



REAL ESTATE  
INVESTMENT MANAGEMENT

## SCPI EUROVALYS

Bulletin trimestriel d'information n° 15  
Période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2019

### ÉDITORIAL

Chers associés,

En 2018, le marché à la location de bureaux en Allemagne se tient toujours aussi bien avec une demande placée de 4,02 millions de m<sup>2</sup> dans les 8 plus grandes villes allemandes (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Essen, Francfort, Hambourg, Leipzig et Munich) ce qui en fait la 2<sup>ème</sup> meilleure performance de tous les temps. La barre des 4M de m<sup>2</sup> est atteinte pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive. La baisse continue du chômage et la tertiarisation du marché de l'emploi contribuent à cette tendance positive. Sur le plan de l'investissement, après 3 bonnes années avec un volume supérieur à 50 milliards d'euros, la barre des 60 Mds d'€ a été franchie en 2018 avec un **record de 61,5 Mds €**. Les bureaux restent la classe d'actif la plus recherchée dans les marchés du Big 7, avec un taux de rendement Prime proche de 2,70% à Berlin ce qui démontre l'intérêt des investisseurs pour un marché allemand toujours aussi dynamique (source: BNP Paribas Research).

Au cours de ce premier trimestre 2019, votre SCPI Eurovalys a finalisé l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Hanovre (photo ci-contre) pour un montant supérieur à **18 millions d'euros**. Entièrement loué à la société TUI Voyages, cet immeuble de plus de 8.000 m<sup>2</sup> présente toutes les caractéristiques de la politique d'investissements de la SCPI (Plus de détails à la rubrique « Investissements »).

Le patrimoine de votre SCPI Eurovalys approche désormais les **100.000 m<sup>2</sup> de biens détenus**.

Nous restons particulièrement actifs dans les recherches d'investissements en ligne avec nos critères de sélection des actifs dans ce contexte concurrentiel et devrions pouvoir vous annoncer de nouvelles acquisitions dans les prochaines semaines.

La collecte de votre SCPI Eurovalys sur ce seul trimestre s'élève à **48,7 millions d'euros** ce qui porte la capitalisation de votre SCPI Eurovalys au 31/03/2019 à plus de **285 millions d'euros**.

Le premier acompte sur dividende a été distribué fin avril 2019 au titre des bénéfices réalisés au premier trimestre 2019. L'acompte trimestriel s'élève à 10 € pour une part en pleine jouissance sur le trimestre.



Phong HUA  
Fund Manager

10<sup>ème</sup> acquisition - Hanovre

### CHIFFRES CLÉS (au 31/03/2019)

Collecte du trimestre

**48,7 M€**

Capitalisation

**285 M €**

Associés

**3 789**

Dividende net  
du trimestre (€/part)\*

**10,00 €**

Rendement net  
du trimestre pour une part en pleine  
en jouissance au 01/01/2019 (%/part)\*

**1,00 %**

Prix de souscription  
(€/part)

**1 000 €**

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

## INVESTISSEMENTS

**Au cours du trimestre, la SCPI Eurovalys s'est portée acquéreur d'un nouvel actif qui se situe à Hanovre.** Capitale du Land de Basse-Saxe qui regroupe 516 000 habitants et son agglomération de plus de 1 130 000 habitants, elle est la troisième plus grande ville du Nord de l'Allemagne après Hambourg et Brême. Elle bénéficie d'une bonne accessibilité grâce à l'aéroport international de Hanovre-Langenhagen qui dessert de nombreuses villes en Europe et par la gare centrale qui relie la ville au reste du pays.

Hanovre accueille plusieurs universités et de nombreuses entreprises y ont leur siège social : Continental, TUI, Volkswagen Nutzfahrzeuge , Nord LB, GE Money Bank, Hannover Leben...

L'immeuble se situe dans un environnement tertiaire en fort développement, où l'on retrouve des sociétés établies telles que ING et Swiss Life, ou bien encore de nombreuses administrations et bénéficie d'une bonne desserte routière et d'accès en transports en commun par le métro.

L'acquisition consiste en un ensemble immobilier à usage principal de bureaux, **construit en 2003 et entièrement rénové en 2007 d'une surface locative totale de 8.273 m<sup>2</sup>** et qui dispose de 121 places de parkings.

L'immeuble est entièrement loué dans le cadre d'un bail ferme de 5 ans, renouvelable sur deux périodes de 5 ans, à la société TUI Voyages qui est présent dans les locaux depuis leur construction. L'investissement porte sur un **volume de près de 18,3 Mds d'€ hors droits.**



## DIVIDENDES

### Distribution nette prévisionnelle 2019 (€/part)

	Montant <sup>(1)</sup>	Taux <sup>(2)</sup>
1 <sup>er</sup> acompte versé fin avril 2019	10,00€	1,00%
2 <sup>ème</sup> acompte (fin juillet 2019)	10,00€	1,00%
3 <sup>ème</sup> acompte (fin octobre 2019)	10,00€	1,00%
4 <sup>ème</sup> acompte et solde (fin janvier 2020)	15,00 €	1,50%
<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 31/03/2019 :

Nombre de parts : 285 156

Capitalisation : 285 013 500 €

Capital social : 228 124 800 €

Prix de la part : 1 000 €

Valeur de retrait : 886 €

## CAPITAL

Période	Nombre de parts initial	Souscriptions	Retraits	Nombre de parts final	Cumul capital nominal	Cumul Capitalisation	Associés
<b>1er trimestre</b>	243 229	48 674	6 747	285 156	228 124 800 €	285 013 500 €	3 789



Nombre immeubles détenus

**10**

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

Taux Occupation Financier  
**97,3 %**

Loyer en année pleine  
(€ HT - HC)

**12,6 M€**

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

**210,6 M€**

Taux Occupation Physique  
**96,3 %**

\* Selon rapport de l'expert externe en évaluation

**Taux d'occupation physique et financier**

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il peut être calculé :

Soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI à un instant donné.

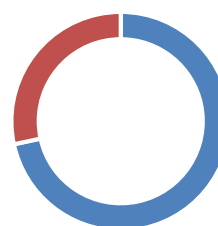
Ville	Adresse	Date de construction	Surface locative (m <sup>2</sup> )	Parkings (u.)	Taux d'occupation	Locataires
Cologne	AachnerStrasse 1044	2015	6 085	111	100%	Engie Cofely
Francfort	Dornhof 44-46	2009	6 139	154	100%	Lexmark – Sudler & Hennessey - Baresel
Wolfsburg	Hafenstr. 1	2014	4 249	139	100%	Altran – Alten Technology – Lucas Automotive
Brême	Universitätsallee 16	1999	10 549	337	91%	Siemens - Univeq
Francfort	Herriotstrasse 3	2013	13 639	228	100%	Wisag
Francfort	Kuhrhesebstr. 5	1999	3 046	34	100%	Subito
Essen	Karolingerstrasse 94	2004	3 919	71	100%	Innogy
Munich	Im Technologiepark 2-8	2000	12 816	185	100%	EBV Electronik
Munich	Lilienthalstr. 7 -19	2002	26 371	426	93%	INTEL - Artesyn - Securetec - Protechna
Hanovre	Im Heidkampe 9	2003	8 273	121	100%	TUI Voyages
<b>Total</b>			<b>95 086</b>	<b>1 806</b>		

Répartition du patrimoine par ville (m<sup>2</sup>)



- Cologne
- Francfort
- Wolfsburg
- Brême
- Essen
- Munich
- Hanovre

Répartition par catégorie de villes (m<sup>2</sup>)



- Villes A
- Villes B



**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

**IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)**

L'Assemblée Générale ordinaire annuelle d'Eurovalys se déroulera le **mercredi 29 mai à 10h30** à l'espace George V – 10, avenue George V – 75008 Paris.

La valeur au 31/12/2018 pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI est de **530,47 €** pour une part.

## 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