



# SCPI Eurovalys



Bulletin trimestriel d'information n°12

Période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 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** : 163 016

**Capitalisation** : 162 873 500 €

**Capital social**: 130 412 800 €

**Prix de la part** : 1 000 €

**Valeur de retrait** : 886 €

**Valeur IFI au 31/12/2017**: 783 €

## L'actualité du trimestre

La collecte de ce second trimestre a dépassé les 28 millions d'euros ce qui porte la capitalisation de votre SCPI Eurovalys à **désormais, près de 163 millions d'euros**. Au 1<sup>er</sup> semestre 2018, la collecte a progressé de 67% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2017.

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

Votre SCPI Eurovalys est en phase active dans ses recherches d'investissements pour des actifs de bureaux en Allemagne. Nous espérons pouvoir vous annoncer la signature d'acquisitions dans les prochaines semaines.

Nous vous remercions de la confiance grandissante que vous nous accordez. Nous vous souhaitons un très bel été.

Phong HUA  
Gérant immobilier

## Chiffres clés

**Dividende net du trimestre**

**10,00 €**

**Rendement net du trimestre**

**1,00%**

**Prix de souscription (€/part)**

**1 000 €**

**Collecte du trimestre**

**28,6 M€**

**Capitalisation au 30/06/2018**

**162,9M€**

**Nombre d'associés au 30/06/2018**

**2 333**

## Évolution du capital

### Souscriptions et retraits – exercice 2018

Période	Nombre de parts initial	Souscriptions	Retraits	Nombre de parts final	Cumul capital nominal	Cumul Capitalisation	Associés
1er trimestre	117 503	17 220	270	134 453	107 562 400 €	134 310 500 €	1 974
2e trimestre	134 453	28 632	69	163 016	130 412 800 €	162 873 500 €	2 333

## Patrimoine

Actif	Adresse	Date de construction/ Rénovation	Surface locative (m²)	Parkings (u.)	Taux d'occupation	Locataires
Cologne	AachnerStrasse 1044	2015	6 085	111	100%	Engie Cofely
Francofurt 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
Francofurt	Herriotstrasse 3	2013	13 662	223	100%	Wisag
Francofurt Mörfelden	Kuhrhesebstr. 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>		

**Nombre d'immeubles détenus  
directement et indirectement**  
8

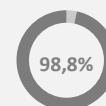
**Surface locative totale**  
60 260 m<sup>2</sup>

**Loyer en année pleine  
(€/an Hors Taxes et Hors Charges)**  
8,73 M€/an

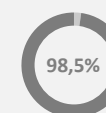
**Typologie d'actif**  
100% bureaux

**Zone géographique**  
100% Allemagne

**Taux d'occupation financier**



**Taux d'occupation physique**



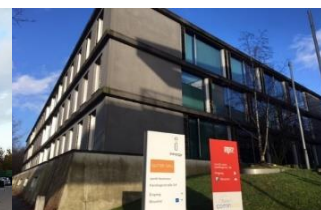
Francofurt Herriotstrasse



Francofurt Mörfelden



Munich Poing



Essen



Cologne



Francofurt – Neu Isenburg



Wolfsburg



Brême

## Le marché des bureaux en Allemagne

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, si le montant global des investissements en immobilier d'entreprise en Allemagne, a **atteint 12,3 milliards d'euros**, soit une légère baisse de 3% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, le montant des investissements unitaire, hors portefeuille, a battu son record historique avec un volume de 10,3 Milliards €, soit une progression de 12%.

Les investissements se situent toujours principalement **dans les villes du « Big 7 »** (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Munich et Stuttgart) avec un volume de **8,41 Mds d'€**. La première place revient à Munich avec 2,65 Mds € (+69%), suivie de Francfort avec 1,54 Mds€ et enfin, par Hambourg avec 1,29 Mds € (+145%). Les bureaux restent les produits les plus recherchés par les investisseurs avec 51% du volume d'engagement. Les taux *Prime* de bureaux se situent dans une fourchette comprise entre 3% et 3,50% avec une demande toujours aussi forte des investisseurs pour ce marché ce qui devrait maintenir ces taux historiquement faibles.

A la location, **la demande placée a enregistré sa deuxième meilleure performance** de tous les temps avec 910.000 m<sup>2</sup> loués en Allemagne au 1<sup>er</sup> trimestre 2018. La demande s'est surtout portée sur Munich avec 230.000 m<sup>2</sup> (-9%) , suivie de Berlin avec 215.000 m<sup>2</sup> (+13%) puis Francfort avec 131.000 m<sup>2</sup> (-4%). Si certaines villes ont vu leur demande placée diminuer, l'offre disponible pour des bureaux de bonne qualité est toujours aussi limitée. Le taux de vacance n'est ainsi que de 5% dans de nombreuses villes voire moins. En conséquence, **les loyers augmentent encore fortement** d'une année sur l'autre: Berlin (+16%), Francfort (+9%) ou Munich (+1,4%).

Données: BNP Paribas Research Germany T1 2018

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

Distribution nette prévisionnelle 2018	Montant (1)	Taux (2)
1 <sup>er</sup> acompte versé 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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Assemblée Générale Ordinaire annuelle

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle d'Eurovalys s'est tenue le jeudi 31 mai 2018 dernier à 10h30 au 12 rue Médéric à Paris 17.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'assemblée générale a été obtenu dès le premier tour.

L'ensemble des résolutions a été voté à la majorité des voix exprimées.

Lors de cette assemblée, l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance a été renouvelé après vote.

Les nouveaux membres élus sont:

- Mme VICTOR Michelle,
- M. BOUTHIE Christian,
- M. BRONSART Jean-Luc,
- M. DELAHAYE Thibault,
- M. RIBES Julien,
- Société AGEAS France,
- Société MUTUELLE DE POITIERS.

## Les caractéristiques



Société de gestion	ADVENIS INVESTMENT MANAGERS
Caractéristique	<b>SCPI d'entreprise à capital variable</b> 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 <b>22/07/2015</b>
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 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

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.



### Advenis Investment Managers

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