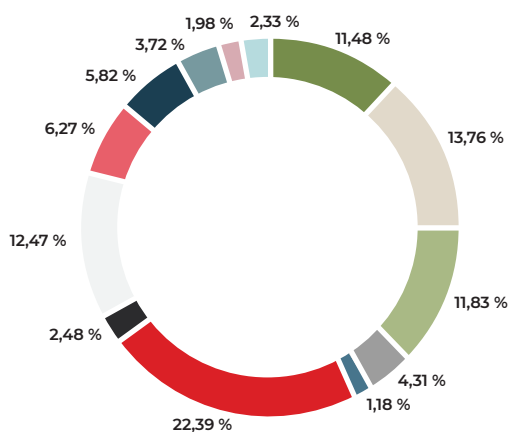
PATRIMOINE AU 31/12/2021



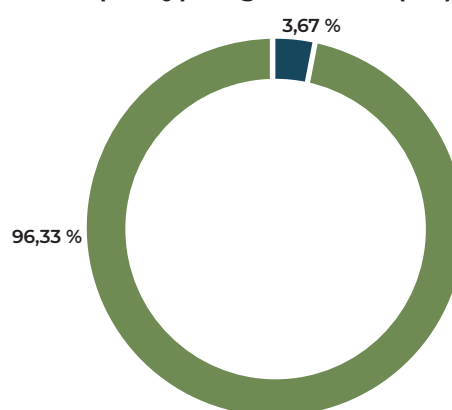
Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI.

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
Düsseldorf - Wanheimerstrasse 66	C&A	Bureaux	1 794,00 m ²	288 336 €	31/10/2021
Wolfsburg -Hafenstrasse 1	Altran	Bureaux	2 224,00 m ²	380 472 €	30/10/2021
Bremen - Universitätsallee 16	Greenyard Fresh	Bureaux	974,63 m ²	117 520 €	20/10/2021
Hannover - Im Heidkampe 9	Tui	Bureaux	8 272,87 m ²	1 039 688 €	31/08/2021
Cologne- Edmund Rumpler Strasse	Silmar	Bureaux	95,00 m ²	11 274 €	15/07/2021
TOTAL			13 360,5 m²	1 837 290 €	

LOCATIONS

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface	Loyer annuel	Date d'effet
Wolfsburg -Hafenstrasse 1	Alten	Bureaux	1 112,00 m ²	207 946 €	01/11/2021
Bremen - Universitätsallee 16	Fresh Solutions	Bureaux	974,63 m ²	120 108 €	21/10/2021
Cologne - Stolberger Strasse	BTZ	Bureaux	519,00 m ²	74 736 €	15/10/2021
Gelsenkirchen - Ahstrasse 22	Integration Center für Arbeit	Bureaux	1 036,29 m ²	98 862 €	01/08/2021
Cologne- Edmund Rumpler Strasse	Harish Capra	Bureaux	59,50 m ²	7 497 €	15/07/2021
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	Verisure	Bureaux	339,00 m ²	46 172 €	01/12/2021
Ratingen - Balcke Duerr Allee 2	Verisure	Bureaux	262,00 m ²	35 684 €	01/07/2021
TOTAL			4 302,42 m²	591 005 €	

PROLONGATIONS / RENOUVELLEMENTS DE BAIL

Adresse	Locataire	Type de surface	Surface en m ²	Ancien loyer annuel	Nouveau loyer annuel	Nouvelle date de fin
Gelsenkirchen	Integration Center für Arbeit	Bureaux	9 629,99 m ²	826 077 €	879 409 €	31/12/2032
Wolfsburg -Hafenstrasse 1	Alten	Bureaux	1 116,34 m ²	213 950 €	220 122 €	31/12/2026
Bremen - Universitätsallee 16	Greenyard Fresh	Bureaux	1 056,84 m ²	129 260 €	129 480 €	21/10/2026
Cologne - Widdersdorfer Strasse	VFJ e.V	Bureaux	2 661,48 m ²	315 706 €	394 731 €	30/06/2026
Karlsruhe - G.-Braun-Str. 18	Art Studio 77	Bureaux	609 m ²	80 479 €	80 479 €	30/09/2024
TOTAL			15 073,65 m²	1 565 472 €	1 704 221 €	



TRAVAUX

Adresse	Détail des travaux	Montant
Plattling - Am Biberberg	Travaux preneurs	677 290 €
Bad-Vilbel - Kurhessenstraße 5	Rénovation entrée	622 578 €
Norderstedt - Schützenwall 1	Travaux toiture	476 000 €
Norderstedt - Schützenwall 1	Conformité protection incendie	305 593 €
Norderstedt - Schützenwall 1	Réparation ascenseurs + stores extérieurs + préparation de la séparation des bâtiments	84 692 €
Cologne - Edmund-Rumpler-Str. 6	Rénovation surfaces + réparation Ascenceurs	202 395 €
Cologne - Edmund-Rumpler-Str. 6	Travaux preneurs	15 063 €
Poing - Im Technologiepark 2-8	Travaux preneurs + Conformité protection incendie	192 133 €
Poing - Im Technologiepark 2-8	Réparations pompe à chaleur + canalisations + escalier	13 922 €
Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Travaux preneurs + Conformité protection incendie	74 209 €
Neubiberg - Lilienthalstraße 7-19	Réparation ascenseurs + cables de communication + chauffage + interrupteurs + Installation système de sécurité	24 998 €
Wolfsburg - Birnbaumstücke 5	Travaux preneurs	66 938 €
Wolfsburg - Birnbaumstücke 5	Réparation ventilation + escaliers + stores extérieurs	12 697 €
Ratingen - Balcke-Dürr-Allee 2	Travaux preneurs	41 644 €
Ratingen - Balcke-Dürr-Allee 2	Rénovation entrée et jardin + parking	25 895 €
Cologne - Stollberger Str. 307-311	Réparation système de refroidissement + Ascenseurs + remplacement interphone	38 604 €
Neu-Isenburg - Dornhofstraße 44-46	Changement de la cuve de chauffage	23 559 €
Bremen - Universitätsallee 16	Remplacement de l'éclairage extérieur + système de maintenance chauffage	20 035 €
Düsseldorf - Wanheimer Straße 66	Extention climatisation + système de recyclage	18 713 €
Feldkirchen - Kapellenstraße 12	Rénovation surfaces + changement système eau froide + réparation infiltration + changement système de gestion ascenseur	18 707 €
Feldkirchen - Kapellenstraße 12	Travaux preneurs	14 078 €
Gelsenkirchen - Ahstraße 22	Réparation dégat des eaux + Conformité protection incendie + travaux preneurs	10 437 €
Stuttgart - Motorstraße 28	Remplacement barrière de sécurité parking + divers réparations	8 736 €
Francfort Sossenheim - Wilhelm-Fay-Straße 11	Conformité protection incendie	5 857 €
Cologne - Aachener Straße 1044	Réparation dégâts mineurs	1 505 €
Bremerhaven - Schleusenstraße 12	Borne pour véhicule électriques	1 424 €
Mulheim - Luxemburger Allee 4-8	Réparation du système de gestion du batiment	1 082 €
Essen - Karolingerstraße 94	Réparation Ascenseurs	914 €
TOTAL		2 999 696,75 €



ACQUISITIONS DU SEMESTRE



Munich - Haar

La SCPI Eurovalys a acquis au second semestre un immeuble de bureaux à Munich Haar pour un montant d'environ 33,3 millions d'euros hors droits. L'actif se situe en périphérie proche de Munich, à l'Est. La zone est considérée comme une extension attractive du marché de bureaux de Munich et abrite de nombreux sièges d'entreprises multinationales. L'ensemble immobilier est à usage de bureaux et compte une surface locative totale de 11 280 m² ainsi que 198 parkings et a été construit en 2002.



L'immeuble est entièrement loué par 8 locataires de dimensions nationale et internationale, avec de bonnes notes de solvabilité. La durée moyenne d'engagement ferme restante des baux est de 2 ans.

Karlsruhe

La SCPI Eurovalys a également réalisé au second trimestre une acquisition à Karlsruhe, deuxième ville de Bade-Wurtemberg après Stuttgart dont l'activité économique repose principalement sur les secteurs énergétique, industriel, technologique et de communication. L'actif a été acquis pour un montant d'environ 16,46 millions d'euros hors droits.

Construit en 2014, il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux et de production industrielle. La surface locative totale est de 7 754,66 m² et l'actif dispose de 128 places de parking.

L'ensemble immobilier est entièrement loué à 6 locataires pour une durée moyenne d'engagement ferme des baux de 5,5 ans.



Würzburg

La SCPI Eurovalys a acquis au second semestre un immeuble de bureaux à Würzburg, dans le land de Bavière pour un montant de 21,56 millions d'euros hors droits. Ce montant est sujet à un complément de prix en fonction de l'activité locative réalisée par le vendeur à 12 mois.



L'actif, dont la construction s'est achevée en 2021 se situe à l'Ouest de la ville, dans une zone où plusieurs développements immobiliers, à la fois bureaux et résidentiels, sont en cours. L'immeuble est à usage de bureaux et compte une surface locative totale de 6 593 m² ainsi que 110 parkings. Le bâtiment affiche de très bonnes performances énergétiques, de faibles émissions carbone et possède un Label DGNB Gold.

Le bâtiment est loué à 89 % par 5 locataires intervenant dans les secteurs de l'énergie et du conseil, et dont les niveaux de solvabilités sont très bons. La durée moyenne d'engagement ferme restante des baux est de 8 ans.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION & FACTEURS DE RISQUES

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 juillet 2015
Conditions de souscription	1 part à 1 030 € (valeur nominale de 800 € et prime d'émission de 230 €)
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
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 sixième 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 potentielle	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale les années suivantes.
Modalités de sorties du produit	L'associé qui souhaite se séparer de ses parts peut (i) demander la cession de ses parts soit sans intervention de la société de gestion soit sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts (ii) demander le remboursement de ses parts qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante
Impact de la fiscalité	Le rendement potentiel de la SCPI 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). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'Etat de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (pour les associés personnes physiques qui bénéficieront, sous certaines conditions, principalement d'un crédit d'impôt ou d'une exonération, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus de l'associé imposé en France et pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération (cf paragraphe 4 A et B « de la note d'information » « Fiscalité des revenus et des plus-values de source allemande et de source européenne autre qu'allemande »)
Diversification des placements	Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine
Risque de perte en capital	Le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital
Risque de marché	Les performances potentielles étant liées au marché de l'immobilier, ce produit n'offre pas de rendement garanti. Il ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement
Risques de crédit et de contrepartie	Susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat. La SCPI a recours à l'endettement. L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 25 juin 2020 de relever le montant maximum des emprunts qui pourra contracter la Société de Gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statutaire Celle-ci a fixé à 666 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la Société de Gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis
Risque de liquidité	Son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit. En l'absence de contrepartie, vous pourriez ne pas pouvoir céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait
Risque de change	À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro
Risque de durabilité	La SCPI Eliallys 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 »). Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte pour le moment les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental
Autres risques	Risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif, risque lié à l'effet de levier du produit

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