

# EUROVALYS



Diversifiez votre épargne  
dans l'immobilier d'entreprise  
en Allemagne

Société Civile de Placement  
Immobilier à capital variable  
principalement investie dans  
l'immobilier d'entreprise.

 **ADVENIS**  
Real Estate  
Investment Management



## UNE SOLUTION CLÉ EN MAIN

SCPI d'entreprise  
à capital variable

Lancée en Juillet 2015

Société de gestion  
**ADVENIS REIM**

Capital statutaire maximum  
**1 Mds €\***

Majoritairement constituée  
d'**immobilier de bureaux  
en Allemagne**

**Investissements ciblés**  
dans les villes du Big 7

**Investissement accessible**  
à partir de 1 030 €

*\* Depuis la décision prise par les  
associés en Assemblée Générale  
Extraordinaire le 25 juin 2020.*

## QU'EST-CE QU'UNE SCPI D'ENTREPRISE ?

Une solution d'épargne adaptée aux différents profils et objectifs des épargnants qui permet d'investir indirectement dans l'immobilier et de déléguer la gestion de l'immobilier à une société de gestion.

## LES ATOUTS DE LA SCPI EUROVALYS

- Bénéficiez de rendements réguliers potentiels\*\*.
- Diversifiez votre patrimoine immobilier en vous appuyant sur le dynamisme de l'Allemagne et de son marché immobilier.
- Profitez d'une fiscalité avantageuse\*\*\* : fiscalité des revenus locatifs favorable en Allemagne.
- Bénéficiez de l'expérience d'une société de gestion de portefeuille intervenant depuis plusieurs années en Allemagne.

*\*\* Ces revenus sont soumis à l'approbation des associés en assemblée générale et ne sont pas garantis. Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances futures.*

*\*\*\* Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quel que soit le pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.*

## LES RISQUES LIÉS À L'INVESTISSEMENT EN SCPI D'ENTREPRISE

- L'investissement en parts de SCPI présente des risques dont celui de perte en capital, le montant du capital investi n'étant pas garanti.
- La liquidité des parts de SCPI n'est pas garantie par la société de gestion.
- L'investissement dans une SCPI est soumis aux fluctuations du marché de l'immobilier. Le rendement dépend de la conjoncture économique : les loyers perçus peuvent varier à la hausse ou à la baisse et ne sont pas garantis.
- L'investissement en parts de SCPI doit être envisagé sur le long terme et se faire dans le cadre d'une diversification de votre épargne. La durée du placement recommandée est de 9 ans minimum.

*Préalablement à toute souscription de parts de SCPI, la documentation contractuelle doit être remise à l'investisseur, elle contient tous les risques afférents au placement dans une SCPI. Ces documents sont disponibles auprès de la société de gestion ([www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)), ou directement auprès de votre conseiller.*



# ADVENIS REIM

Chiffres clés au 30/06/2021



883 M€

Capitalisation



13 631

Associés



74

Immeubles gérés

## QUI EST ADVENIS REIM ?

Advenis REIM développe et gère une gamme de 10 SCPI fiscales et d'entreprise, orientées sur l'investissement immobilier européen et destinées à une clientèle privée et institutionnelle.

### Un savoir-faire

- Une expertise en immobilier ancien résidentiel et en immobilier d'entreprise.
- Une gamme de SCPI spécialisées et diversifiées.
- Une opportunité d'investissement dans les grandes métropoles régionales européennes.

Advenis REIM a pour objectif de proposer des solutions d'épargne immobilière qui répondent aux attentes patrimoniales des investisseurs privés et institutionnels.

## POURQUOI INVESTIR DANS UNE SCPI D'ENTREPRISE D'ADVENIS REIM ?

En souscrivant des parts de SCPI d'entreprise d'Advenis REIM, vous devenez indirectement propriétaire immobilier aux côtés d'autres épargnants et bénéficiez :

- D'une solution d'épargne ;
- D'un complément de revenus potentiel versé trimestriellement par la SCPI d'entreprise\* ;
- De la possibilité d'accéder à des SCPI thématiques privilégiant l'immobilier de bureaux en Allemagne ou en Europe du sud ;
- De risques mutualisés grâce à des investissements dans des biens de nature différente, répartis géographiquement, avec une diversité de locataires ;
- D'une délégation de la gestion locative à des experts.

*\* Ces revenus sont soumis à l'approbation des associés en assemblée générale et ne sont pas garantis. Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances futures.*



Jean-François Chaury,  
Directeur Général  
Advenis REIM

Advenis REIM est ravie de constater que la capitalisation de la SCPI Eurovalys a dépassé 600 M€ en 2020, notamment grâce aux solides fondamentaux du marché immobilier allemand qui continuent d'attirer aussi bien les investisseurs professionnels que les investisseurs privés. Nous pensons que l'environnement de taux bas est durable et qu'il va permettre au marché de l'immobilier allemand de maintenir un niveau de rendement stable dans la durée. Grâce aux milliers d'associés qui nous font confiance et ceux qui nous rejoignent régulièrement, Advenis REIM devient un investisseur significatif en Allemagne après seulement 5 années d'existence.



# SCPI EUROVALYS

Chiffres clés au 30/06/2021



699 M€  
Capitalisation



9 766  
Associés



4,5 %

Taux de distribution net  
de fiscalité Allemande\*  
en 2016, 2017, 2018, 2019 et 2020.

*\* Cette hypothèse n'est pas garantie et la SCPI  
pourrait être amenée à ne rien distribuer. Les  
performances passées ne préjugent pas des  
performances futures.*

## UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT RIGOUREUSE ET SÉLECTIVE

- **Une localisation attractive** au cœur du dynamisme économique des villes majeures d'Allemagne (Big 7).
- **Des investissements diversifiés** : montants d'acquisitions compris principalement entre 20 et 80 M€ par immeuble.
- Des immeubles de **qualité et modernes** ne nécessitant pas de travaux importants (Core+).
- **Des locataires financièrement solides et diversifiés** en termes de secteurs d'activités.
- **Des baux de longue durée** : engagements fermes des locataires contractuels avec une moyenne de plus de 5 ans.
- **Des biens performants** : Une moyenne des consommations énergétiques en énergie primaire pondérée par les surfaces qui s'élève à 208,48 kWh/(m<sup>2</sup>.a) s'agissant du patrimoine d'Eurovalys contre une moyenne de 364 kWh/(m<sup>2</sup>.a) s'agissant des immeubles de bureaux référencés en France par l'Observatoire Immobilier Durable (*Baromètre de la performance énergétique environnementale des bâtiments 2020*).



Cécile de Rosa  
Gérante de la  
SCPI Eurovalys

**Première économie européenne**, l'Allemagne jouit d'un dynamisme économique et d'une stabilité financière particulièrement attractifs pour les investisseurs.

Son marché immobilier, l'un des plus profonds en Europe, continue d'attirer de nombreux capitaux étrangers grâce à des fondamentaux solides : un tissu d'entreprises dense et une économie décentralisée dans les 7 villes les plus importantes du pays. De plus, le marché de bureaux allemand se distingue par des locataires engagés sur des baux de long de terme générant une régularité de revenus dans la durée et par des taux de vacance très faibles, en-deçà de 5 % dans la plupart des grandes villes allemandes, grâce à une demande locative très soutenue.

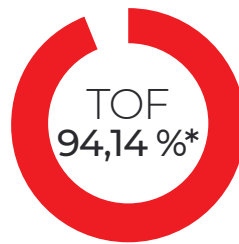
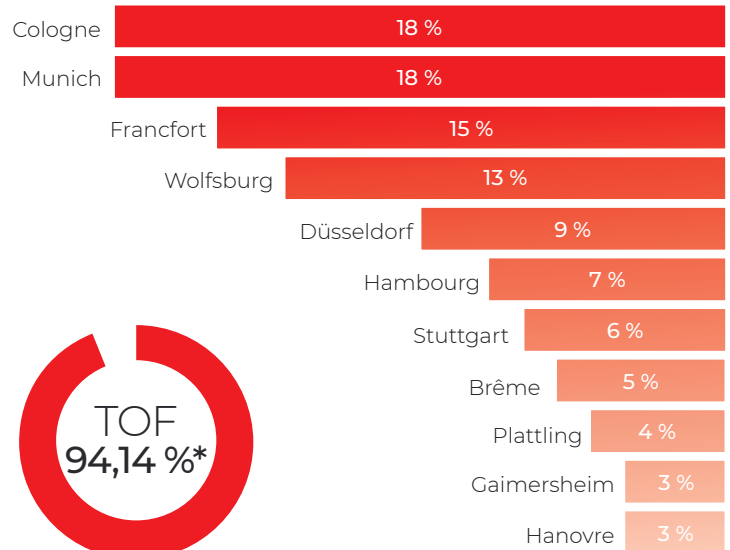


# LE PATRIMOINE EUROVALYS EST COMPOSÉ DE 27 ACTIFS EN ALLEMAGNE



## Répartition géographique

Plus de 307 000 m<sup>2</sup> de surface locative totale



Chiffres au 30/06/2021

\* Le taux d'occupation financier (TOF) indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il est calculé en fonction des loyers. Ce taux (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

## FOCUS SUR NOS DERNIÈRES ACQUISITIONS PHARES

### PLATTLING

Volume d'investissement	43,4 M€
Surface	12 387 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	100 %
Nombre de locataire	1



### COLOGNE EDMUND RUMPLER

Volume d'investissement	33,2 M€
Surface	14 611 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	94,95 %
Nombre de locataires	12



### MÜLHEIM

Volume d'investissement	31,8 M€
Surface	16 582 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	100 %
Nombre de locataires	2



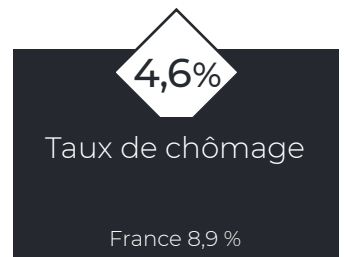
### FRANCFORT BAD-VILBEL

Volume d'investissement	28,6 M€
Surface	10 931 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	100 %
Nombre de locataire	1



## POURQUOI L'ALLEMAGNE ?

Un marché incontournable de la zone euro



Source : Eurostat - février 2021

Un dynamisme économique réparti sur 7 grandes métropoles (Big 7)

52 % du volume des transactions immobilières

Un marché immobilier de bureaux porteur depuis plus de 10 ans

20,4 Mds € échangés en 2020 sur cette classe d'actifs

Des loyers modérés qui laissent place à des opportunités de revalorisation à long terme

+ 5,5 % d'augmentation de loyer en moyenne en 2020

Une fiscalité des revenus locatifs favorable grâce à la convention fiscale franco-allemande

43 % des investissements réalisés par des investisseurs étrangers en 2020

Source : Colliers International City Survey 2020 / 2021

## FOCUS SUR LA FISCALITÉ

Une fiscalité compétitive pour les épargnants français :

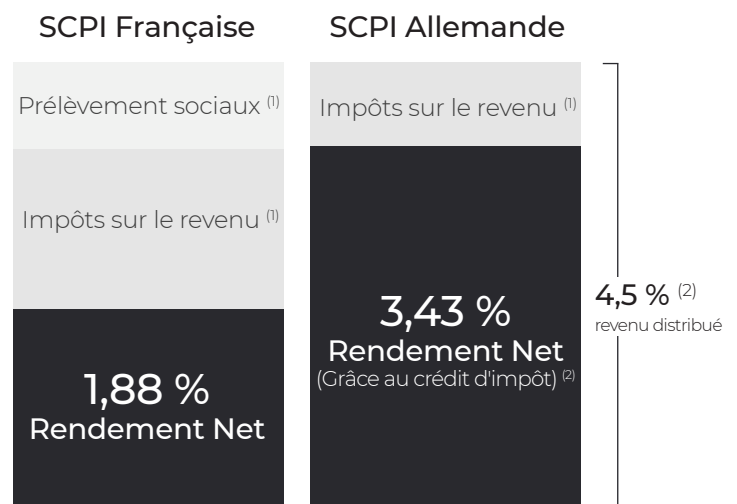
**En Allemagne :** Les revenus locatifs des biens immobiliers et les plus-values immobilières de source allemande sont imposables dans cet État. Ces revenus et plus-values supporteront l'impôt sur les sociétés allemandes au taux de 15,825 %. En vertu de la convention fiscale Franco-allemande, ces revenus immobiliers sont également soumis à l'impôt en France et bénéficient d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français. Les plus-values immobilières bénéficient d'un crédit d'impôt égal à l'impôt payé en Allemagne, sans pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus.

**À noter :** Dans le cadre d'une souscription via un contrat d'assurance vie cette fiscalité ne s'applique pas.

**Attention :** le revenu imposable pouvant augmenter, certains avantages fiscaux peuvent être perdus ou la tranche d'imposition peut évoluer.

Comparaison d'une SCPI investie à 100 % en France et d'une SCPI investie à 100 % en Allemagne :

L'exemple est établi dans le cas d'une souscription de 50 000 € par un investisseur personne physique avec un taux marginal d'imposition de 41 % (revenu global 150 000 €, 3 parts fiscales). Dans notre exemple, les 2 SCPI distribuent un revenu locatif de 4,5 %.



Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quel que soit le pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition. Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier.

<sup>(1)</sup> La fiscalité française se compose de 17,2 % de prélèvements sociaux dont 6,8 % déductibles en N+1 ; et d'un taux marginal d'imposition de 41 %.

<sup>(2)</sup> Un crédit d'impôt sera attribué compensant la fiscalité française (frottement fiscal résiduel lié à l'augmentation du taux moyen d'imposition). L'impôt allemand sur les sociétés prélevé à la source au taux de 15,825 %, est déjà payé par la SCPI en amont de la distribution aux associés.

## AVERTISSEMENTS | FACTEURS DE RISQUES

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. La SCPI Eurovalys est pour le moment un produit classé article 6 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »). Dans le cadre de la concrétisation en 2021 de la démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) d'Advenis REIM, l'objectif est d'intégrer les risques en matière de durabilité et les principales incidences négatives en matière de durabilité dans ses processus d'investissement tels que définis dans les facteurs de risque de sa note d'information. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte pour l'instant les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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.

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.

### **La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :**

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts soit le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Eurovalys est une SCPI pouvant recourir à l'endettement. L'Assemblée Générale Extraordinaire a

décidé, le 25 juin 2020, de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statuaire. Celle-ci a fixé à 666 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. 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). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'état de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (i) pour les associés personnes physiques qui bénéficieront, sous certaines conditions, principalement d'un crédit d'impôt ou d'une exonération, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus de l'associé imposé en France et (ii) pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération (cf. paragraphe 4. A. et B « de la note d'information ». « Fiscalité des revenus et des plus-values de source allemande et de source européenne autre qu'allemande »).

- Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quelque soit la législation du pays d'investissement.
- Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.
- Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.
- La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Afin de permettre à la SCPI Eurovalys de réaliser ses premiers investissements, les revenus, soumis à la décision de l'Assemblée Générale, ont été versés annuellement à compter de 2015 et trimestriellement les années suivantes.

## INFORMATIONS SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DU PRODUIT

### **L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des possibilités suivantes :**

- le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la société de gestion qui 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 ;
- la demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :
  - la société de gestion, ainsi que les Statuts lui en confèrent la faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le nombre de parts

qu'elles représentent,

- l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI.

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente 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.



# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

**Prix de souscription de la part** : 1 030 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 230 €

**Minimum de souscription** : 1 part

**Frais de souscription** : 11,4 % TTI / part souscrite

**Frais de gestion annuels** : 12 % TTI du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI

**Entrée en jouissance** : 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois qui suit la réception intégrale des fonds par la société et sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.

**Durée de placement** : il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum

## CONTACTEZ-NOUS

La documentation réglementaire visée par l'AMF de la SCPI Eurovalys est disponible :

- au siège social d'Advenis Real Estate Investment Management, 52 rue de Bassano, 75008 Paris, elle vous sera adressée sur demande écrite.
- par e-mail à l'adresse suivante : [contact@advenis.com](mailto:contact@advenis.com)

Pour toutes demandes d'informations, contactez nos conseillers : 01 78 09 88 34

[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

### SCPI Eurovalys

52 rue de 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 : CACEIS Bank  
1-3 Place Valhubert - 75013 Paris



**ADVENIS**  
Real Estate Investment Management

### Advenis Real Estate Investment Management

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34  
[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

Agrément AMF n° GP 18000011  
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €  
RCS Paris n° 833 409 899