

## **Augmentation du prix de la part d'Eurovalys, SCPI investie exclusivement en Allemagne**



A compter du 15 juillet 2019, le prix de la part de la SCPI Eurovlys sera revalorisé de 1 000 € à 1 015 €, soit une augmentation de 1,5 % .

La société de gestion Advenis REIM a décidé pour la première fois d'augmenter le prix de la part d'Eurovalys afin d'accompagner la progression des valeurs immobilières du marché Allemand où la SCPI est investie à 100 %.

Cette augmentation de 1,5% du prix de souscription traduit et renforce la stratégie de la société de gestion d'investir sur des actifs de qualité en Allemagne depuis 2015.

Conformément aux stipulations de la note d'information, le prix de retrait, correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription toutes taxes incluses, soit 899,29 €. Cette modification n'est pas soumise au visa de l'AMF, l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution étant inférieur à 10%.

### **POINTS FORTS DE LA SCPI :**

- Investissement dans la 1ère économie européenne

- Des critères de sélection des immeubles très rigoureux
- Les avantages de la convention fiscale franco-allemande
- Un produit adapté à la clientèle institutionnelle et privée
- Une présence du groupe en Allemagne depuis plus de 10 ans.

## **CHIFFRES CLES**

- 243M€ de collecte nette au 31/12/2018
- 3.189 associés
- 4,5 % de taux de distribution aux associés net de fiscalité allemande *(le taux de distribution correspond au rendement tel qu'il a été perçu par les associés au cours des exercices 2016, 2017 et 2018. Cette hypothèse n'est pas garantie et la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer)*.

## **POURQUOI L'ALLEMAGNE ?**

- 1ère économie européenne et 4ème mondiale
- Des investissements répartis au sein des plus grandes villes allemandes : Berlin, Munich, Francfort, Cologne, Hambourg, Düsseldorf
- Des loyers modérés qui laissent place à des opportunités à long terme
- Un taux de chômage parmi les plus bas d'Europe
- Une fiscalité des revenus locatifs favorables en Allemagne
- 61 milliards d'euros investis dans l'immobilier tertiaire en 2018 contre 31 milliards d'euros en France.

## **Comparaison d'une SCPI investie en France et d'une SCPI principalement investie 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). Les deux SCPI de bureaux et commerces bénéficient d'un revenu locatif distribué de 4.5%

- France : 1,88% rendement net après impôts (*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%*)
- Allemagne : 3,43 % rendement net après impôts (*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*).

Vous souhaitez en savoir plus ?

- ☎ Téléphone : 01.42.85.80.00
- ✉ Courriel : [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)