

## EDITORIAL

### ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Créée en 2017, et agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 29 juin 2018, **Advenis REIM est la société de gestion des SCPI du groupe Advenis**. Elle reprend la gestion des SCPI à la suite d'Advenis IM, cette dernière se recentrant sur l'activité de gestion de produits financiers exclusivement. Advenis REIM conçoit et gère une gamme de fonds immobiliers (SCPI) à destination de sa clientèle privée et institutionnelle.

Retrouvez toutes les informations sur les SCPI gérées par Advenis REIM sur notre nouveau site internet: <https://www.advenis-reim.com>

ADVENIS REIM renforce sa visibilité en étant présent les 27 et 28 septembre dernier à Lyon pour Patrimonia, salon des conseillers en gestion de patrimoine et du 3 au 5 octobre à Expo Real, salon international de l'immobilier d'entreprise à Munich. Ce rendez-vous en Allemagne, au cœur du marché de votre SCPI Eurovalys, a permis de développer le réseau de connaissances des acteurs de l'immobilier en Allemagne.

### VOTRE SCPI EUROVALYS

Durant ce troisième trimestre, votre SCPI Eurovalys a procédé à **l'acquisition d'un neuvième immeuble** de bureaux. L'investissement se situe à Munich et porte sur un ensemble immobilier de plus de 26.000 m<sup>2</sup> comprenant également plus de 400 parkings dont le locataire principal est le géant de l'informatique mondial: INTEL. Le montant total de l'investissement s'élève à près de 54 millions d'euros hors droits. Nous espérons encore pouvoir vous annoncer de nouveaux investissements lors du prochain trimestre. Plus de détails dans le chapitre « Investissements ».

La collecte de ce troisième trimestre s'élève à **27,6 millions d'euros** ce qui porte la capitalisation de votre SCPI Eurovalys au 30/09/2018 à plus de 190 millions d'euros. La SCPI devrait dépasser les 200 millions d'euros de capitalisation au terme de l'année ce qui est un gage de confiance de votre part et nous vous en remercions vivement.

Un troisième acompte sur dividende sera distribué à la fin du mois d'octobre 2018 au titre des bénéfices réalisés au troisième trimestre 2018. Il représentera un montant de **10 euros pour une part en pleine jouissance au 1<sup>er</sup> juillet 2018** soit un rendement net de 1% sur le trimestre.

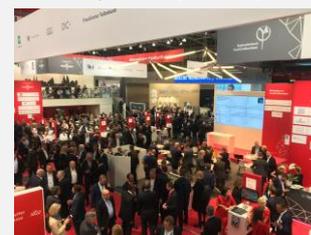
**Phong Hua**  
Gérant immobilier



*Patrimonia (Lyon)*



*Expo Real (Munich)*



**expo real**  
International Trade Fair  
for Property and Investment  
October 7-9, 2019  
**Building networks**

## CHIFFRES CLÉS (au 30/09/2018)

Collecte du trimestre

**27,6 M€**

Capitalisation

**190,4 M€**

Associés

**2 703**

Dividende net du trimestre  
(€/part)

**10,00 €**

Rendement net du trimestre  
(€/part)

**1,00%**

Prix de souscription  
(€/part)

**1 000 €**

## INVESTISSEMENTS

**A Munich, Capitale du Land de Bavière**, troisième ville d'Allemagne par sa population après Berlin et Hambourg; Munich est également l'une des villes les plus riches de l'Union européenne.

L'actif se situe dans le secteur de Neubiberg, au sud de Munich, en face de l'Université et à proximité des sièges sociaux des sociétés INFINEON ou de SIEMENS.

L'actif bénéficie à la fois d'une bonne desserte par les transports en commun et par la route.

L'ensemble immobilier est détenu en pleine propriété et se compose de 8 bâtiments reliés entre eux et indépendants. Les biens ont été construits en 2002 et entièrement rénovés entre 2011 et 2015.

Ils proposent une surface locative totale de 26.372 m<sup>2</sup> dont 19.847 m<sup>2</sup> de bureaux et disposent de 426 parkings.

L'ensemble immobilier est loué à 93% pour un loyer annuel d'environ **2.984.000 € Hors Taxes et Hors Charges (HT HC)** à 4 locataires dont 64% des surfaces louées sont prises à bail par la société INTEL, leader mondial du secteur informatique.

La durée résiduelle moyenne des baux est de 4,2 années.

**Montant total d'investissement : 54 millions d'euros hors droits**



## ACOMPTES SUR DIVIDENDES

### Distribution nette prévisionnelle 2018 (€/part)

	Montant (1)	Taux(2)
1 <sup>er</sup> acompte versé fin avril 2018	10,00€	1,00%
2 <sup>e</sup> acompte versé fin juillet 2018	10,00€	1,00%
3 <sup>e</sup> acompte (fin octobre 2018)	10,00€	1,00%
4 <sup>e</sup> acompte et solde (fin janvier 2019)	15,00€	1,50%
<b>Dividende net annuel</b>	<b>45,00€</b>	<b>4,50%</b>

(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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## CARACTERISTIQUES

**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** : 200 000 000 €

**Société de gestion** : Advenis REIM

**Agrément AMF** : GP 18000011 en date du 29/06/2018

*Données au 30/09/2018:*

**Nombre de parts** : 190 520

**Capitalisation** : 190 377 500 €

**Capital social** : 152 416 000 €

**Prix de la part** : 1 000 €

**Valeur de retrait** : 886 €

**Valeur IFI au 31/12/2017** : 783 €

## CAPITAL

### Souscriptions et retraits – Exercice 2018

Période	Nombre de parts initial	Souscriptions	Retraits	Nombre de parts final	Cumul capital nominal	Cumul Capitalisation	Associés
1 <sup>er</sup> trimestre	117 503	17 220	270	134 453	107 562 400 €	134 310 500 €	1 974
2 <sup>e</sup> trimestre	134 453	28 532	69	162 916	130 332 800 €	162 773 500 €	2 333
3 <sup>e</sup> trimestre	162 916	27 621	17	190 520	152 416 000 €	190 377 500 €	2 703

Nombre immeubles détenus

**9**

Surface du patrimoine

**86.813 m<sup>2</sup>**

Taux Occupation Financier

**97,1%**

Loyer en année pleine  
(HT HC):

**11,4 M€**

Typologie bureaux / Allemagne

**100%**

Taux Occupation Physique

**96,9%**

Actif	Adresse	Date de construction / Rénovation	Surface locative (m <sup>2</sup> )	Parking (u.)	Taux d'occupation	Locataires
Cologne	AachnerStrasse 1044	2015	6 085	111	100 %	Engie Cofely
Francfort Neu-Isenburg	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 - Univeg
Francfort	Herriotstrasse 3	2013	13 639	228	100 %	Wisag
Francfort Mörfelden	Kuhrhesebstr. 5	1999	3 046	34	100 %	Subito
Essen	Karolingerstrasse 94	2004	3 919	71	100 %	Innogy
Munich Poing	Im Technologiepark 2-8	2000	12 816	185	100 %	EBV Elektronik
Munich Neubiberg	Lilienthalstr. 7-19	2002	26 371	426	93 %	INTEL – Artesyn – Securetec - Protechna
		<b>Total</b>	<b>86 813</b>	<b>1 685</b>		



## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Un Conseil de Surveillance de votre SCPI Eurovalys s'est tenu le 5 octobre 2018, au siège de la Société de Gestion, en vue de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire.

Il a été procédé à la nouvelle composition du Conseil:

Président : M. Thibault DELAHAYE;

Vice-Président: M. Jean-Luc BRONSART;

Membres: Mme Michelle VICTOR; Mutuelle de Poitiers Assurance représentée par Mme FRAISSINET; M. Julien RIBES; M. Christian BOUTHIE; AGEAS France, représentée par Monsieur Bertrand HAU.

## PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Il vous a été adressé une convocation pour l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire qui se déroulera au siège de la Société de Gestion, et durant laquelle il sera proposé aux votes des associés, l'augmentation du capital social maximum de la SCPI pour le porter à 500 M€. Le **1<sup>er</sup> tour se tiendra le mercredi 7 novembre 2018 à 14h00**. En cas d'absence du quorum nécessaire à la bonne tenue de l'Assemblée, le **2<sup>ème</sup> tour se tiendra le jeudi 22 novembre 2018 à 14h30**.

A cet effet, nous vous remercions de bien vouloir nous indiquer votre présence, ou à défaut, de nous transmettre le pouvoir joint à la convocation, à un autre associé ou au Président de l'Assemblée.

# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

<b>Société de gestion</b>	<b>ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT</b>
<b>Caractéristique</b>	<b>SCPI d'entreprise à capital variable</b> dans la limite d'un capital statutaire maximal fixé à 200M€
<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 : CACES 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 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° GP1800011  
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 € - RCS Paris 833 409 899