

# SCPI Eurovalys



Bulletin trimestriel d'information n°8

Période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 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 statutaire : 1 000 000 €

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 : 85 127

Capitalisation : 84 984 500 €

Prix de la part : 1 000 €

Valeur de retrait : 886 €

## L'actualité du trimestre

Avec 13 971 000 euros, la collecte du deuxième trimestre est restée constante. Le nombre d'associés est de 1 194 pour une capitalisation de presque 85 millions d'euros.

Un deuxième acompte sur dividende sera distribué fin juillet 2017 au titre des bénéfices réalisés au deuxième trimestre 2017. Il représentera un montant de 10 euros pour une part en pleine jouissance au 1<sup>er</sup> avril 2017 soit un rendement de 1% sur le trimestre.

Un complément de dividende a été versé début juin à la suite de l'assemblée générale annelle de la validation des comptes qui s'est tenue le 29 mai 2017. Le dividende annuel net pour une part en pleine jouissance du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 décembre 2016 a été de 45 euros soit un rendement net annuel de 4,5%. Le rendement brut de la SCPI a été de 4,74%.

## Chiffres clés

Dividende brut du trimestre

10,01 €

Rendement brut du trimestre  
annualisé

4,00%

Valeur de la part 2017

1 000 €

Rendement brut 2016

4,74%

Capitalisation au 30/06/2017

85 M€

Nombre d'associés au 30/06/2017

1 194

# Patrimoine

## Nombre d'immeubles détenus directement et indirectement

5

## Nombre de locataires

12

## Surface locative totale

40 489 m<sup>2</sup>

## Typologie d'actif (1)

100% bureaux

## Zone géographique (2)

100%  
Allemagne

## Taux d'occupation financier (3)

98,6%

## Taux d'occupation physique

97,8%

(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

# Acquisition

Un immeuble situé à Francfort a été acquis au début du mois de juin 2017. Construit en 1985 et entièrement rénové en 2013, il développe 13 648 m<sup>2</sup> de bureaux et 228 places de parking. Le montant de cette transaction s'élève à environ 47 M€ Acte en Main.

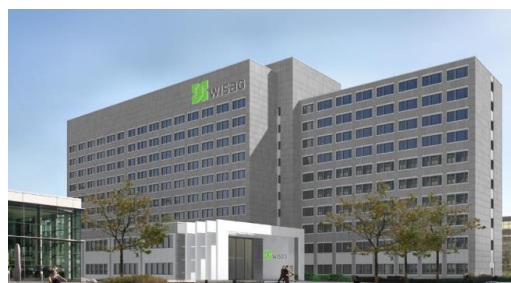
L'immeuble est entièrement loué au groupe Wisag dans le cadre d'un bail long. Le locataire est de premier ordre, il est spécialisé dans le Facility Management, il emploie plus de 48 000 salariés pour un chiffre d'affaires de 1,9 Md€.



## FOCUS – Francfort Niederrad

L'immeuble est localisé dans le quartier de Niederrad. Idéalement situé entre l'aéroport et le centre-ville de Francfort, le quartier s'est développé à partir des années 1960. Aujourd'hui, avec plus d'un million de m<sup>2</sup> de bureaux, Niederrad est considéré comme l'un des principaux marchés de bureaux de Francfort. Il regroupe de nombreuses entreprises telles que Nestlé, T-Systems, DekaBank ou encore Nintendo.

La demande placée 2016 a été de 31 000 m<sup>2</sup>, la plus forte depuis 2011. Le loyer prime est de 15 €/m<sup>2</sup> et la moyenne à 10 ans de 11,58 €/m<sup>2</sup>.



# Investissement

Deux actifs sont encours d'acquisition. Ils sont actuellement sous exclusivité. Il s'agit de deux immeubles de bureaux dans la zone économique de Francfort et Essen pour des volumes respectivement d'environ 6 M€ et 7 M€ acte en main. Ils sont loués à des locataires de qualité dans le cadre de baux de longue durée.

## 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		71 166	56 932 800 €	71 023 500 €	941
2e trimestre	71 166	13 971	10	85 127	68 101 600 €	84 984 500 €	1194

## Chiffres clés

	2T 2017	2016	2015
Prix de souscription ou de cession conseillé au 1er janvier	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Variation du prix moyen de la part (acquéreur, frais et droits inclus) sur l'année n ou sur le trimestre (1)	0,00%	0,00%	
Dividende brut versé au titre de l'année n ou du trimestre	10,01 €	47,42 €	
Taux de distribution sur valeur de marché ou DVM annualisé (2)	4,00%	4,74%	

(1) La variation du prix moyen de la part est la division entre l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

(2) Le Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) est la division entre le dividende brut avant prélèvement fiscaux et sociaux versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n.

## Prévision de distribution 2017 par part

Distribution nette prévisionnelle 2017	Montant (1)	Taux (2)
1 <sup>er</sup> acompte (fin avril 2017)	10,00 €	1,00%
2 <sup>e</sup> acompte (fin juillet 2017)	10,00 €	1,00%
3 <sup>e</sup> acompte (fin octobre 2017)	10,00 €	1,00%
4 <sup>e</sup> acompte (fin janvier 2018)	10,00 €	1,00%
Complément de dividende (fin janvier 2018)	5,00 €	0,50%
Dividende net annuel (prévisionnel)	45,00 €	4,50%

(1) Dividende prévisionnel 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 €
<b>Prix d'une part</b>	<b>1 000 €</b>

Commission de souscription	-114 €
dont frais de collecte TTC	-90 €
dont frais de recherche et d'investissement TTC	-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.



## Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Eurovalys s'est déroulée le lundi 29 mai 2017, les comptes annuels ont été validés et un complément de dividende a été confirmé.

## 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 détient 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