

# SCPI Eurovalys



Bulletin trimestriel d'information n°7

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 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 : 71 166

Capitalisation : 71 023 500 €

Prix de la part : 1 000 €

Valeur de retrait : 886 €

## L'actualité du trimestre

Meilleur premier trimestre depuis 10 ans, 2017 commence avec 4,85 milliards d'euros investis en immobilier de bureaux en Allemagne et 945 000 m<sup>2</sup> de demande placée.

La collecte du trimestre est de 13 458 000 euros, en phase avec les anticipations de la SCPI. La capitalisation dépasse 71 millions d'euros.

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

Le complément de dividende 2016 sera versé à l'issu de l'assemblée générale annelle lors de la validation des comptes. Elle se tiendra le 29 mai 2017.

## Chiffres clés

Dividende brut du trimestre

10,02 €

Rendement brut du trimestre

4,00%

Valeur de la part 2016

1 000 €

Loyer HT encaissé

1 M€

Capitalisation au 31/03/2017

71 M€

Nombre d'associés au  
31/03/2017

941

# Patrimoine

Nombre d'immeubles détenus  
directement et indirectement

4

Nombre de locataires

11

Surface locative totale

26 841 m<sup>2</sup>

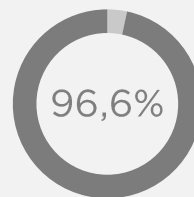
Typologie d'actif (1)

100%  
bureaux

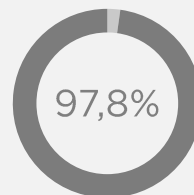
Zone géographique (2)

100%  
Allemagne

Taux d'occupation financier (3)



Taux d'occupation physique



(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

## Gestion locative

Le loyer HT encaissé ce trimestre a été de 1 million d'euros. 900 m<sup>2</sup> demeurent vacants dans l'immeuble de Brême, plusieurs discussions sont en cours pour une remise en location.

## Les 5 principaux locataires

Immeuble	Locataires	Surface en m <sup>2</sup>	Loyer annuel en €	Proportion en %
Cologne	Cofely	6 088	1 127 009	28%
Brême	Siemens AG	7 617	890 326	22%
Francfort - Neu-Isenburg	Lexmark	4 565	734 785	18%
Wolfsburg	Altran	2 224	380 472	10%
Brême	Univeg	2 031	233 541	6%

## 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 pour des volumes respectivement d'environ 46,5 Me et 6 Me acte en main.

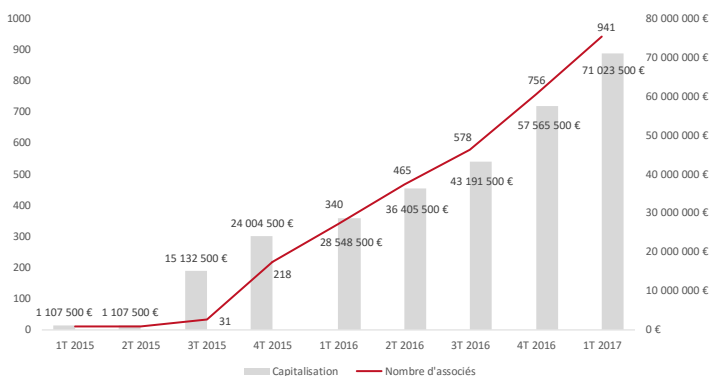
# Évolution du capital

## Souscriptions et retraits – exercice 2017

Période	Nombre de parts initial	Souscriptions	Retraits	Nombre de parts final	Cumul capital nominal	Cumul Capitalisation	Associés
2016	24 255	33 453		57 708	46 166 400 €	57 565 500 €	756
1er trimestre	57 708	13 458		71 166	56 932 800 €	71 023 500 €	941

Depuis l'ouverture au public de la SCPI Eurovalys en juillet 2015, la collecte est restée régulière. Avec 13 458 souscriptions au cours du 1T 2017, le cumul de la capitalisation a dépassé les 70 millions d'euros pour atteindre 71 023 500 euros.

Le nombre d'associés est de 941 en augmentation de presque 20%.



## Chiffres clés

	1T 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	10,02 €	47,42 €	
Taux de distribution sur valeur de marché ou DVM (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%
<b>Dividende net annuel (prévisionnel)</b>	<b>45,00 €</b>	<b>4,50%</b>

(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 €
Prix d'une part	1 000 €

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 se déroulera le lundi 29 mai 2017 à 14h30 au 12 rue Médéric à Paris 17.

## 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