

# SCPI Eurovalys



Bulletin trimestriel d'information n°2

Période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2015

## 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 : 24 375

Capitalisation : 24 124 500 €

Prix de la part : 1 000 €

Valeur de retrait : 886 €

## L'actualité du trimestre

L'Allemagne reste portée par un équilibre favorable résultant du trio pétrole, taux et devises qui positionne l'Europe au centre des stratégies d'investissement.

Le 16 décembre 2015, la Réserve Fédérale des Etats-Unis (FED) a remonté son principal taux directeur de 0,25% à 0,50%. Face à une croissance molle et au risque de déflation toujours présent, la Banque Centrale Européenne (BCE) maintient sa position. Elle marque une divergence dans la politique monétaire permettant entre autre le maintien de taux d'intérêt bas.

Nous avons le plaisir d'annoncer notre première acquisition en co-investissement avec Inovalis Real Estate Investment Trust (REIT). Cette première acquisition traduit parfaitement notre stratégie, qui vise à constituer un patrimoine équilibré et pérenne.

Le rythme de souscription s'est poursuivi au 4<sup>e</sup> trimestre avec plus de 24 millions d'euros collectés à fin 2015.

## Evolution du capital

### Souscriptions et retraits - exercice 2015

Période	Nombre de parts initial	Souscriptions	Retraits	Nombre de parts final	Cumul capital nominal	Cumul Capitalisation	Associés
3 <sup>e</sup> trimestre 2015	1 250	14 037	0	15 287	12 229 600 €	15 144 500 €	32
4 <sup>e</sup> trimestre 2015	15 287	9 088	0	24 375	19 500 000 €	24 124 500 €	220

## Investissement du trimestre

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis un immeuble de bureaux neuf situé à Cologne. Livré en 2015, il développe 6 088 m<sup>2</sup> répartis en 90% de bureaux et 10% de stockage. Le montant de cette transaction, réalisée en partenariat avec Inovalis REIT, s'élève à 20 M€ environ.

L'immeuble est entièrement loué à Cofely, filiale du groupe GDF-Suez, dans le cadre d'un bail commercial ferme de 10 ans.

Le taux d'occupation du quatrième trimestre 2015 s'élève ainsi à 100% (taux d'occupation physique et financier).

## FOCUS - Cologne

Connue pour son Carnaval, sa Cathédrale et son eau, Cologne est la 4<sup>e</sup> ville allemande au cœur d'une métropole de plus de 3 millions d'habitants.

Ville économique et touristique, elle accueille de nombreux sièges sociaux notamment dans les secteurs de l'automobile (Ford Europe, Citroën Allemagne, etc.), de l'assurance et des médias.

Cologne bénéficie d'un marché immobilier solide avec une moyenne de 250 000 m<sup>2</sup> placés sur 10 ans, un loyer prime de 21 €/m<sup>2</sup> et un taux de rendement prime de 4,5%.



## 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.



### 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. au capital de 2 401 457,60 € - RCS Paris 414 596 791