

SCPI Eurovalys



Bulletin trimestriel d'information n°1

Période du 1^{er} juillet au 30 septembre 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 statuaire : 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 : 22 juillet 2015

Nombre de parts : 15 287

Capital souscrit : 12 229 600 €

Prix de la part : 1 000 €

Valeur de retrait : 886 €

L'actualité du trimestre

L'Allemagne confirme année après année sa place de première économie Européenne. Les indicateurs macro-économiques restent remarquables avec des comptes publics maîtrisés et une industrie solide.

Le dynamisme de l'immobilier allemand ne faiblit pas avec une 5^e année de hausse des volumes d'investissement. En 2015, les volumes prévisionnels sont attendus à 50 milliards*.

Depuis le lancement d'Eurovalys, nous avons étudié de nombreuses opportunités d'acquisition notamment grâce aux synergies développées avec nos équipes locales présentes depuis plus de 10 ans en Allemagne. La qualité des dossiers reçus conforte notre politique d'investissement axée sur une sélection rigoureuse.

Nous rencontrons un réel succès des souscriptions avec plus de 13,5 millions d'euros collectés en 3 mois.

*Source : BNP Paribas Real Estate

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 ^e trimestre 2015	1 250	14 037	0	15 287	12 229 600 €	15 144 500 €	32

FOCUS sur le marché allemand

Porté par une économie stable, le marché immobilier allemand reste orienté à la hausse. Le budget de l'État allemand est bénéficiaire : +0,5%* [-3,8%], ce qui permet à la dette publique de se maintenir à un niveau raisonnable de 72,5%* [97,7%] du PIB. Malgré une baisse des exportations, le taux de chômage en mai 2015 reste particulièrement bas à 6,4%* [10,3%].

Les taux de rendement prime immobilier se sont contractés en Europe et en Allemagne pour s'établir fin septembre à 3,85%** (3,5% à Paris). Cependant, cette baisse reste limitée si on la compare à la chute, depuis 2009, du taux de rendement de l'OAT allemande. La prime de risque (graphique 1) au 3T 2015 est d'environ 3,18%.

Dans le même temps, les loyers allemands continuent leur hausse progressive avec un maximum de 456 €/m² observé à Frankfurt (graphique 2). Cette hausse demeure modérée si l'on considère le loyer prime dans le quartier central des affaires (QCA) de Paris, qui s'élève à 750 €/m²**.

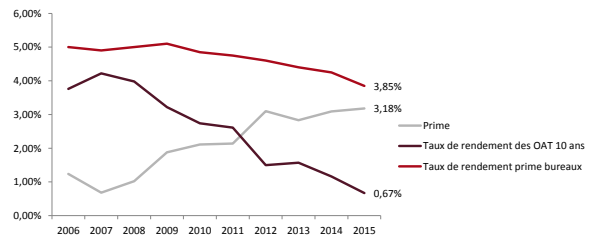
[x] Chiffres comparables français

* Source : Bloomberg

** Source : BNP Paribas Real Estate

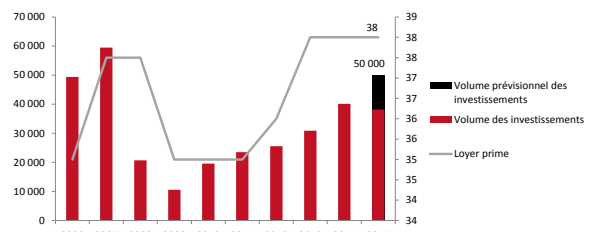


Graphique 1



Evolution comparée du taux des OAT allemandes à 10 ans et du taux de rendement prime de l'immobilier tertiaire allemand

Graphique 2



Evolution des Loyer prime (€/m²/mois) et volume d'investissement (k€) de 2006 au 3T 2015

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 non 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.



Adenis Investment Managers

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