

# 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  
labelisée ISR

Lancée en Juillet 2015

Société de gestion  
**ADVENIS REIM**

Capital statutaire maximum  
**2 Milliards d'€**

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

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

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

## 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 du patrimoine à une société de gestion.

## LES ATOUTS DE LA SCPI EUROVALYS

- Bénéficiez de rendements réguliers potentiels <sup>1</sup>.
- Diversifiez votre patrimoine en vous appuyant sur le dynamisme de l'Allemagne et de son marché immobilier.
- Profitez d'une fiscalité avantageuse <sup>2</sup> : fiscalité des revenus locatifs favorable en Allemagne.
- Bénéficiez de l'expérience d'une société de gestion de portefeuille intervenant depuis plusieurs années en Allemagne et d'une présence locale.
- Choisissez d'investir responsable et durable.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

TOP : Méthodologie d'octroi basée sur une analyse des données financières, ainsi que sur des données extra-financières obtenues auprès des sociétés de gestion.



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

- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme avec un horizon de placement à neuf ans minimum, dont la liquidité est limitée. Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
- Risque de perte en capital, revenus non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier.
- La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts.
- Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 31/12/2022



Près de 1,2 Md€  
Capitalisation



17 763  
Associés



84  
Immeubles gérés

## QUI EST ADVENIS REIM ?

Advenis REIM développe et gère 1 SC & 10 SCPI (8 SCPI fiscales, 2 SCPI d'entreprise), orientées autour de 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 stratégie éprouvée et engagée d'optimisation et de valorisation des actifs immobiliers.

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<sup>1</sup> ;
- 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'un asset management pro-actif.

<sup>1</sup> 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

Avec plus d'un milliard de valeur de patrimoine à fin 2022, la SCPI Eurovalys est devenue la SCPI référente pour les investisseurs privés et institutionnels français qui recherchent à diversifier leur patrimoine immobilier hors de France et notamment en Allemagne. La qualité de son patrimoine immobilier, des emplacements sélectionnés, de ses locataires (plus de 80 % des loyers déjà perçus proviennent de locataires dont le chiffre d'affaires est supérieur à un milliard d'euros) ainsi que la recherche d'une distribution annuelle régulière depuis sa création, en font une SCPI incontournable dans l'allocation proposée aux investisseurs par nos partenaires distributeurs.

# SCPI EUROVALYS

Chiffres clés au 31/12/2022



956 M€  
Capitalisation



13 664  
Associés



4,57 %  
Taux de distribution brut  
de fiscalité étrangère<sup>1</sup>



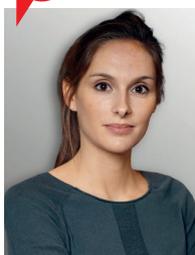
4,37 %  
Taux de distribution net  
de fiscalité étrangère<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Le taux de distribution annuel de la SCPI est la division entre le dividende brut par le prix de souscription au 01/01/2022, soit 1 030 €. En 2021, ce taux était de 4,74 %. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

<sup>2</sup> Le taux de distribution net de fiscalité étrangère est la division entre le dividende net après prélèvements fiscaux, sociaux et fiscalité allemande par le prix de souscription au 01/01/2022, soit 1 030 €. En 2021, ce taux était de 4,36 %, et en 2020, 2019, 2018, 2017 et 2016, de 4,5 %. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ÉPROUVÉE 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 ancrés dans une **démarche de progression environnementale, sociale et de gouvernance** : sur 3 ans, la SCPI Eurovalys s'est engagée à améliorer la notation ESG de son portefeuille de plus de 20 points grâce à la mise en place de plans d'actions sur ses biens.



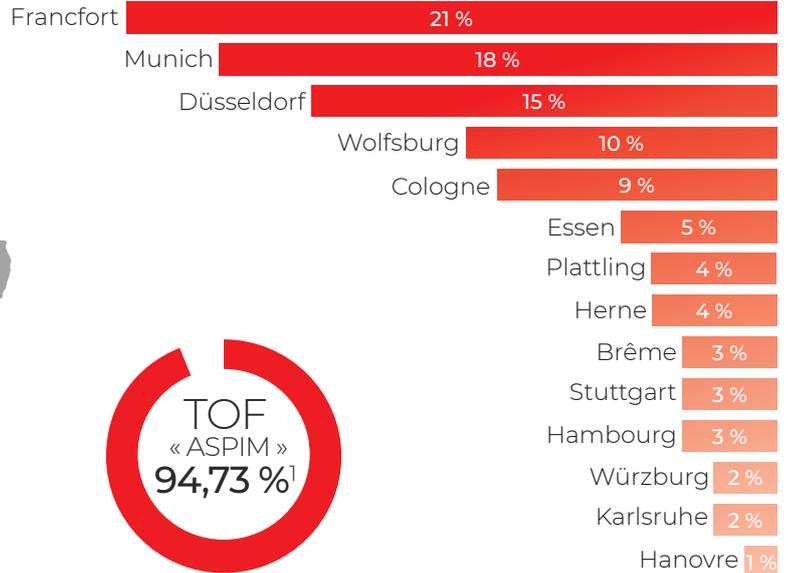
**Cécile de Rosa**  
Directrice du  
Fund Management  
Advenis REIM  
Gérante de la  
SCPI Eurovalys

**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 terme générant une régularité de revenus potentiels 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 33 ACTIFS EN ALLEMAGNE

## Répartition géographique

Plus de 400 000 m<sup>2</sup> de surface locative totale



Chiffres au 31/12/2022

<sup>1</sup> Le TOF « ASPIM » présenté est le TOF annuel 2022. Le calcul du TOF a été modifié et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures : TOF de 93,50 % (2021), 93,28 % (2020), 96,9 % (2019), 97,9 % (2018), 98,4 % (2017), 99,4 % (2016).

## FOCUS SUR NOS DERNIÈRES ACQUISITIONS PHARES

**WÜRZBURG**

Volume d'investissement  
21,56 M€

Surface  
6 593 m<sup>2</sup>

Taux d'occupation  
100 %

Nombre de locataires  
6

UNTERDÜRRBACHER STRASSE

**DÜSSELDORF WINGS**

Volume d'investissement  
100 M€

Surface  
31 627 m<sup>2</sup>

Taux d'occupation  
100 %

Nombre de locataires  
3

E-PLUS STRASSE

**HERNE**

Volume d'investissement  
48 M€

Surface  
13 912 m<sup>2</sup>

Taux d'occupation  
99,85 %

Nombre de locataires  
8

BAHNHOFSTRASSE 69-71

**FRANCFORT OFFENBACH**

Volume d'investissement  
80 M€

Surface  
24 075 m<sup>2</sup>

Taux d'occupation  
97,36 %

Nombre de locataires  
13

STRAHLENBERGERSTRASSE 110-112

## POURQUOI L'ALLEMAGNE ?

Un marché incontournable de la zone euro



Source : Eurostat - 2022

Un marché immobilier de bureaux porteur depuis plus de 10 ans

22,25 Mds €

Volume des transactions 2022 d'immobilier de bureau en Allemagne

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

16,95 Mds €

Volume de transactions 2022 d'immobilier de bureau dans les Big 7

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

+ 13 %

Augmentation moyenne des loyers prime en 2022

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

44,5 %

Proportion d'investisseurs étrangers en 2022

Source : BNP Paribas Real Estate - 31/12/2022

## 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 informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

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 suit des objectifs ESG spécifiques et met en place une notation ESG dans ses processus d'investissement et de gestion. Dans le prolongement de son approche best-in-progress, elle vise l'amélioration globale de son score ESG (pour aller plus loin, nous vous invitons à consulter la page documentation dédiée aux documents règlementaires et ISR du fonds). La décision d'investir tient compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs du fonds tels que décrits dans sa note d'information ou dans les informations à communiquer aux investisseurs. La SCPI Eurovalys a été labellisée ISR le 23/02/2022 et est en conséquence classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

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.

En cas d'achat des parts de SCPI à crédit, le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des potentiels revenus pouvant provenir de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. Par ailleurs, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues,

pouvant entraîner une perte de capital. Enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû et le montant issu de la vente de ses parts.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Eurovalys peut recourir à l'endettement. L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 14 juin 2022, 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 1 333 000 000 € 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 bénéficieraient, 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 potentiels, 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 des parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la société de gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante (valeur de retrait renseignée dans la présente note d'information ne donnant pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la Société ni par la société de gestion) 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 (la société de gestion perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire), 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 DEPUIS LE 01/10/2021 ET FRAIS

**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

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

**Durée de placement minimale recommandée :** 9 ans

**Frais de souscription :** 11,4 % TTI (exonérée de TVA) / part souscrite du montant de la souscription prime d'émission incluse

Elle rémunère :

- les frais de collecte ;
- les frais de recherche des investissements.

**Valeur de retrait de la part :** 912,58€

**Frais de gestion annuels :** 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI.

Elle rémunère :

- la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaire à l'administration de la société ;
- la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

**Frais d'acquisition ou de cession d'actifs :** 1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux au prorata de la participation dans lesdites sociétés.

**Commissions de cession :**

• **Cession de parts de gré à gré et mutation de parts :** frais de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées.

• **Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente :** 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).

## 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

Ceci est une communication publicitaire.

Veuillez-vous référer à la note d'information du FIA et au DIC avant de prendre toute décision finale d'investissement.

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. Édité le 18/03/2023 - 3 000 exemplaires.