



SCPI Eurovalys



Bulletin trimestriel d'information n°5

Période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2016

L'essentiel de votre SCPI

Forme juridique : SCPI à capital variable

RCS : Paris n°810 135 632

Visa AMF : n°15-16 du 03/07/2015

Capital social statutaire : 1 000 000 €

Capital social maximum : 48 000 000 €

Société de gestion : Advenis Investment Managers

Agrément AMF : GP 97-124

Date d'ouverture au public : juillet 2015

Nombre de parts : 43 381

Capitalisation : 34 704 800 €

Prix de la part : 1 000 €

Valeur de retrait : 886 €

L'actualité du trimestre

Le vote en faveur du Brexit n'a eu que peu d'effet sur l'économie allemande au 3^{ème} trimestre. L'indice sur le climat des affaires (ifo) a augmenté significativement en septembre pour atteindre son niveau de mai 2014 (109,5).

Les indicateurs du marché immobilier sont toujours au vert ; à titre d'exemple le taux de vacance dans les sept principales villes est d'environ 6%, son plus bas niveau depuis 5 ans.

Un troisième acompte sur dividende sera distribué début novembre au titre des bénéfices réalisés au troisième trimestre 2016. Il représentera un montant de 10 euros pour une part en pleine jouissance depuis le 1^{er} juillet 2016 soit un rendement de 1% sur le trimestre.

Une quatrième acquisition est en cours pour un volume d'investissement d'environ 16 millions d'euros dans une ville majeure du nord ouest de l'Allemagne.

Evolution du capital

Souscriptions et retraits – exercice 2016

Période	Nombre de parts initial	Souscriptions	Retraits	Nombre de parts final	Cumul capital nominal	Cumul Capitalisation	Associés
1 ^{er} trimestre 2016	24 255	4 544		28 799	23 039 200 €	28 548 500 €	340
2 ^e trimestre 2016	28 799	7 857		36 656	29 324 800 €	36 405 500 €	465
3 ^e trimestre 2016	36 656	6 725		43 381	34 704 800 €	43 191 500 €	578

Chiffres clés

Volume investi : 49 820 000 €
Surfaces : 16 290 m²
Nombre de locataires : 7
Taux d'occupation financier et physique : 100%
WALT* : 7 ans



Cologne**
Prix AEM*** : 22 200 000 €
Surfaces : 6 090 m²
Locataires : 1
TOF et TOP : 100%
WALT : 9,5 ans



Francfort (Neu-Isenburg)
Prix AEM : 15 500 000 €
Surfaces : 5 956 m²
Locataires : 3
TOF et TOP : 100%
WALT : 4,5 ans



Wolfsburg
Prix AEM : 12 120 000 €
Surfaces : 4 244 m²
Locataires : 3
TOF et TOP : 100%
WALT : 8 ans



* Durée moyenne des baux restant à courir

** Participation à 51%

*** Prix d'acquisition Acte En Main

Eurovalys poursuit ses investissements en Allemagne et confirme sa politique d'investissement basée sur des critères stricts tels que : une localisation attractive, des villes et régions à fort potentiel économique, des immeubles modernes et de qualité, un objectif de valorisation du patrimoine à long terme.

Informations

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 dispose des possibilités suivantes : - le remboursement de ses parts ; - la demande de cession de ses parts sur le marché secondaire ; - 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

12 rue Médéric - 75017 Paris
RCS Paris n°810 135 632
Visa AMF n°15-16 du 3 juillet 2015
Notice publiée au BALO le 13 juillet 2015

Dépositaire : CACEIS Bank France
1-3 Place Valhubert 75013 Paris

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information.

Portail-SCPI.fr



Adenis Investment Managers

12 rue Médéric - 75017 Paris
Tél. : 01 70 08 08 00
<http://adensis-im.com>

Société de Gestion - Agrément AMF n° GP 97-124
Gestion immobilière depuis le 13/10/2009
S.A.S. au capital de 2 401 457,60 € - RCS Paris 414 596 791