



# SCPI Eurovalys



Bulletin trimestriel d'information n°6

Période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2016

## 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 initial : 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 : 57 708

Capitalisation : 57 565 500 €

Prix de la part : 1 000 €

Valeur de retrait : 886 €

## L'actualité du trimestre

La collecte est restée soutenue tout au long de l'année 2016 totalisant une capitalisation de plus de 57,5 millions d'euros au 31 décembre 2016. Pour permettre de nouvelles souscriptions, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 décembre 2016 a autorisé à porter le capital social maximum de 48 à 200 millions d'euros.

Un quatrième acompte sur dividende sera distribué fin janvier au titre des bénéfices réalisés au quatrième trimestre 2016. Il représentera un montant de 10 euros pour une part en pleine jouissance au 1<sup>er</sup> octobre 2016 soit un rendement de 1% sur le trimestre.

A la faveur des performances 2016, le paiement d'un complément de dividende sera proposé à l'Assemblée Générale Annuelle lors de la validation des comptes. Il permettra de porter le dividende annuel à 45 euros pour une part en pleine jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Le rendement net d'impôts étrangers et des prélèvements sociaux et fiscaux sera de 4,5%.

## Chiffres clés

Acompte sur dividende du trimestre

10,00 €

Acompte sur dividende depuis le 1<sup>er</sup> janvier

40,00 €

Prix de la part 2016

1 000 €

Prix de la part 2015

1 000 €

Capitalisation au 31/12/2016

57,5 M€

Nombre d'associés au 31/12/2016

756

## Le marché allemand

Le marché de l'investissement allemand a connu une année 2016 en léger retrait avec une baisse d'environ 5% des volumes des transactions des 7 premières villes. Cependant, elle reste la 3<sup>e</sup> meilleure année après 2007 et 2015.

Toujours influencés par la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne les taux de rendement prime ont continué leur baisse pour toutes les classes d'actifs. Les bureaux ont atteint un niveau historiquement bas, autour de 3,30% dans les villes les plus attractives telles que Munich, Berlin et Hambourg.

Les taux d'intérêts allemand ont connu une remontée en fin d'année. Cependant, l'Allemagne demeure une valeur refuge pour les investisseurs se traduisant par une augmentation des taux long terme mais une baisse relative des taux court terme. Les conditions de financement restent favorables en ce début d'année. En effet, les taux au 1<sup>er</sup> janvier 2017 sont dans leur ensemble inférieurs aux taux du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## Investissement

Un immeuble situé à Brême a été acquis au début du mois de novembre 2016. Construit en 1999, il développe 10 549 m<sup>2</sup> de bureaux sur un terrain de 24 092 m<sup>2</sup>. Le montant de cette transaction s'élève à 16,1 M€ Acte en Main.

L'immeuble est loué à 91,4% à des locataires de premier ordre : Siemens (72%), groupe leader en électronique et énergie électrique, Univeg (19%), groupe spécialisé dans la distribution de produits frais.

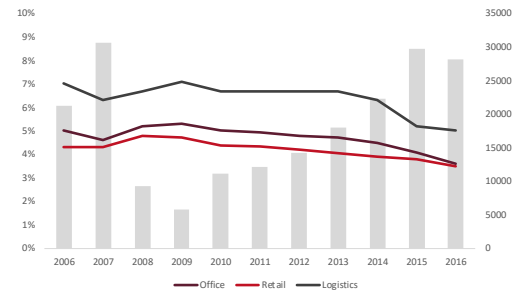
### FOCUS - Brême

Connue pour « Les musiciens de Brême » des frères Grimm, Brême a une histoire extrêmement riche. Située au nord ouest de l'Allemagne, elle compte plus de 550 000 habitants. Ville commerçante par excellence, elle est le deuxième port allemand en volume après Hambourg.

Le marché immobilier de Brême est extrêmement stable avec une moyenne de 90 000 m<sup>2</sup> placés sur 5 ans, un loyer prime en progression à 14 €/m<sup>2</sup> et un taux de vacance faible d'environ 4%.

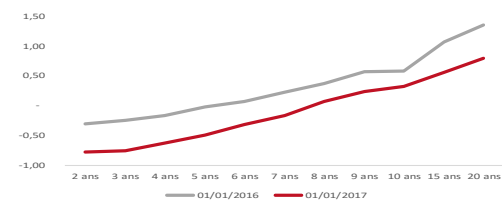
Ce dynamisme s'explique par la forte présence d'entreprise dans les secteurs du commerce, de l'aéronautique, des sciences et de nouvelles technologies (Airbus, Kellogg's, Kraft Foods, etc).

Graphique 1 : Taux de rendement prime allemand et volume d'investissement dans les 7 premières villes allemandes

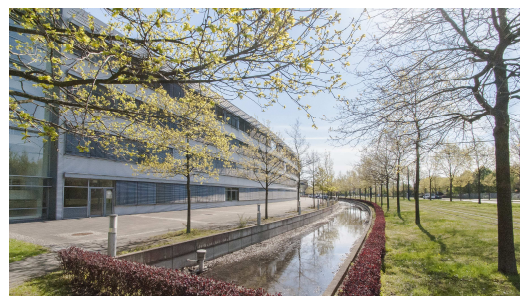


Source : BNP Paribas Real Estate Research

Graphique 2 : comparaison des taux d'intérêts allemands au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et au 1<sup>er</sup> janvier 2017



Source : Thomson Reuters



## Patrimoine

### Nombre d'immeubles détenus directement et indirectement

4

Nombre de locataires

11

Surface locative totale

26 841 m<sup>2</sup>

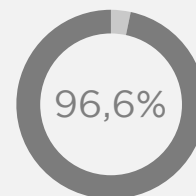
### Typologie d'actif\*

100%  
bureaux

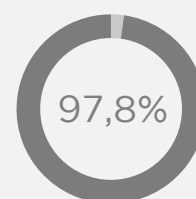
### Zone géographique\*

100%  
Allemagne

### Taux d'occupation financier\*\*



### Taux d'occupation physique



\* Les taux actuels sont susceptibles d'évoluer. Pour rappel, la SCPI EUROVALYS est une SCPI de type « classique », dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'actifs de bureaux et de commerces et d'autres types d'actifs (résidentiel, logistique, hôtel...). Les actifs sont essentiellement en Allemagne et à titre exceptionnel dans d'autres pays d'Europe (incluant la France), extrait de l'article 2 des statuts.

\*\* 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 patrimoine d'Eurovalys est loué à 96,6%, une surface de 900 m<sup>2</sup> est actuellement vacante sur l'immeuble de Brême, elle fera l'objet d'une mise en commercialisation prochainement.

## Revenus distribués par part

Distribution 2016 pour une part en pleine jouissance au 01/01/2016

	Montant*	Taux**
1 <sup>er</sup> acompte (payé le 9 mai 2016)	10,00 €	1,00%
2 <sup>e</sup> acompte (payé le 9 août 2016)	10,00 €	1,00%
3 <sup>e</sup> acompte (payé le 8 novembre 2016)	10,00 €	1,00%
4 <sup>e</sup> acompte (fin janvier 2017)	10,00 €	1,00%
Complément de dividende soumis à la validation de l'Assemblée Générale	5,00 €	0,50%
Dividende annuel (prévisionnel)	45,00 €	4,50%

\* Dividende prévisionnel net des impôts étrangers prélevés à la source et des prélèvements obligatoires

\*\* Dividende net rapporté au prix de la part moyenne de l'année N

À la faveur des performances 2016, le paiement d'un complément de dividende sera proposé à l'Assemblée Générale Annuelle lors de la validation des comptes. Il permettra de porter le dividende annuel à 45 euros pour une part en pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Le rendement net d'impôts étrangers et des prélèvements sociaux et fiscaux sera de 4,5%.

## Conditions de souscription

Valeur nominale	800 €
Prime d'émission	200 €
<b>Prix d'une part</b>	<b>1 000 €</b>
Commission de souscription	-114 €
dont frais de collecte TTI*	-90 €
dont frais de recherche et d'investissement TTI*	-24 €
Valeur de retrait	886 €

\* Les frais sont compris TTI depuis l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 décembre 2016



## Évolution du capital

### Souscriptions et retraits - exercice 2016

Période	Nombre de parts initial	Souscriptions	Retraits	Nombre de parts final	Cumul capital nominal	Cumul Capitalisation	Associés
1er trimestre	24 255	4 544		28 799	23 039 200 €	28 548 500 €	340
2e trimestre	28 799	7 857		36 656	29 324 800 €	36 405 500 €	465
3e trimestre	36 656	6 725		43 381	34 704 800 €	43 191 500 €	578
4e trimestre	43 381	14 327		57 708	46 166 400 €	57 565 500 €	756

## 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 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