

EUROVALYS

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE
SCPI DE MURS D'ENTREPRISES ET DE COMMERCES
PRINCIPALEMENT INVESTIE EN ALLEMAGNE





AVERTISSEMENT 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.

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 22 novembre 2018, de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la Société de Gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statutaire. Celle-ci a fixé à 330 000 000 € 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 quelle que 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.

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.

ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT : L'INNOVATION AU SERVICE DE L'IMMOBILIER

Advenis REIM est une société de Gestion de Portefeuille agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) qui gère une gamme complète de fonds immobiliers pour compte de tiers via notamment des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI).

Les SCPI gérées sont à vocation fiscales ou de rendement à destination d'une clientèle à la fois privée et institutionnelle. La spécificité d'Advenis REIM : des solutions d'investissement innovantes à haute valeur ajoutée qui la distinguent des

gestions traditionnelles. Dans les faits, Advenis REIM a créé :

- ▶ Renovalys, 1^{ère} SCPI Malraux créée en 2009,
- ▶ Renovalys 2, 1^{ère} SCPI Déficit Foncier créée en 2011,
- ▶ Renovalys Patrimoine, 1^{ère} SCPI Monuments Historiques créée en 2016,
- ▶ Eurovalys, 1^{ère} SCPI principalement investie en Allemagne en 2015.

POURQUOI INVESTIR DANS UNE SCPI D'ENTREPRISE ?

Des revenus complémentaires
Ils sont principalement issus de potentielles recettes locatives.
Leur montant est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale et n'est pas garanti.

Une mutualisation des risques
Grâce à la diversité des biens acquis, de leur localisation géographique variée et du nombre de locataires présentant des garanties financières solides.

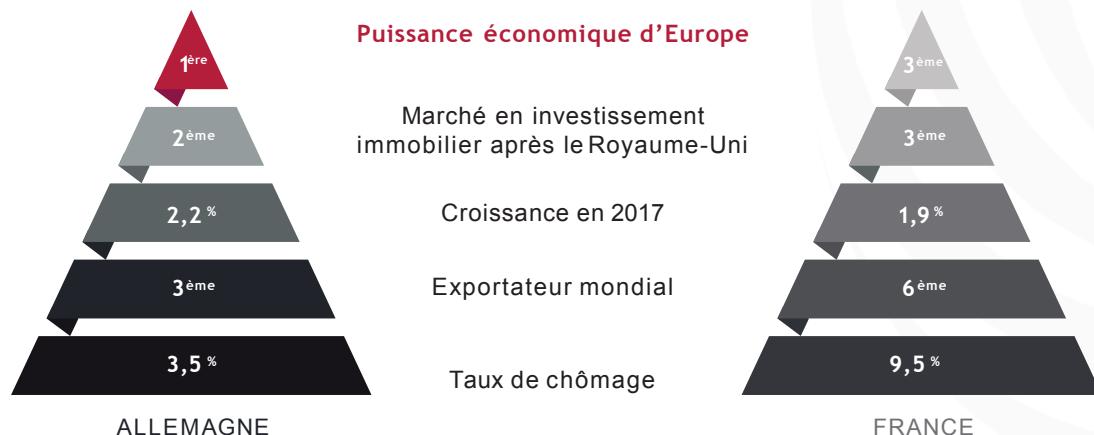
Une double expertise Advenis REIM
La réussite d'acquisitions d'immeubles puis leur gestion locative et technique par une présence sur le terrain et une connaissance approfondie des marchés immobiliers.

À noter :

- ▶ Rentabilité et rachat des parts non garanties,
- ▶ Durée minimum de placement conseillée : 9 ans,
- ▶ Investissement présentant un risque de perte en capital

L'ALLEMAGNE : UN MARCHÉ INCONTOURNABLE DE LA ZONE EURO

- ▶ Un dynamisme économique réparti sur les 7 villes majeures allemandes (Big 7) dont Berlin, Munich et Francfort,
- ▶ Des investissements très diversifiés (critères géographiques, montant unitaire d'acquisition, multitude des locataires) pour limiter le risque locatif et en capital,
- ▶ Des loyers modérés qui laissent place à des opportunités de revalorisation à long terme,
- ▶ La fiscalité favorable grâce à la convention fiscale franco-allemande.



SÉLECTION DES BIENS ET DES LOCATAIRES : DES CRITÈRES RIGoureux

- ▶ Une localisation attractive : au cœur du dynamisme économique des villes majeures du Big 7,
- ▶ Des investissements diversifiés : volume d'acquisition compris principalement entre 10 et 60 M€ par immeuble,
- ▶ Des immeubles modernes ou récents : sans travaux importants immédiats,
- ▶ Des locataires fiables : entreprises dynamiques, financièrement solides, présentes dans des secteurs d'activités variés,
- ▶ Des baux de longue durée : engagements fermes des locataires contractuels,
- ▶ Des biens écoresponsables : respect des normes environnementales avec une consommation moyenne de 161 kWh m²/an contre 422 kWh m²/an en France (Étude Observatoire Immobilier Durable 2017).

DES LOCATAIRES AAA NOTATION STANDARDS & POORS

Selon Creditreform, agence allemande de notation sur la solvabilité et la santé financière des entreprises, la moyenne du rating des locataires des actifs d'Eurovalys présente un indice de 190, soit un **risque d'impayé inférieur à 0,25 %**.

Ce score équivaut à une note Standards & Poors AAA au 31 décembre 2017.

ZOOM SUR UNE FISCALITÉ DE CHOIX

En Allemagne : Les revenus locatifs des biens immobiliers situés en Allemagne 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 du 21 juillet 1959, 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.

En Europe : en vertu des conventions fiscales signées entre la France et les pays européens dans lesquels Eurovalys vise à constituer un portefeuille immobilier, les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés dans ces pays et les plus-values résultant de la cession de ces immeubles) sont généralement imposés localement selon les règles fiscales propres à chacun des pays.

À noter : 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.

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

Fiscalité des SCPI d'entreprise : l'Allemagne plus attractive que la France, la preuve en chiffres.

Exemple : souscription de 50 000 € par un investisseur personne physique avec un taux marginal d'imposition de 41% (revenu global 150 000 €, 3 parts fiscales) ; comparatif entre deux SCPI, une investissant en France et une en Allemagne, bénéficiant chacune d'un revenu locatif distribué de 4,50 %.

SCPI INVESTIE EN FRANCE	SCPI INVESTIE EN ALLEMAGNE
Revenu distribué 4,50 %	Revenu distribué 4,50 %*
- 17,2%	Revenu à déclarer en France : Un crédit d'impôt sera attribué compensant la fiscalité française (frottement fiscal résiduel lié à l'augmentation du taux moyen d'imposition)
Prélèvements sociaux dont 6,8% déductibles en N+1	
- 41%	
Taux Marginal d'imposition	
=	=
RENDEMENT NET 1,88%	RENDEMENT NET 3,43%

* 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.

LE PATRIMOINE DE LA SCPI EUROVALYS⁽¹⁾



Nombre d'immeubles détenus directement et indirectement



Nombre de locataires



161 Kwh

Consommation moyenne (m²/an)



100%

Des bureaux situés en Allemagne⁽²⁾



Taux d'occupation financier



Taux d'occupation physique



6,2 ans

Durée moyenne ferme des baux restant à courir



87 000 m²

environ Surface locative totale

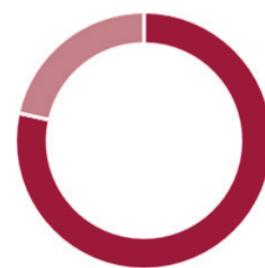


Répartition du patrimoine (m²)



Répartition en fonction des catégories de ville

- Cologne
- Francfort
- Wolfsburg
- Brême
- Essen
- Munich



- Villes A
- Villes B

LA SCPI EUROVALYS DOUBLEMENT RÉCOMPENSÉE PAR LA PRESSE SPÉCIALISÉE



Prix de l'Innovation 2016 décerné par le magazine Investissement Conseils



Meilleure SCPI Espoir inférieur à 5 ans décerné par Gestion de Fortune (Victoires de la Pierre Papier et de l'Investissement Immobilier).



Capitalisation



3 189

Nombre d'associés



243 229

Nombre de parts

LES CHIFFRES CLÉS DE LA SCPI EUROVALYS⁽²⁾



Taux de distribution net de fiscalité allemande 2016, 2017 et 2018

les performances passées ne préjettent pas des performances futures

Capitalisation/Volume d'acquisitions (M€)



⁽¹⁾Eurovalys est une SCPI de type « classique » (bureaux, commerces, résidentiels, logistiques, hôtels etc.).

⁽²⁾Au 31/12/2018

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

SOCIÉTÉ DE GESTION	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
CARACTÉRISTIQUES	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital statutaire fixé à 500 M€
VISA AMF SCPI	Visa SCPI N° 18-24 en date du 24/07/2018
COMMERCIALISATION	Appel public à l'épargne à partir du 22/07/2015
MINIMUM DE SOUSCRIPTION	1 part
PRIX MINIMUM DE LA PART	1000€ soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €
FRAIS DE SOUSCRIPTION	11,4 % TTI
FRAIS DE GESTION ANNUELS	12 % TTI du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI
RETRAIT	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
DURÉE DE PLACEMENT	Il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum
JOUISSANCE DES PARTS DE SOUSCRIPTION	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société
EXPERT EXTERNE EN EVALUATION	BNP Paribas Real Estate Valuation France
DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale les années suivantes

La documentation contractuelle à caractère publicitaire doit être remise gratuitement, préalablement à toute souscription, conformément aux textes applicables. Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n° 18-24 du 24/07/2018. Tous les risques afférents au placement dans une SCPI sont décrits dans les documents réglementaires visés par l'AMF. Conformément à l'article 422-196 du Règlement Général de l'AMF, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 03/08/2018. À la suite de l'augmentation de capital social maximum du 22 novembre 2018, une notice modificative a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 10 décembre 2018.

Advenis Real Estate Investment Management - Siège social : 52, rue de Bassano 75008 Paris

S.A.S au capital de 3 561 000 € - R.C.S. Paris 833 409 899.

Les associés de la SCPI Eurovalys ont également accès à la documentation contractuelle sur simple demande auprès d'ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ou sur le site www.advenis-reim.com

Éditée le 06/02/2019 – 2 800 exemplaires