



ADVENIS  
REAL ESTATE  
INVESTMENT MANAGEMENT

## SCPI EUROVALYS

Bulletin trimestriel d'information n° 14  
Période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2018

### ÉDITORIAL

Chers associés,

Le marché de l'investissement en Allemagne est resté particulièrement dynamique sur l'ensemble de l'année 2018 avec près de **60 milliards d'engagement** soit une progression d'environ 8% par rapport à 2017, ce qui en fait la meilleure performance de tous les temps et marque la confiance des investisseurs sur le marché allemand.

Les bureaux restent la classe d'actifs la plus recherchée des investisseurs avec 44% des volumes investis. Les villes du « Big 7 » (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Stuttgart) restent les cibles privilégiées avec plus de 60% des investissements.

Dans ce contexte particulièrement actif, votre SCPI Eurovalys a été en mesure de finaliser les acquisitions des immeubles de Munich Poing et de Munich Neubiberg au cours de l'année 2018. Ces immeubles répondant aux critères d'investissement notamment, sur la qualité des emplacements et des bâtiments mais aussi, sur la solvabilité à long terme des locataires en place.

Nous devrions être en mesure de vous annoncer de nouvelles acquisitions qui sont en cours de finalisation lors du prochain trimestre.

La collecte de votre SCPI Eurovalys sur ce seul quatrième trimestre s'élève à **53,6 millions d'euros** ce qui porte la capitalisation de votre SCPI Eurovalys au 31/12/2018 à plus de **243 millions d'euros**. Par ailleurs, l'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue ce trimestre a permis le vote de la résolution passant le capital social maximum de la SCPI Eurovalys de 200 M€ à 500 M€.

Le nombre d'associés dépasse les 3 000 au terme de l'année 2018 et nous vous remercions vivement de la confiance que vous nous accordez.

Le quatrième acompte sur dividende a été distribué au début du mois de février 2019 au titre des bénéfices réalisés au quatrième trimestre 2018. Le versement du 4<sup>ème</sup> trimestre comprend le montant du 4<sup>ème</sup> acompte trimestriel de 10 € pour une part en pleine jouissance sur le trimestre et le solde annuel de 5 € pour part en pleine jouissance durant toute l'année.

Phong HUA  
Fund Manager



### CHIFFRES CLÉS (au 31/12/2018)

Collecte du trimestre

**53,6 M€**

Capitalisation

**243,1 M €**

Associés

**3 189**

Dividende net  
du trimestre (€/part)\*

**15,00 €**

Rendement net  
du trimestre pour une part pleine en  
jouissance au 01/01/2018 (%/part)\*

**1,50 %**

Prix de souscription  
(€/part)

**1 000 €**

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

## OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENTS

### Le marché immobilier allemand 2018

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018, la demande placée de bureaux a maintenu ses bons chiffres du 1<sup>er</sup> semestre 2018 avec plus de 2,86 millions de m<sup>2</sup>. C'est le 2<sup>ème</sup> meilleur résultat de tous les temps avec une légère baisse de 2,5% par rapport au record de 2017.

La meilleure performance a été enregistrée de loin par Munich avec 689 000 m<sup>2</sup> ce qui équivaut à un nouveau record comme à Francfort avec 477 000 m<sup>2</sup> (+3%). Leipzig est la 3<sup>ème</sup> ville à battre son record avec 110 000 m<sup>2</sup> (+12%).

**La réduction du taux de vacance se poursuit**, en baisse de 17% par rapport à il y a un an avec 4,27 millions de m<sup>2</sup>. La baisse la plus importante a eu lieu à Cologne (-28%) à 2,7%. A Munich, le taux de vacance n'est que de 2,6% dans son ensemble avec une pointe à 1,8% en centre-ville. A Berlin, le taux a diminué de 17% avec seulement 380.000 m<sup>2</sup> disponibles.

**Les loyers Prime ont augmenté de 5% en un an en moyenne**. Berlin a été la ville la plus dynamique avec une hausse de 10% pour atteindre 34€/m<sup>2</sup>/mois, suivie de Francfort (+7,5%) à 43€/m<sup>2</sup> et Cologne (+6%) à 23€/m<sup>2</sup>.

**Le volume d'investissement en Allemagne** a atteint des records avec plus de 42,8 milliards d'euros, soit une hausse de 8% des montants d'engagements par rapport à l'année précédente, ce qui représente la meilleure performance de tous les temps, plus que 2017 qui avait vu la vente de nombreux portefeuilles. Les investissements pour des actifs unitaires a atteint 31,1 milliards d'euros.

La demande soutenue des investisseurs se reflète dans la baisse continue des taux de rendement. Les taux Prime ont de nouveau diminué dans les villes du Big 7 comme à Dusseldorf où le taux est à 3,25%, Stuttgart à 3,30% et Cologne à 3,35%.

A Berlin, le taux Prime a perdu 10 points de base pour être désormais à 2,90% alors qu'à Francfort, le taux Prime reste à 3,15%.



## DIVIDENDES

### Distribution nette 2018 (€/part)

	Montant <sup>(1)</sup>	Taux <sup>(2)</sup>
1 <sup>er</sup> acompte versé fin avril 2018	10,00€	1,00%
2 <sup>ème</sup> acompte versé fin juillet 2018	10,00€	1,00%
3 <sup>ème</sup> acompte versé fin octobre 2018	10,00€	1,00%
4 <sup>ème</sup> acompte (début février 2019)	10,00 €	1,00%
Solde dividende (début février 2019)	5,00 €	0,50%
<b>DIVIDENDE NET ANNUEL</b>	<b>45,00€</b>	<b>4,50%</b>

<sup>(1)</sup> Dividende 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.

## 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 31/12/2018 :*

**Nombre de parts** : 243 229

**Capitalisation** : 243 086 500 €

**Capital social** : 194 583 200 €

**Prix de la part** : 1 000 €

**Valeur de retrait** : 886 €

## CAPITAL

### Souscriptions et retraits - Exercice 2018

Période	Nombre de parts initial	Souscriptions	Retraits	Nombre de parts final	Cumul capital nominal	Cumul Capitalisation	Associés
1 <sup>er</sup> trimestre	117 503	17 220	270	134 453	107 562 400€	134 310 500€	1 974
2 <sup>ème</sup> trimestre	134 453	28 532	69	162 916	130 332 800€	162 773 500€	2 333
3 <sup>ème</sup> trimestre	162 916	27 621	17	190 520	152 416 000€	190 377 500€	2 703
4 <sup>ème</sup> trimestre	190 520	53 594	885	243 229	194 583 200€	243 086 500€	3 189
<b>Total 2018</b>	<b>117 360 500</b>	<b>126 967</b>	<b>1 241</b>	<b>243 229</b>	<b>194 583 200€</b>	<b>243 086 500€</b>	

Nombre immeubles détenus  
**9**

Surface du patrimoine (m<sup>2</sup>)  
**86 813 m<sup>2</sup>**

Taux Occupation Financier  
**97,1 %**

Loyer en année pleine  
(€ HT - HC)  
**11,4 M€**

Valeur expertise du patrimoine au 31/12/2018\*  
(€ Hors droits)  
**210,6 M€**

Taux Occupation Physique  
**96,9 %**

\* Selon rapport de l'expert externe en évaluation

Actifs	Adresse	Date de construction / Rénovation	Surface locative (m <sup>2</sup> )	Parking (u.)	Taux occupation	Locataires
Cologne	AachnerStrasse 1044	2015	6 085	111	100 %	Engie Cofely
Francfort Neu-Isenburg	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 Mörfelden	Kuhrhessestr. 5	1999	3 046	34	100 %	Subito
Essen	Karolingerstrasse 94	2004	3 919	71	100 %	Innogy
Munich Poing	Im Technologiepark 2-8	2000	12 816	185	100 %	EBV Elektronik
Munich Neubiberg	Lilienthalstr. 7-19	2002	26 371	426	93 %	INTEL – Artesyn Securetec - Protechna
<b>Total</b>			<b>86 813</b>	<b>1 685</b>		



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire de la SCPI Eurovalys s'est tenue au siège de la Société de Gestion le 07/11/2018 et portait sur l'ordre du jour suivant :

- Fixation du montant du remboursement des frais et des jetons de présence des membres du Conseil de Surveillance

Le quorum n'ayant pas été atteint pour les résolutions relevant d'une Assemblée Générale Extraordinaire, une 2<sup>ème</sup> convocation s'est tenue le 22/11/2018 et portait sur l'ordre du jour suivant :

- Augmentation de capital – avec modification corrélative de l'article 6 des statuts,
- Modifications des alinéas relatifs au montant des emprunts contractés par la société de gestion,
- Adoption des résolutions et des nouveaux statuts,
- Pouvoirs à donner pour l'accomplissement des formalités,

L'ensemble des résolutions ont été votées à la majorité des voix exprimées en Assemblée ou par les votes par correspondance ou par procuration.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

<b>Société de gestion</b>	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
<b>Caractéristique</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>	1 000 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €
<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

### 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 France 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