

# SCPI Eurovalys



Bulletin trimestriel d'information n°11

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2018

## 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 maximum : 200 000 000 €

Société de gestion : Advenis Investment Managers

Agrément AMF : GP 97-124

Date d'ouverture au public : juillet 2015

Nombre de parts : 134 453

Capitalisation : 134 310 500 €

Prix de la part : 1 000 €

Valeur de retrait : 886 €

## L'actualité du trimestre

Le marché de l'investissement a battu tous les records en 2017 en Allemagne avec un volume de près de 57 milliards d'euros, principalement dans les villes du *Big 7* (Berlin, Hambourg, Düsseldorf, Cologne, Francfort, Stuttgart, Munich), en progression de plus de 7% par rapport à 2016, ce qui démontre l'attractivité du marché allemand et les opportunités qui s'y présentent.

La collecte du premier trimestre est de 17 220 000 euros ce qui porte la capitalisation de votre SCPI Eurovalys à plus de 134,3 millions d'euros.

Un premier acompte sur dividende sera distribué fin avril 2018 au titre des bénéfices réalisés au premier trimestre 2018. Il représentera un montant de 10 euros pour une part en pleine jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2018 soit un rendement net de 1% sur le trimestre.

Votre SCPI Eurovalys a finalisé l'acquisition de l'immeuble situé à Munich/Poing et a commencé à percevoir les premiers loyers issus de la location de cet actif. La SCPI poursuit ses recherches de nouveaux actifs dans des villes de premier ordre telles que Munich ou Francfort.

## Chiffres clés

Dividende net du trimestre

10,00 €

Rendement net du trimestre

1,00%

Prix de souscription (€/part)

1 000 €

Collecte du trimestre

17,2M€

Capitalisation au 31/03/2018

134,3 M€

Nombre d'associés au  
31/03/2018

1 974

# Patrimoine

Nombre d'immeubles détenus  
directement et indirectement

8

Surface locative totale

60 260 m<sup>2</sup>

Valeur vénale des immeubles  
au 31/12/2017

144,3 M€

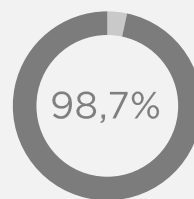
Typologie d'actif (1)

100%  
bureaux

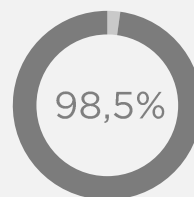
Zone géographique (2)

100%  
Allemagne

Taux d'occupation financier (3)



Taux d'occupation physique



(1) Eurovalys est une SCPI de type « classique » dont l'objet est de constituer un patrimoine locatif composé d'actifs de bureaux, de commerces et d'autres types d'actifs (résidentiel, logistique, hôtels...)

(2) Les actifs sont situés essentiellement en Allemagne et à titre exceptionnel dans d'autres pays d'Europe (incluant la France)

(3) Rapport entre les loyers des surfaces occupées et facturées avec les loyers potentiels si l'intégralité des surfaces du patrimoine étaient louées

Ville	Adresse	Date de construction/ Rénovation	Surface (m <sup>2</sup> )	Parkings (u.)	Taux d'occupation	Locataires
Cologne	AachnerStrasse 1044	2015	6 085	111	100%	Engie Cofely
Francfort Neu-Isenburg	Dornhof 44-46	2009	5 959	121	100%	Lexmark – Sudler & Hennessey - Baresel
Wolfsburg	Hafenstr. 1	2014	4 245	139	100%	Altran – Alten Technology – Lucas Automotive
Brême	Universitätsallee 16	1999	10 549	367	91%	Siemens - Univeg
Francfort	Herriotstrasse 3	2013	13 662	223	100%	Wisag
Francfort Mörfelden	Kuhrhessestr. 5	1999	3 046	34	100%	Subito
Essen	Karolingerstrasse 94	2004	3 898	71	100%	Innogy
Munich Poing	Im Technologiepark 2-8	2000	12 816	185	100%	EBV Elektronik
<b>Total</b>			<b>60 260</b>	<b>1 251</b>		



Francfort  
Herriotstrasse



Francfort Mörfelden



Munich Poing



Essen

## Gestion locative

Les 900 m<sup>2</sup> vacants dans l'immeuble de Brême sont en cours de finalisation pour leur prise à bail. La signature de ce bail qui devrait intervenir lors du prochain trimestre, portera le taux de remplissage du portefeuille d'immeubles détenus à 100%.

# Le marché des bureaux en Allemagne

A fin 2017, le montant total du volume d'investissement dans le « Big 7 » a atteint près de 31 Mds d'euros, ce qui représente une hausse de 5% par rapport à l'année précédente. Berlin reste leader avec un volume de 7,7 Mds € (+56%) suivi par Francfort avec 7,1 Mds €. Le marché du bureaux reste en tête des classes d'actifs les plus recherchés des investisseurs avec un volume de transactions de près de 24 Mds € représentant 41% du total d'investissement.

La demande placée à la location pour les actifs de bureaux en 2017 dans le Big 7 a totalisé environ 4,32 millions de m<sup>2</sup> ce qui constitue un nouveau record avec une hausse de 16% par rapport à 2016 (3,72 millions de m<sup>2</sup>). Avec une demande placée de 995 000 m<sup>2</sup>, Munich a connu une hausse de la demande de 28% ce qui la place en tête des villes les plus recherchées d'Allemagne. La plus forte progression est à Leipzig (+69% à 166 000m<sup>2</sup>) suivie de Francfort (+47% à 810 000m<sup>2</sup>). A noter la forte progression d'Essen (+31% à 124 000 m<sup>2</sup>).

L'offre globale a diminué de 8% à 5,98 millions de m<sup>2</sup> alors que la vacance a fortement diminué également de 13% pour s'établir à 5,2%. Les loyers ont augmenté de 5% en moyenne en 2017. Les hausses les plus importantes sont à Berlin (33€/m<sup>2</sup>/mois ; +16%), Essen (15€/m<sup>2</sup>/mois ; +7%) et à Francfort (41€/m<sup>2</sup>/mois ; +7%).

## Évolution du capital

### Souscriptions et retraits

Période	Nombre de parts initial	Souscriptions	Retraits	Nombre de parts final	Cumul capital nominal	Cumul Capitalisation	Associés
4e trimestre 2017	97 873	19 665	35	117 503	94 002 400 €	117 360 500 €	1 682
1er trimestre 2018	117 503	17 220	270	134 453	107 562 400 €	134 310 500 €	1 974

## Prévision de distribution 2018 (En € par part)

### Distribution nette prévisionnelle 2018

	Montant (1)	Taux (2)
1 <sup>er</sup> acompte (fin avril 2018)	10,00 €	1,00%
2 <sup>e</sup> acompte (fin juillet 2018)	10,00 €	1,00%
3 <sup>e</sup> acompte (fin octobre 2018)	10,00 €	1,00%
4 <sup>e</sup> acompte et solde (fin janvier 2019)	15,00 €	1,50%
Dividende net annuel	45,00 €	4,50%

(1) Dividende net des impôts étrangers et des prélèvements obligatoires prélevés à la source

(2) Dividende net rapporté au prix de la part moyenne de l'année N



## Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Eurovalys se déroulera le **jeudi 31 mai 2018** à 10h30 au 12 rue Médéric à Paris 17.

# Les caractéristiques



Société de gestion	ADVENIS INVESTMENT MANAGERS
Caractéristique	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital statutaire fixé à 200M€
Visa AMF SCPI	Visa SCPI N° 15-16
Commercialisation	Appel public à l'épargne à partir du 22/07/2015
Minimum de souscription	1 part
Prix minimum de la part	1 000 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €
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
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

### 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



### Advenir Investment Managers

12 rue Médéric - 75017 Paris  
Tél. : 01 70 08 08 00  
<http://advenir-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