



EUROVALYS

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

DIVERSIFIEZ VOTRE PATRIMOINE EN INVESTISSANT
INDIRECTEMENT DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE.



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 ou 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 :

- à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour financer ses investissements, et ce, suite à la décision de l'Assemblée Générale constitutive du 05 mars 2015.
- et en tout état de cause, dans la limite d'un montant maximum qui sera fixé par l'Assemblée Générale de

telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

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. «Fiscalité des revenus et des plus-values de source allemande et européenne autre qu'allemands»).

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 taux 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, seront 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 hebdomadaire 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.



DIVERSIFIEZ VOTRE PATRIMOINE EN INVESTISSANT INDIRECTEMENT...

Vous souhaitez :

DIVERSIFIER
VOTRE
PATRIMOINE

ANTICIPER
VOTRE
RETRAITE

AVOIR
UN OBJECTIF
DE REVENUS
COMPLÉMENTAIRES

Notre solution :

EUROVALYS, UNE SCPI D'ENTREPRISE INVESTISSANT PRINCIPALEMENT EN ALLEMAGNE.

Une SCPI d'entreprise gère **un parc immobilier constitué de bureaux, de boutiques, de commerces ou de locaux d'activités.**

POURQUOI INVESTIR DANS UNE SCPI D'ENTREPRISE ?

La SCPI d'entreprise présente des atouts :

- ▶ **Des revenus complémentaires dont le montant**, soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale, **n'est pas garanti**. Ces revenus sont issus principalement de potentielles recettes locatives de la SCPI.
- ▶ **Une mutualisation des risques locatifs** : grâce à la **diversité des biens** acquis, de leur **localisation** et du **nombre de locataires**.
- ▶ **Une délégation de la gestion locative à des experts.**

À noter :

- ▶ **Un objectif de rentabilité et un rachat des parts non garantis.**
- ▶ **Un placement à long terme** : la durée minimale de placement recommandée est de 9 ans.
- ▶ **Un investissement qui présente un risque de perte en capital.**



AVEC EUROVALYS, BÉNÉFICIEZ D'UNE EXPERIENCE EN FRANCE ET EN ALLEMAGNE

Advenis Investment Managers, qui gère la SCPI, met à profit pour vous au sein d'Eurovalys, son expérience acquise grâce à la bonne gestion de ses 5 SCPI qui représentent près de 90 millions d'encours à fin 2014.

Elle travaillera principalement avec les sociétés du Groupe implantées en Allemagne depuis 10 ans.

Document à caractère publicitaire.

...DANS L'IMMOBILIER DE BUREAUX EN ALLEMAGNE



AVEC EUROVALYS, 5 BONNES RAISONS D'INVESTIR EN ALLEMAGNE

► La puissance de l'Allemagne, 1^{ère} économie d'Europe et 4^{ème} dans le monde.*

Avec un PIB de plus de 3,40 milliards d'euros et 85 millions d'habitants en 2014, l'Allemagne est le pays qui attire le plus d'investisseurs étrangers ainsi que les plus grandes entreprises du monde (plus de 500 y sont implantées).

► Des solutions d'investissement très diversifiées diminuant le risque.

Les Big Six** se répartissent plus de 58 % des investissements totaux du pays. L'immobilier de bureaux, en constante progression, domine (42 %) et maintient un taux de rendement régulier, bien que celui-ci ne soit pas garanti.

	Allemagne (Big Six**)	Grande-Bretagne (Londres)	France (Paris)
Risque Locatif	De 4,5 à 5,5%	De 3,75 à 6%	6,25%

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

	Allemagne (ex. Francfort)	Grande-Bretagne (Londres)	France (Paris)
Loyer annuel moyen au m ²	432€	Plus de 1300€	Plus de 800€

► Un taux de chômage parmi les plus bas d'Europe et du monde.

Le marché de l'emploi allemand fait figure d'exception en Europe. Fin 2014, le taux de chômage était de 6,5 %. Pour 2015, l'Etat allemand s'attend à un "nouveau record" du nombre d'actifs. La solidité du marché de l'emploi conforte la confiance des investisseurs en raison du bon niveau de la consommation des ménages, pilier de la croissance allemande.

► La fiscalité des revenus locatifs favorable en Allemagne.

Cf. ci-dessous.

*Commission Européenne – 2015 ** Big Six : Cologne, Dusseldorf, Berlin, Hambourg, Munich, Francfort. Sources chiffrées : Eurostat, Destatis, BNPPRE. Les visuels donnés à titre d'exemple ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

ZOOM SUR UNE FISCALITÉ DE CHOIX

En Allemagne : en vertu de l'article 3 de la convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus immobiliers de source allemande (revenus locatifs et plus-values de cession des biens immobiliers de la SCPI Eurovalys) sont imposables en Allemagne. Ces revenus supporteront l'impôt sur les sociétés allemand au taux de 15,825 %.

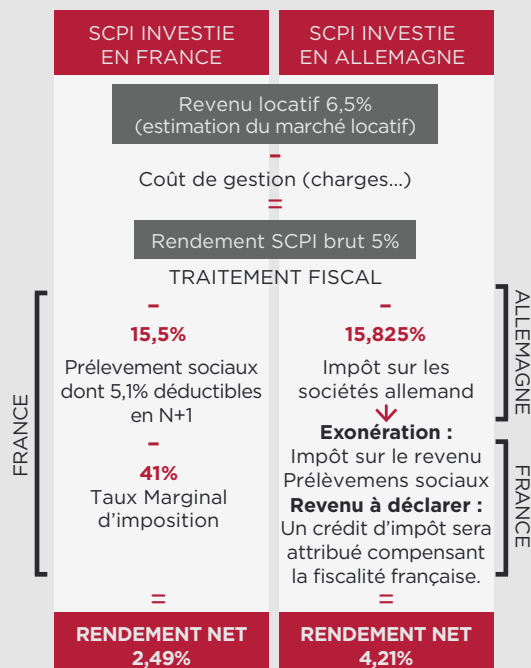
Afin d'éviter une double imposition, et en application de l'article 20-2 a. cc de la convention, les revenus immobiliers de source allemande, qui sont également soumis à l'impôt sur le revenu en France, bénéficieront d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus, ce qui vient à exonérer les revenus de source allemande.

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 : investisseur personne physique avec un taux marginal d'imposition de 41 % ; comparatif entre deux SCPI de bureaux et commerces, une investissant en France et une en Allemagne, bénéficiant chacune d'un revenu locatif de 6,5 %.





BÉNÉFICIEZ D'UNE APPROCHE PATRIMONIALE PERSONNALISÉE

LE FINANCEMENT À CRÉDIT

Si vous souhaitez investir dans Eurovalys à l'aide d'un crédit bancaire, parlez-en à votre conseiller, il en évaluera avec vous l'opportunité réelle selon votre situation patrimoniale et vos objectifs et il vous informera des risques d'un recours à l'endettement.

Dans le cas où le rendement des parts achetées à crédit ne serait pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, la différence sera à votre charge.

RAPPEL DES CARACTÉRISTIQUES

Société de Gestion	Advenis Investment Managers
Minimum de souscription	1 part
Prix minimum de la part	1 000 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €
Date d'ouverture au public	22 juillet 2015
Commission de souscription	11 % HT soit 11.4 % TTC (au taux de la TVA actuellement en vigueur)
Commission de gestion annuelle	10 %, hors taxes, (soit 12 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets 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.

La documentation contractuelle 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° 15-16 du 03/07/2015. Conformément à l'article 422-8 du Règlement Général de l'AMF, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 13 juillet 2015.

Les associés de la SCPI EUROVALYS ont également accès à la documentation contractuelle sur simple demande auprès d'ADVENIS INVESTMENT MANAGERS ou sur le site www.advenis-im.com.



UNE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT EXIGEANTE

EUROVALYS est une SCPI de type « classique » dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'actifs de commerces et de bureaux et d'autres types d'actifs (résidentiel, logistique, hôtels...). Les actifs seront situés principalement en Allemagne et à titre exceptionnel dans d'autres pays d'Europe (incluant la France).

DES CRITÈRES DE SÉLECTION RIGoureux DES BIENS ET DES BAILLEURS

► Une localisation attractive

Les villes et régions à fort potentiel économique sont principalement ciblées.

► Des immeubles modernes

L'objectif est d'offrir une réponse adaptée et moderne aux besoins des PME/PMI tels qu'une consommation énergétique optimale, une modulabilité facilitée...

► Des locataires sélectionnés avec rigueur

La SCPI sélectionnera des entreprises dans des secteurs d'activité diversifiés, et s'assurera dans le temps de l'évolution de leur situation économique.

► Une valorisation des biens

Le choix d'un patrimoine de qualité a un impact direct sur sa valorisation et donc sur sa rentabilité. De plus, le Property manager veille à la qualité de gestion des biens ce qui influera sur le taux d'occupation global.

DES INVESTISSEMENTS AU CŒUR DES VILLES ALLEMANDES LES PLUS DYNAMIQUES

L'attractivité allemande est liée en majeure partie à son organisation en 16 états fédéraux décentralisés.

Dans cette logique, la SCPI Eurovalys s'intéresse aux 6 plus importantes villes allemandes :

- **Berlin**, la capitale allemande, compte plus de 3,5 millions d'habitants et s'illustre surtout à travers son attrait touristique.
- **Hambourg**, un des centres économiques les plus importants d'Europe, s'illustre dans les secteurs de la chimie, de la technologie et de la construction aéronautique et navale.
- **Munich**, une des villes les plus riches et les plus productives de l'Union Européenne, où siègent de grandes entreprises
- **Francfort**, l'une des premières places financières d'Europe grâce à sa puissance économique, ses infrastructures et sa richesse culturelle.
- **Stuttgart**, ville d'affaires et de tourisme, est le berceau de l'industrie automobile et un important centre d'activités industrielles.
- **Düsseldorf**, au cœur d'une vaste agglomération de 10 millions d'habitants, est à la fois capitale de la mode allemande mais aussi une place forte de sièges d'entreprises internationales.



...mais aussi d'autres villes allemandes où l'attractivité économique va de pair.

D'autres opportunités en Europe pourront également être saisies.

