

SCPI Eurovalys



Bulletin trimestriel d'information n°10

Période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2017

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 : 117 503

Capitalisation : 117 360 500 €

Prix de la part : 1 000 €

Valeur de retrait : 886 €

L'actualité du trimestre

En premier lieu, permettez-nous au nom de toute l'équipe de la société Advenis Investment Managers, de vous souhaiter une excellente année 2018 ainsi qu'à vos proches.

La collecte du quatrième trimestre est de 19 665 000 euros. Le nombre d'associés est de 1 682 pour une capitalisation de 117,4 millions d'euros.

Un quatrième acompte sur dividende sera distribué fin janvier 2018 au titre des bénéfices réalisés au quatrième trimestre 2017. Il représentera un montant de 15,00 euros pour une part en pleine jouissance au 1^{er} octobre 2017 soit un rendement de 1,50% sur le trimestre.

Votre SCPI Eurovalys a poursuivi ses investissements lors de ce trimestre avec deux nouvelles acquisitions à Essen et à Poing dans le prolongement immédiat de Munich pour des volumes respectifs d'environ 6,6 M€ et 26,5 M€ acte en main.

Chiffres clés

Dividende net du trimestre

15,00 €

Rendement net du trimestre

1,50%

Valeur de la part 2017

1 000 €

Rendement net 2017

4,50%

Capitalisation au 31/12/2017

117,4 M€

Nombre d'associés au 31/12/2017

1 682

Patrimoine

Nombre d'immeubles détenus directement et indirectement

8

Nombre de locataires

17

Surface locative totale

59 834 m²

Typologie d'actif (1)

100% bureaux

Zone géographique (2)

100%
Allemagne

Taux d'occupation financier (3)

98,7%

Taux d'occupation physique

98,5%

(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

Acquisitions

ESSEN

Un immeuble de bureaux construit en 2004 en très bon état d'entretien. Il propose une surface locative de 3 898 m² et dispose de 71 places de parking.

L'immeuble est entièrement loué dans le cadre d'une opération d'externalisation avec la signature d'un bail long avec la société INNOGY. Filiale détenue par le groupe RWE à 75%, INNOGY est une entreprise énergétique allemande spécialisée dans les activités renouvelables et de réseaux, dont le siège est basé à Essen. La société est issue d'une scission de RWE et est cotée à la bourse de Francfort.

Le montant de cette transaction s'élève à environ 6,6 M€ Acte en Main.



FOCUS – Essen

Essen est située dans le centre de la région de la Ruhr, l'une des grandes conurbations en Europe, comprenant environ 5,5 millions d'habitants. La ville compte près de 575 000 habitants et abrite le siège de plusieurs grandes entreprises, parmi lesquelles le conglomérat industriel ThyssenKrupp AG, la DB Schenker (la division logistique de Deutsche Bahn), ou bien encore Eon-Ruhrgas, une des grandes sociétés allemandes du secteur du gaz.



MUNICH - POING

Un immeuble de bureaux construit en 2000 et entièrement rénové en 2014 et 2017. Il propose une surface locative de 12 816 m² et dispose de 185 places de parking.

L'immeuble est entièrement loué dans le cadre d'un bail long à la société EBV Elektronik, filiale du groupe AVNET.

AVNET est une entreprise américaine de distribution de matériel électronique. Son siège social est situé à Phoenix en Arizona.

L'actif se situe au cœur d'une zone tertiaire établie où l'on trouve des entreprises telles que Canon ou Océ.

Le montant de cette transaction s'élève à environ 26,5 M€ Acte en Main.



FOCUS – Poing

Poing se situe dans le prolongement immédiat à l'Est de Munich, capitale du Land de Bavière. Avec près de 2 350 000 habitants dans son aire urbaine, elle est la troisième ville d'Allemagne par la population après Berlin et Hambourg. La ville de Poing bénéficie d'une bonne accessibilité à Munich aussi bien par l'autoroute que par les transports en commun.



Évolution du capital

Souscriptions et retraits – exercice 2017

Période	Nombre de parts initial	Souscriptions	Retraits	Nombre de parts final	Cumul capital nominal	Cumul Capitalisation	Associés
1er trimestre	57 708	13 458	0	71 166	56 932 800 €	71 023 500 €	940
2e trimestre	71 166	13 971	10	85 127	68 101 600 €	84 984 500 €	1 193
3e trimestre	85 127	12 776	30	97 873	78 298 400 €	97 730 500 €	1 382
4e trimestre	97 873	19 665	35	117 503	94 002 400 €	117 360 500 €	1 682

Distribution 2017 par part

Distribution nette 2017

	Montant (1)	Taux (2)
1 ^{er} acompte (fin avril 2017)	10,00 €	1,00%
2 ^e acompte (fin juillet 2017)	10,00 €	1,00%
3 ^e acompte (fin octobre 2017)	10,00 €	1,00%
4 ^e acompte et solde (fin janvier 2018)	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



Conditions de souscription

Valeur nominale	800 €
Prime d'émission	200 €
Prix d'une part	1 000 €
Commission de souscription	-114 €
dont frais de collecte TTI	-90 €
dont frais de recherche et d'investissement TTI	-24 €
Valeur de retrait	886 €

Délais de jouissance

La date de jouissance est fixée au premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la Société.

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