

SCPI Eurovalys



Bulletin trimestriel d'information n°9

Période du 1^{er} juillet au 30 septembre 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 : 97 873

Capitalisation : 97 730 500 €

Prix de la part : 1 000 €

Valeur de retrait : 886 €

L'actualité du trimestre

La collecte du troisième trimestre est de 12 776 000 euros. Le nombre d'associés est de 1 383 pour une capitalisation de 97,7 millions d'euros.

Un troisième acompte sur dividende sera distribué fin octobre 2017 au titre des bénéfices réalisés au troisième trimestre 2017. Il représentera un montant de 10 euros pour une part en pleine jouissance au 1^{er} juillet 2017 soit un rendement de 1% sur le trimestre.

Eurovalys continue ses investissements au troisième trimestre avec une acquisition dans le sud de Francfort à Mörfelden-Walldorf. Une septième et une huitième acquisitions sont en cours à Essen et Munich, pour des volumes respectifs d'environ 6,5 M€ et 26 M€ acte en main.

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 30/09/2017

97,7 M€

Nombre d'associés au 30/09/2017

1 383

Nombre d'immeubles détenus directement et indirectement

6

Nombre de locataires

13

Surface locative totale

43 095 m²

Typologie d'actif (1)

100% bureaux

Zone géographique (2)

100%
Allemagne

Taux d'occupation financier (3)

98,6%

Taux d'occupation physique

97,9%

(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 Mörfelden-Walldorf a été acquis au début du mois d'août 2017. Construit en 1999. Il propose à la location 2 606 m². Il dispose de 45 parkings dont 35 places intérieurs et 10 places extérieurs. Le montant de cette transaction s'élève à environ 6 M€ Acte en Main.

L'immeuble est entièrement loué dans le cadre d'un bail long au groupe Subito, spécialiste de la création et du développement de logiciels destinés à la gestion des crédits et des dettes pour les établissements financiers. Elle est présente en Allemagne, Autriche et Suisse. Le groupe emploie plus de 160 salariés pour un chiffre d'affaires de 18 millions d'euros.



FOCUS – Francfort Mörfelden-Walldorf

L'immeuble est localisé au sud de l'aéroport de Francfort (12 minutes en voiture) dans la ville de Mörfelden-Walldorf. Commune de 33 000 habitants, elle est au centre d'un triangle composé des villes de Francfort, Mayence et Darmstadt.



Investissement

Un immeuble de bureaux est en cours d'acquisition dans la ville d'Essen, dans le cadre d'un sale-and-lease-back avec un leader allemand du secteur de l'énergie. Le montant d'investissement est de 6,5 millions d'euros acte en main. Un immeuble de bureaux est sous exclusivité dans la zone économique de Munich pour un montant d'environ 26 millions d'euros 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
1er trimestre	57 708	13 458	0	71 166	56 932 800 €	71 023 500 €	941
2e trimestre	71 166	13 971	10	85 127	68 101 600 €	84 984 500 €	1 194
3e trimestre	85 127	12 776	30	97 873	78 298 400 €	97 730 500 €	1 383

Chiffres clés

	3T 2017	2016	2015
Prix de souscription 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 ^{er} acompte (fin avril 2017)	10,00 €	1,00%
2 ^e acompte (fin juillet 2017)	10,00 €	1,00%
3 ^e acompte (fin octobre 2017)	10,00 €	1,00%
4 ^e acompte et solde (fin janvier 2018)	15,00 €	1,50%
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 €
Prix d'une part	1 000 €

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

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