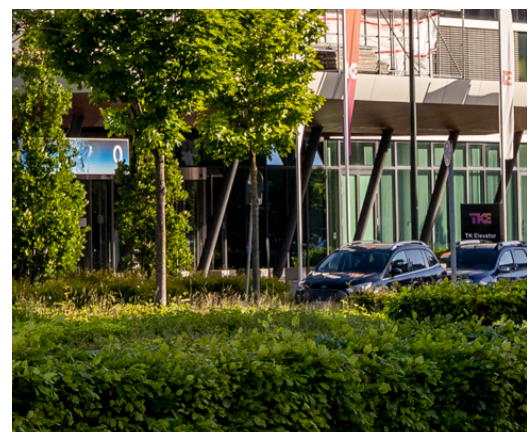
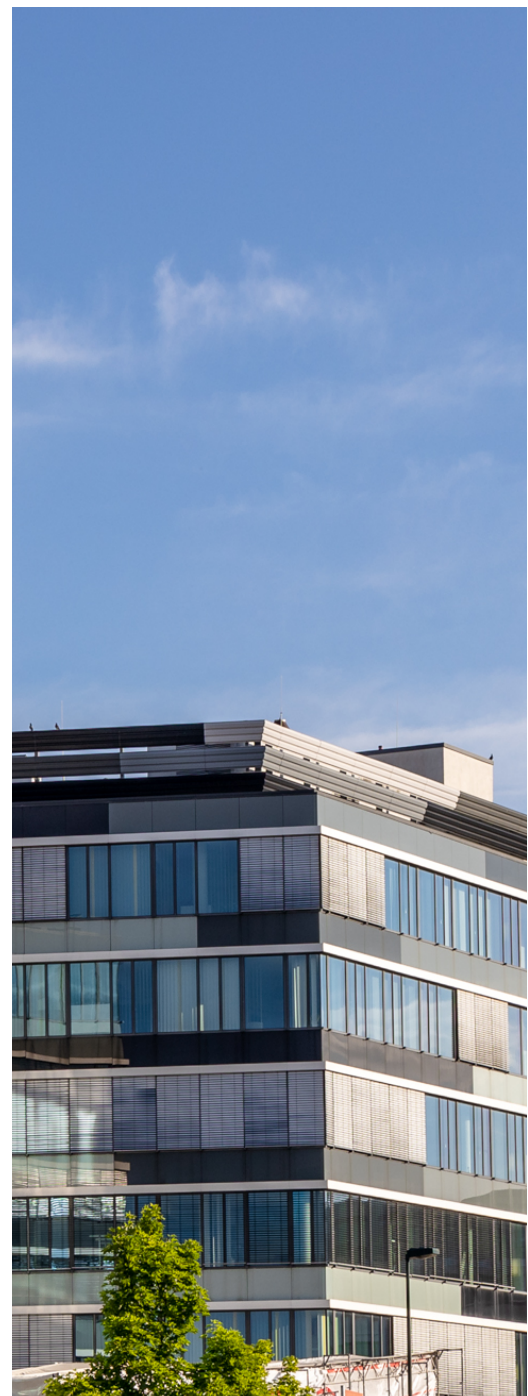
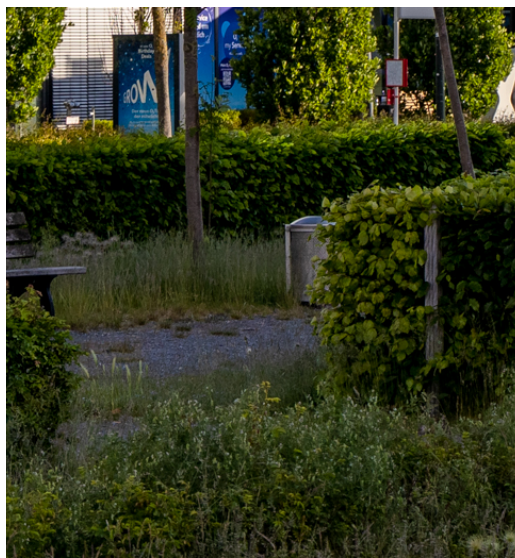


# SCPI Eurovalys



## 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.



# SCPI Eurovalys

## Une solution clé en main

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

**Lancée en Juillet 2015**

SOCIÉTÉ DE GESTION

**ADVENIS REIM**

CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

**2 Mds €**

MAJORITAIREMENT CONSTITUÉE

**d'immobilier tertiaire en Allemagne**

INVESTISSEMENTS CIBLÉS

**dans les villes du Big 7**

INVESTISSEMENT ACCESSIBLE

**à partir de 960 €**

SCPI LABELLISÉE

**ISR<sup>1</sup>**



## 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 ;
- Choisissez d'investir responsable et durable.

*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.*

## 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 ;
- Dispositions fiscales susceptibles d'être modifiées. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

<sup>1</sup> Label décerné par AFNOR Certification. Validité jusqu'au 22/02/2025. SCPI labellisée classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Cliquez ici pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés.

*Pour en savoir plus sur la méthodologie d'obtention des différents prix obtenus par les SCPI, n'hésitez pas à consulter le site des organisateurs.*



## Advenis REIM

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2023

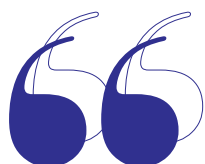
PRÈS D' **1,3 Md€**  
DE CAPITALISATION <sup>2</sup>

**19 864**  
ASSOCIÉS

**90**  
IMMEUBLES GÉRÉS

<sup>2</sup> La capitalisation correspond ici au cumul des capitalisations des fonds calculées en multipliant le nombre de parts par le prix des souscriptions du fonds au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Les chiffres peuvent être arrondis.

<sup>3</sup> Revenus non garantis. Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances futures.



**Jean-François Chaury**

Directeur Général  
Advenis REIM

## Qui est Advenis REIM ?

Advenis REIM développe et gère une gamme de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) dont 10 SCPI fiscales et d'entreprise, orientées sur l'investissement immobilier européen et destinées à une clientèle privée et institutionnelle. Elle se démarque par :

- 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 paneuropéenne 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 copropriétaire immobilier aux côtés d'autres épargnants et bénéficiez :

- D'une présence locale et d'une connaissance pointue des marchés immobiliers dans lesquels Advenis REIM intervient ;
- D'un complément de revenus potentiel versé trimestriellement par la SCPI d'entreprise <sup>3</sup> ;
- De la possibilité d'accéder à des SCPI thématiques privilégiant l'immobilier tertiaire 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.

## Solidité du marché immobilier allemand

*Avec plus d'un milliard de valeur de patrimoine à fin 2023, 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 31/12/2023

**1,019 Md€**

DE CAPITALISATION

**15 522**

ASSOCIÉS

**5,04 %**

TAUX DE DISTRIBUTION  
BRUT DE FISCALITÉ  
ÉTRANGÈRE<sup>1</sup>

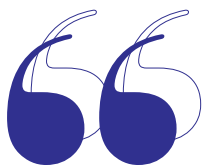
# SCPI Eurovalys

<sup>1</sup> Dont 0,39 % de part de fiscalité étrangère payée par le fonds pour le compte de l'associé et 0,30 % de part de plus-value. Du fait de certaines particularités (délais de jouissance, arrondis...), les éléments présentés peuvent se différencier du effectivement perçu. Le taux de distribution annuel de la SCPI est la division du dividende brut, avant fiscalité payée ou prélevée par le fonds en France ou à l'étranger pour le compte de l'associé(e), versé au titre de la période, (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N, soit 1 030 €. En 2022, ce taux était de 4,57 %, et en 2021, de 4,74 %.

Hypothèse non garantie : 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** : 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

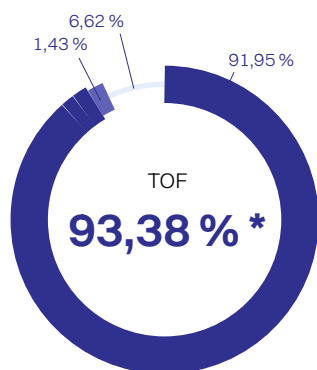
## L'Allemagne, première économie européenne

*Dans un contexte chahuté, l'Allemagne reste la première économie européenne et conserve des fondamentaux solides. Son dynamisme économique, illustré par un taux de chômage particulièrement bas début 2024 (env 3 %), est porté par un tissu d'entreprises dense et une économie décentralisée dans les 7 villes les plus importantes du pays. Son marché immobilier, malgré la baisse des volumes de transactions ces derniers mois, continue d'être l'un des plus importants en Europe. De plus, le marché de l'immobilier d'entreprise se distingue outre-Rhin par des locataires engagés sur des baux de long terme pouvant générer une régularité de revenus potentiels dans la durée, et par une application non plafonnée des clauses d'indexation qui offre de belles revalorisations locatives dans l'environnement inflationniste actuel.*



# Le Patrimoine d'Eurovalys

CHIFFRES AU 31/12/2023



TOF

- LOCAUX OCCUPÉS : 91,95 %
- LOCAUX OCCUPÉS SOUS FRANCHISE OU MIS À DISPOSITION D'UN FUTUR LOCATAIRE : 1,43 %
- LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE : 0 %
- LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION (INTÉGRÉS AU TOF SOUS CONDITIONS) : 0 %
- LOCAUX VACANTS EN RECHERCHE DE LOCATAIRES : 6,62 %

## Répartition géographique

25,81 %	FRANCFORT
15,87 %	MUNICH
13,22 %	DÜSSELDORF
10,87 %	WOLFSBURG
8,09 %	COLOGNE
5,37 %	PLATTLING
4,10 %	HERNE
4,02 %	ESSEN
3,32 %	STUTTGART
2,30 %	HAMBOURG
2,20 %	BRÊME
1,95 %	WÜRZBURG
1,45 %	HANOVRE
1,43 %	KARLSRUHE

**34 actifs**  
EN ALLEMAGNE

**446 298 m<sup>2</sup>**  
DE SURFACE LOCATIVE TOTALE



\* Le taux d'occupation financière (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 et des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée. En 2022, ce taux était de 94,73 %, en 2021, de 93,50 %, en 2020, de 93,28 %, en 2019 de 95,50 %, en 2018 de 97,90 %, en 2017 de 98,40 %.

## Focus sur nos dernières acquisitions phares

### Düsseldorf

WINGS

VOLUME D'INVESTISSEMENT  
**122 M€**

SURFACE  
**31 627 m<sup>2</sup>**

TYPLOGIE  
**Bureaux**

NOMBRE DE LOCATAIRES  
**3**

### Francfort

OFFENBACH

VOLUME D'INVESTISSEMENT  
**86 M€**

SURFACE  
**24 075 m<sup>2</sup>**

TYPLOGIE  
**Bureaux**

NOMBRE DE LOCATAIRES  
**27**

### Wolfsburg

HANNOVERSCHE

VOLUME D'INVESTISSEMENT  
**23 M€**

SURFACE  
**12 110 m<sup>2</sup>**

TYPLOGIE  
**Locaux d'activité**

NOMBRE DE LOCATAIRES  
**1**

## Pourquoi L'Allemagne ?

Un marché incontournable de la zone euro

**1<sup>ère</sup>**  
puissance économique d'Europe

FRANCE : **3<sup>ÈME</sup>**

**3<sup>ème</sup>**  
exportateur mondial

FRANCE : **6<sup>ÈME</sup>**

**3,1 %**  
taux de chômage

FRANCE : **7,6 %**

**32 %**  
du volume des transactions immobilières en zone euro

UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE RÉPARTI SUR 7 GRANDES MÉTROPOLES (BIG 7)

**31,7 Mds €**  
échangés en 2023 sur l'immobilier commercial

UN MARCHÉ IMMOBILIER DE BUREAUX PORTEUR DEPUIS PLUS DE 10 ANS

**+ 5,9 %**  
d'augmentation de loyer en moyenne en 2023

DES LOYERS MODÉRÉS QUI LAISSENT PLACE À DES OPPORTUNITÉS DE REVALORISATION À LONG TERME

**36,9 %**  
des investissements par des investisseurs étranger en 2023

UNE FISCALITÉ DES REVENUS LOCATIFS FAVORABLE GRÂCE À LA CONVENTION FISCALE FRANCO-ALLEMANDE

SOURCES :  
BNP PARIBAS REAL ESTATE & EUROSTAT - 31/12/2023

## Focus sur la fiscalité

### Une fiscalité compétitive pour les épargnants français :

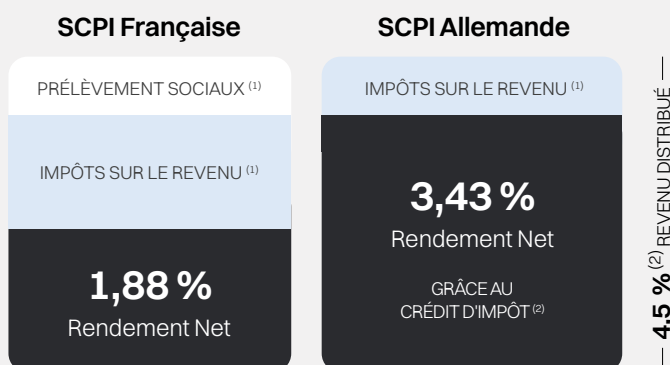
**En Allemagne :** Les revenus locatifs des biens immobiliers et les plus-values immobilières de source allemande sont imposables dans cet État. Ces revenus et plus-values supporteront l'impôt sur les sociétés allemandes au taux de 15,825 %. En vertu de la convention fiscale Franco-allemande, ces revenus 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. Revenus non garantis.

### 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

<b>Durée de placement minimale recommandée</b>	Il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum.
<b>Modalités de sorties du produit</b>	L'associé qui souhaite se séparer de ses parts peut (i) demander la cession de ses parts soit sans intervention de la société de gestion soit sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts (ii) demander le remboursement de ses parts qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.
<b>Diversification des placements</b>	Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
<b>Impact de la fiscalité</b>	Le rendement potentiel de la SCPI 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). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'Etat de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en œuvre (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 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 »).
<b>Risque de perte en capital</b>	Le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.
<b>Risque de marché</b>	Les performances potentielles étant liées au marché de l'immobilier, ce produit n'offre pas de rendement garanti. Il ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
<b>Risque locatif</b>	La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.
<b>Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier</b>	Susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat. La SCPI a recours 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 statutaire 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.
<b>Risque de conflit d'intérêt</b>	Le groupe Advenis et ses filiales comptent plus de 300 collaborateurs. Ils sont présents en France, en Allemagne et en Espagne. Advenis REIM s'appuie sur cette synergie du groupe dans sa propre activité. Le résumé de la politique de gestion des conflits d'intérêt est disponible sur notre site et sur demande.
<b>Risque de liquidité</b>	Son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit. En l'absence de contrepartie, vous pourriez ne pas pouvoir céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.
<b>Risque de change</b>	À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.
<b>Risque ESG et de durabilité</b>	Risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits). L'analyse ESG réalisée repose sur une campagne de collecte auprès de différentes parties prenantes ce qui implique un risque sur la disponibilité et la qualité des données collectées.
<b>Autres risques</b>	Risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif.

**La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.**

L'analyse produite appartient à la société de gestion, repose sur des hypothèses et ne constitue pas une promesse. Les informations diffusées ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.



## Conditions de souscription et frais

DEPUIS LE 01/01/2024

**Prix de souscription de la part :** 960 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 160 €

**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 :** 850,56 €

**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**

POUR TOUTES DEMANDES, CONTACTEZ NOS CONSEILLERS :

**01 78 09 88 34**

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. Plaquette actualisée le 01/01/2024.



### Advenis REIM

52 RUE DE BASSANO - 75008 PARIS

TÉL. : 01 78 09 88 34

WWW.ADVENIS-REIM.COM

AGRÈMENT AMF N° GP 18000011

N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR01833409899

S.A.S. AU CAPITAL DE 3 561 000,00 €

RCS PARIS N° 833 409 899

### 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