

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
labellisée ISR

Lancée en Juillet 2015

Société de gestion
ADVENIS REIM

Capital statutaire maximum
1 Milliard d'€¹

Majoritairement constituée
d'immobilier de bureaux
en Allemagne

Investissements ciblés
dans les villes du Big 7

Investissement accessible
à partir de 1 030 €

¹ 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 ².
- Diversifiez votre patrimoine immobilier en vous appuyant sur le dynamisme de l'Allemagne et de son marché immobilier.
- Profitez d'une fiscalité avantageuse ³ : 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.

² 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.

³ 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), ou directement auprès de votre conseiller.

ADVENIS REIM

Chiffres clés au 31/12/2021



988 M€

Capitalisation



14 985

Associés



79

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'entreprise¹ ;
- 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.

¹ 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

Nous avons franchi le seuil du milliard d'euros de capitalisation, dont 94 % est investi hors de France, ce qui est un marqueur fort de notre solidité. Cela confirme notre stratégie d'investissement et conforte notre leadership sur le marché de l'épargne immobilière paneuropéenne. Au-delà de cet indicateur expressif de résilience, la priorité de l'année à venir porte sur la poursuite de l'engagement d'Advenis REIM en faveur d'investissements durables.

Nous souhaitons nous consacrer pleinement à la durabilité de nos actifs afin de construire un portefeuille immobilier sobre, vertueux et créateur de valeur pour nos associés.

SCPI EUROVALYS

Chiffres clés au 31/12/2021



789 M€
Capitalisation



11 028
Associés



4,74 %
Taux de distribution brut
de fiscalité étrangère¹



4,36 %
Taux de distribution net
de fiscalité étrangère²

¹ Le taux de distribution annuel de la SCPI est la division entre le dividende brut par le prix de souscription au 01/01/2021, soit 1 015 €. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

² 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 01/01/2021, soit 1 015 €. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. En 2020, 2019, 2018, 2017 et 2016, ce taux était de 4,5 %.

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 de son portefeuille de plus de 20 points grâce à la mise en place de plans d'actions sur ses biens.



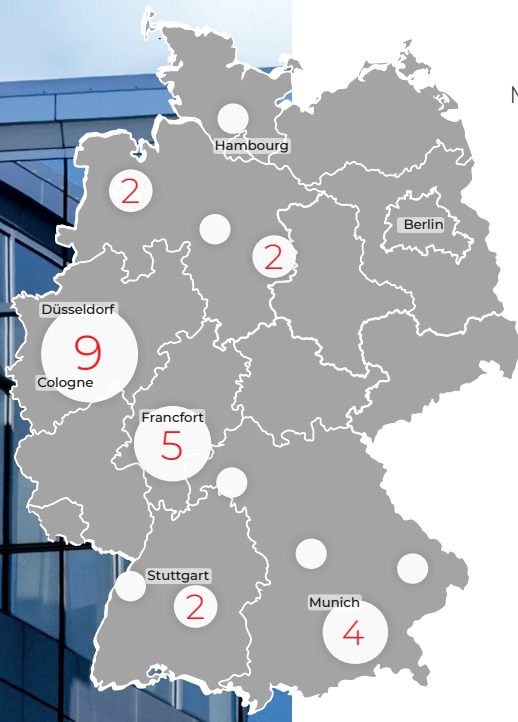
Cécile de Rosa
Directrice du
Fund Management
Advenis REIM
Gérante de la
SCPI Eurovalys

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 30 ACTIFS EN ALLEMAGNE

Répartition géographique

Plus de 330 000 m² de surface locative totale



Munich

22 %

Frankfort

14 %

Düsseldorf

12 %

Wolfsburg

12 %

Cologne

12 %

Hambourg

6 %

Stuttgart

6 %

Brême

4 %

Plattling

4 %

Hanovre

3 %

Karlsruhe

2 %

Würzburg

2 %

Essen 1%



TOF
« ASPIM »
93,50 %¹

Chiffres au 31/12/2021

¹ Le TOF « ASPIM » présenté est le TOF annuel 2021. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés 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 louée, pour la période considérée. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures : TOF de 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 m²

Taux d'occupation
100 %

Nombre de locataires
6

UNTERDÜRRBACHER STRASSE

COLOGNE

Volume d'investissement
33,2 M€

Surface
13 828 m²

Taux d'occupation
94,95 %

Nombre de locataires
12

EDMUND RUMPLER STRASSE 6

PLATTLING

Volume d'investissement
43,4 M€

Surface
12 387 m²

Taux d'occupation
100 %

Nombre de locataire
1

AM BIBERBERG

FRANCFORT BAD-VILBEL

Volume d'investissement
28,6 M€

Surface
10 931 m²

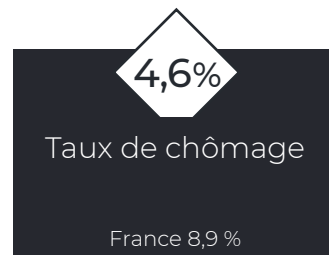
Taux d'occupation
100 %

Nombre de locataire
1

THEODOR-HEUSS-STRASSE 52-54

POURQUOI L'ALLEMAGNE ?

Un marché incontournable de la zone euro



Source : Eurostat - février 2021

Un dynamisme économique réparti sur 7 grandes métropoles (Big 7) **57,82 %** Du volume des transactions immobilières

Un marché immobilier de bureaux porteur depuis plus de 10 ans **30,7 Mds €** Volume de transactions 2021 d'immobilier de bureau en Allemagne

Des loyers modérés qui laissent place à des opportunités de revalorisation à long terme **+ 1,60 %** Augmentation moyenne du loyer prime en 2021

Une fiscalité des revenus locatifs favorable grâce à la convention fiscale franco-allemande **39 %** Proportion d'investisseurs étrangers en 2021

Source : BNP Paribas Real Estate GmbH - 31/12/2021

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 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.

⁽¹⁾ 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 %.

⁽²⁾ 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 25 juin 2020, 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 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 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^{er} jour du 6^{ème} 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

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

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

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), ou directement auprès de votre conseiller. Éditée le 18/03/2022 - 3 000 exemplaires.