

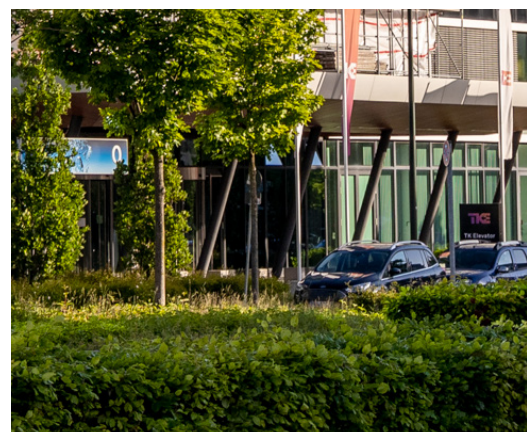
SCPI Eurovalys



REPUBLIQUE FRANCAISE

Diversifiez votre épargne dans l'immobilier tertiaire en Allemagne

Société Civile de
Placement Immobilier
à capital variable
principalement investie
dans l'immobilier
tertiaire.



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 20 parts, soit 960 €

SCPI LABELLISÉE

ISR¹



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 en contrepartie de frais.

Les atouts de la SCPI Eurovalys

- Un accès au premier marché immobilier tertiaire d'Europe continentale, plus difficile à atteindre pour un particulier depuis la France ;
- Une présence locale du Groupe Advenis à Francfort : des actifs sélectionnés, audités, étudiés et visités avant acquisition, des baux négociés en direct, une gestion au plus près du terrain ;
- Des revenus potentiels, versés trimestriellement ;
- Des risques locatifs mutualisés, avec des locataires de secteurs d'activité diversifiés situés dans plusieurs métropoles (Big 7) ;
- Une fiscalité des revenus locatifs favorable, grâce à la convention fiscale franco-allemande ;
- Un placement labellisé ISR et classé Article 8 (SFDR), avec une démarche ESG active.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Préalablement à toute souscription de parts de la SCPI Eurovalys, la documentation contractuelle doit être remise à l'investisseur, elle contient tous les risques afférents au placement dans la SCPI Eurovalys. Ces documents sont disponibles auprès de la société de gestion (www.advenis-reim.com), ou directement auprès de votre conseiller.

Les risques liés à l'investissement dans la SCPI

- L'investissement dans des parts de la SCPI Eurovalys 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.

¹ Label décerné par AFNOR Certification. Validité jusqu'au 22/02/2028. 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 30/06/2026

PLUS D' **1,3 Md€**
DE CAPITALISATION ²

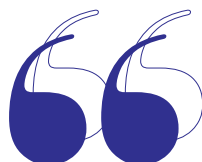
22 583
ASSOCIÉS

108
IMMEUBLES GÉRÉS

+ 560 000 m²
SURFACE GÉRÉE

² 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^{er} janvier de l'année N.

³ Les revenus potentiels de la SCPI sont aléatoires et ne doivent pas être considérés comme une garantie de remboursement. En cas d'impossibilité de rembourser, la revente anticipée des parts peut entraîner une perte en capital.



Jean-François Chaury

Directeur Général
Advenis REIM

Qui est Advenis REIM ?

Advenis REIM développe et gère une gamme de Fonds d'Investissement Alternatifs orientés sur l'immobilier tertiaire européen, pour une clientèle privée et institutionnelle. Elle se distingue par :

- L'appui sur une présence locale : des équipes du Groupe Advenis implantées à Francfort, Madrid, Lisbonne, Londres et au Luxembourg et un réseau de partenaires ;
- Un sourcing de proximité : chaque actif est sélectionné, audité, étudié et visité avant acquisition ;
- Un Asset Management dynamique : baux négociés en direct, dialogue continu avec les locataires.

Depuis plus de 10 ans avec son ADN 100 % européen, Advenis REIM explore les marchés avant les tendances : Eurovalys en Allemagne (2015), Elialys en Europe du Sud (2019) et Eden dont les 1^{ers} investissements sont réalisés en Europe du Nord (2024). Une gamme innovante aujourd'hui labellisée ISR et classée Article 8, portée par une adhésion aux PRI en 2025.

Comment investir dans la SCPI Eurovalys ?

Accédez indirectement à l'immobilier tertiaire et commercial en Allemagne, première économie d'Europe continentale :

- Votre capital peut être investi en pleine propriété, démembrement ou usufruit, au comptant ou à crédit ³ ;
- Une première souscription dès 960 € (20 parts), puis des versements complémentaires dès 48 € seulement ;
- Épargne programmée mensuelle ou trimestrielle : des versements récurrents dès 48 €, pour investir progressivement et gérer votre épargne en toute souplesse ;
- Réinvestissement des dividendes potentiels (non garantis), pour capitaliser sur vos revenus potentiels.

Résilience du marché immobilier allemand

Après plusieurs années de ralentissement économique, l'Allemagne amorce un rebond porté par un plan de relance public et privé sans précédent ⁴. Cette dynamique conforte le positionnement que nous avons choisi dès 2015 avec Eurovalys : accompagner un cycle long, au cœur de la première économie européenne.

⁴ Source : Les Echos, «Le méga-plan de relance allemand, un espoir mais aussi un défi pour l'économie» 21 mars 2025.

SCPI Eurovalys

CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2026

PLUS DE **950 M€**
DE CAPITALISATION¹

16 342
ASSOCIÉS

4,14 %
TRI 10 ANS²

4,98 %
PERFORMANCE GLOBALE
ANNUELLE 2025³

SCPI Eurovalys

¹ Montant obtenu en multipliant le prix de souscription par le nombre de parts.

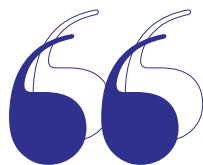
² Taux de rendement interne indiquant la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (10 ans ici : calcul sur une période cohérente avec l'existence réelle des flux financiers) en tenant compte du prix acquéreur, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait (hors cessions de parts conclues de gré à gré).

³ Correspond à la somme du taux de distribution brut de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1. Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La liquidité est limitée.

Hypothèse non garantie : la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer.

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 jugés financièrement solides** et diversifiés en termes de secteurs d'activités.
- **Des biens ancrés** dans une démarche de progression ESG best-in-progress : évalué dès l'acquisition selon une grille de près de 40 critères, puis piloté par un plan d'action et des comités ISR trimestriels tout au long de la détention, chaque actif de la SCPI Eurovalys doit, sur un cycle de 3 ans, atteindre la note seuil ou améliorer sa notation ESG de 20 points.



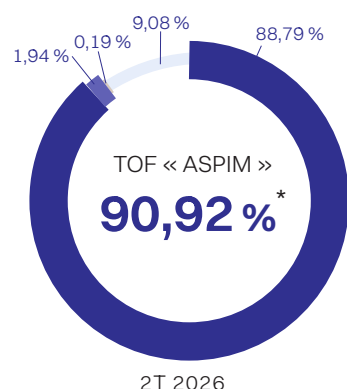
Cécile de Rosa
Directrice des
Investissements Immobiliers
et du Fund Management

Un ancrage local qui fait la différence

S'appuyer sur la présence du Groupe Advenis à Francfort, c'est piloter le portefeuille au plus près du terrain : reloger, renégocier et prolonger les baux, arbitrer les actifs par des cessions ciblées, engager les travaux au bon moment. Cette proximité avec nos locataires et le marché allemand est notre meilleur atout pour créer de la valeur potentielle dans une reprise qui récompense les actifs les mieux gérés.

Le Patrimoine d'Eurovalys

CHIFFRES AU 30/06/2026

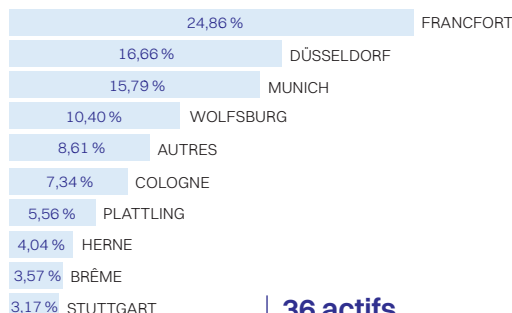


TOF

- LOCAUX OCCUPÉS : 88,79 %
- LOCAUX OCCUPÉS SOUS FRANCHISE OU MIS À DISPOSITION D'UN FUTUR LOCATAIRE : 1,94 %
- LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE : 0,19 %
- LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION (INTÉGRÉS AU TOF SOUS CONDITIONS) : 0 %
- LOCAUX VACANTS EN RECHERCHE DE LOCATAIRES : 9,08 %

Répartition géographique

(EN VALEUR VÉNALE)



36 actifs
EN ALLEMAGNE

454 450 m²
DE SURFACE LOCATIVE TOTALE



* Le taux d'occupation financier (TOF) indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Ce taux est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il s'agit de la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marchés des autres locaux non disponibles à la location, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Risque de perte en capital, revenus éventuels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier et de la fiscalité applicable. Les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La liquidité est limitée.

Focus sur nos dernières acquisitions phares

Düsseldorf

WINGS

VOLUME D'INVESTISSEMENT
122 M€

SURFACE
31 627 m²

TYPOLOGIE
Bureaux

NOMBRE DE LOCATAIRES
3

Plattling

AM BIBERBERG

VOLUME D'INVESTISSEMENT
43,35 M€

SURFACE
16 651 m²

TYPOLOGIE
Light Industrial

NOMBRE DE LOCATAIRE
1

Schwabach

VOLUME D'INVESTISSEMENT
5,4 M€

SURFACE
4 590 m²

TYPOLOGIE
Light Industrial

NOMBRE DE LOCATAIRE
1

Pourquoi L'Allemagne ?

Un marché incontournable de la zone euro

1^{ère}

puissance économique d'Europe

FRANCE : **2^{ÈME}**

3^{ème}

exportateur mondial

FRANCE : **7^{ÈME}**

8 %

taux de chômage au 2T 2026

FRANCE : **8,1 %**

15 %

du volume des transactions immobilières en zone euro

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

12,3 Mds €

investis au 1er semestre 2026 (+ 8% vs 1S 2025)

UN MARCHÉ IMMOBILIER DE BUREAUX PORTEUR DEPUIS PLUS DE 10 ANS

+ 2,5 %

d'augmentation de loyer par rapport au 4T 2025

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

44 %

des investissements par des investisseurs étrangers au 2T 2026

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

SOURCES : BNP RESEARCH, JLL, COMMISSION EUROPÉENNE

Une fiscalité compétitive

SCPI européenne vs SCPI française

Outre une diversification géographique de votre patrimoine, les SCPI européennes bénéficient d'une fiscalité avantageuse grâce aux conventions fiscales entre la France et les pays où se trouvent les actifs, les revenus immobiliers de source européenne étant généralement imposés localement. Il existe deux méthodes de calcul de la fiscalité :

01. **Le crédit d'impôt**

ALLEMAGNE, ESPAGNE, ITALIE

Les revenus fonciers sont imposés à la fois en France et dans le pays source, mais la double imposition est atténuée par un crédit d'impôt proportionnel au taux d'imposition moyen. Ainsi, en France vous ne payez que la différence entre votre Taux Marginal d'Imposition (TMI) et votre taux moyen d'imposition.

02. **Le taux effectif global**

BELGIQUE, PORTUGAL, FINLANDE, IRLANDE, PAYS-BAS

Les revenus étrangers sont exonérés d'impôts en France mais sont pris en compte pour calculer le taux moyen d'imposition applicable aux revenus français.

Ces conventions fiscales bilatérales évitent ainsi une double imposition et permettent aux revenus immobiliers de source étrangère de ne pas être soumis aux prélèvements sociaux (CSG & CRDS).

En conclusion, les SCPI européennes avec des revenus de source étrangère bénéficient d'une fiscalité plus avantageuse comparée aux SCPI investies en France.

À noter :

- Dans le cadre d'une souscription via un contrat d'assurance-vie, cette fiscalité ne s'applique pas.
- Les conventions fiscales s'appliquent également aux personnes morales à l'IS qui bénéficient ainsi des mêmes méthodes d'élimination de la double imposition en France, conduisant à une exonération d'impôt sur les sociétés sur les revenus immobiliers perçus.

Attention : Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. Chaque investisseur doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus. Toutes les conventions fiscales bilatérales ne sont pas rédigées de la même manière et peuvent être modifiées.

Avertissements | Facteurs de risques

Durée de placement minimale recommandée	Il est recommandé de conserver les parts souscrites 9 ans au minimum.
Modalités de sorties du produit	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.
Diversification des placements	Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
Impact de la fiscalité	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 »).
Risque de perte en capital	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.
Risque de marché	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.
Risque locatif	La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.
Risques de crédit, de contrepartie, lié à l'effet de levier	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 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.
Risque de conflit d'intérêt	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.
Risque de liquidité	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.
Risque de change	À titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.
Risque ESG et de durabilité	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.
Autres risques	Risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif.

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

À COMPTER DU 01/10/2026

Prix de souscription de la part : 48 € soit une valeur nominale de 40 € et une prime d'émission de 8 €

Minimum de souscription : 20 parts

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.
- et notamment la rémunération des distributeurs.

Valeur de retrait de la part : 42,53 €

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 acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société.

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 et tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs de la SCPI Eurovalys 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. Plaquette actualisée le 01/10/2026.



www.advenis-reim.com

Advenis REIM

52 RUE DE BASSANO - 75008 PARIS

TÉL. : 01 78 09 88 34

WWW.ADVENIS-REIM.COM

AGRÉMENT 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