



SCPI Eurovalys, Investir indirectement dans l'immobilier d'entreprise en Allemagne

Document non contractuel à caractère publicitaire à destination exclusive de nos CGP partenaires et courtiers



Ageas Patrimoine



L'expertise Immobilière d'Advenis



L'immobilier d'entreprise en Allemagne



La SCPI Eurovalys



La souscription en ligne avec signature électronique

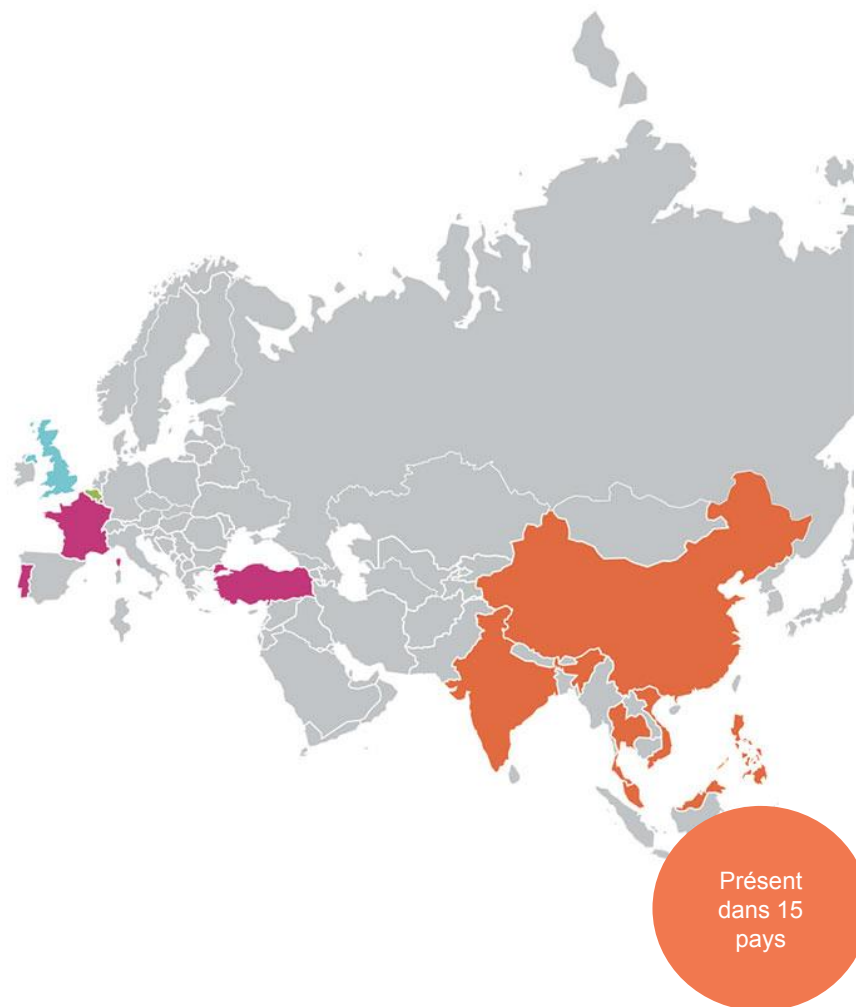
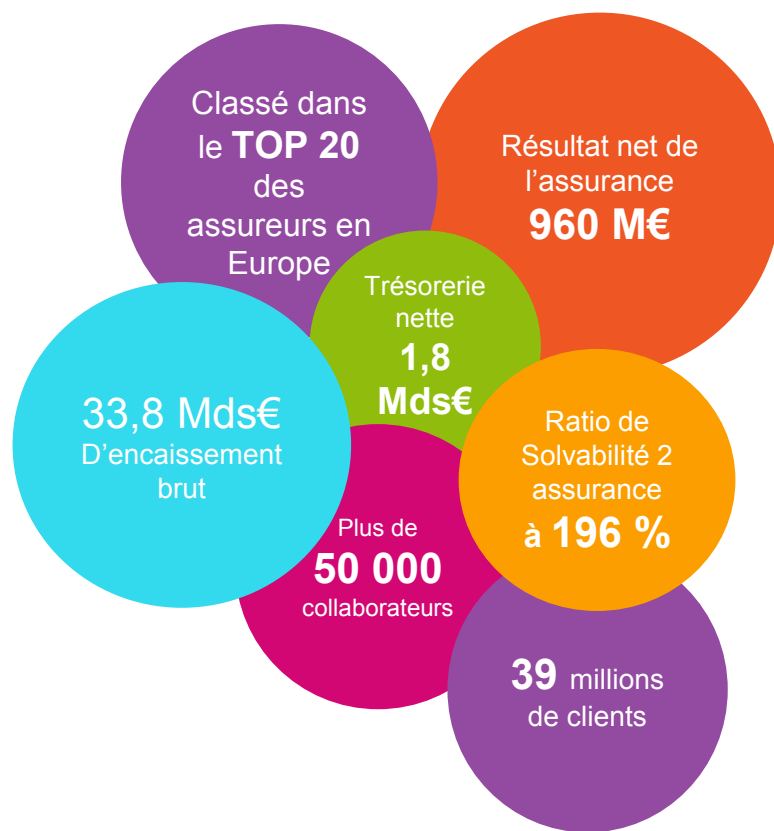


Annexes

Ageas France

Une expertise et un savoir-faire reconnus

Ageas dans le monde (à fin 2017)



Ageas en France (à fin 2017)

Près de 5 milliards d'euros d'actifs gérés

Chiffre d'affaires
433 millions d'euros

410 millions d'euros de collecte

Ratio de solvabilité II
162 %

Collecte en unités de compte à 58 %

116 000 clients

Ageas Patrimoine

Votre partenaire en expertise patrimoniale



↳ Ageas Patrimoine est une plateforme exclusivement dédiée aux **Conseillers en Gestion de Patrimoine** (Courtiers / CIF) pour un accompagnement au quotidien.



↳ Ageas Patrimoine propose une gamme de solutions innovantes et évolutives

- Privilège Gestion Active
- myPGA
- Privilège Gestion Active Capitalisation
- Privilège Gestion Active Capitalisation option PEA
- Privilège Gestion Active Capitalisation option PEA PME ETI

Assurance vie /
Capitalisation

Placements
financiers / Capital
investissement

- Compte titres / PEA
- PEA PME
- FIP
- FCPI
- SOFICA

Retraite

Immobilier

- Gaipare Zen
- Forticiel Génération 2 (TNS)

- SCPI d'entreprise
- SCPI de déficit foncier
- SCPI Monument Historique
- SCPI principalement investie en Allemagne
- Immobilier ancien
- Immobilier neuf





Ageas Patrimoine



L'expertise Immobilière d'Advenis



L'immobilier d'entreprise en Allemagne



La SCPI Eurovalys



La souscription en ligne avec signature électronique



Annexes

↪ Coté sur Euronext, Advenis est un groupe indépendant spécialiste de la **conception, la distribution et la gestion d'actifs immobiliers et financiers**.

CONCEPTION

Une offre innovante d'actifs en France et en Allemagne :

- SCPI d'entreprise et fiscales
- Sourcing immobilier
- Suivi de travaux

DISTRIBUTION

Une gestion privée multi-canal :

- Un réseau direct national composé de 80 personnes
- Un pôle distribution externe comprenant :
 - ✓ Des partenariats avec les pôles Private Banking de banques référentes
 - ✓ Des distributeurs de solutions patrimoniales, institutionnels, CGP, Family Office

SERVICES IMMOBILIERS

Une gamme complète de services en France et en Allemagne :

- Asset Management
- Property Management
- Facility Management
- Conseils et Transactions
- Gestion de résidence étudiantes

2 Md€

Fonds immobiliers et financiers en France et en Allemagne

40 000

Clients privées et institutionnels

2 000

Sites gérés en France et en Allemagne



Ils leur ont fait confiance :



Advenis REIM

Présentation

- Advenis REIM est la société de gestion des SCPI du Groupe Advenis
 - Coté sur Euronext, Advenis est un groupe indépendant créé en 1995 spécialiste de la conception, la distribution et la gestion d'actifs immobiliers et financiers. Advenis est présent sur toute la chaîne de valeur immobilière et déploie son expertise sur tous les types de biens : tertiaire, résidentiel et véhicules règlementés.
- Advenis REIM conçoit et gère les Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) du groupe. Les SCPI gérées sont à vocation fiscales ou d'entreprise à destination d'une clientèle à la fois privée et institutionnelle.
- Advenis REIM se démarque des gestions traditionnelles en apportant des solutions d'investissement innovantes et à haute valeur ajoutée au travers de 8 SCPI fiscales et de rendement.

3 SCPI en cours de commercialisation

SCPI Renovalys n°6



SCPI Renovalys Patrimoine



SCPI Eurovalys





273

millions d'euros
d'actifs sous gestion



6 369

associés porteurs de parts



2018

Date de création



Près
de

21

entreprises locataires



177

locataires
résidentiels



8 SCPI

7 fiscales
1 SCPI d'entreprise



86 000 m²

Surface locative
de bureaux



Plus de 100
millions d'euros
d'investissements
immobiliers
en 2017



50

immeubles en portefeuille
par les SCPI





Ageas Patrimoine



L'expertise Immobilière d'Advenis



L'immobilier d'entreprise en Allemagne



La SCPI Eurovalys



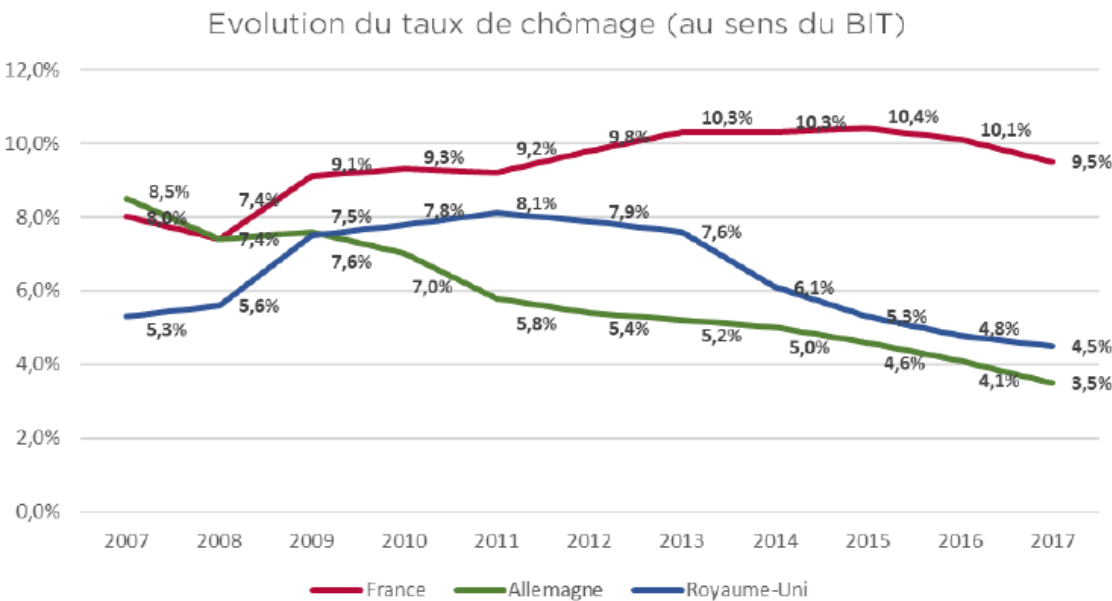
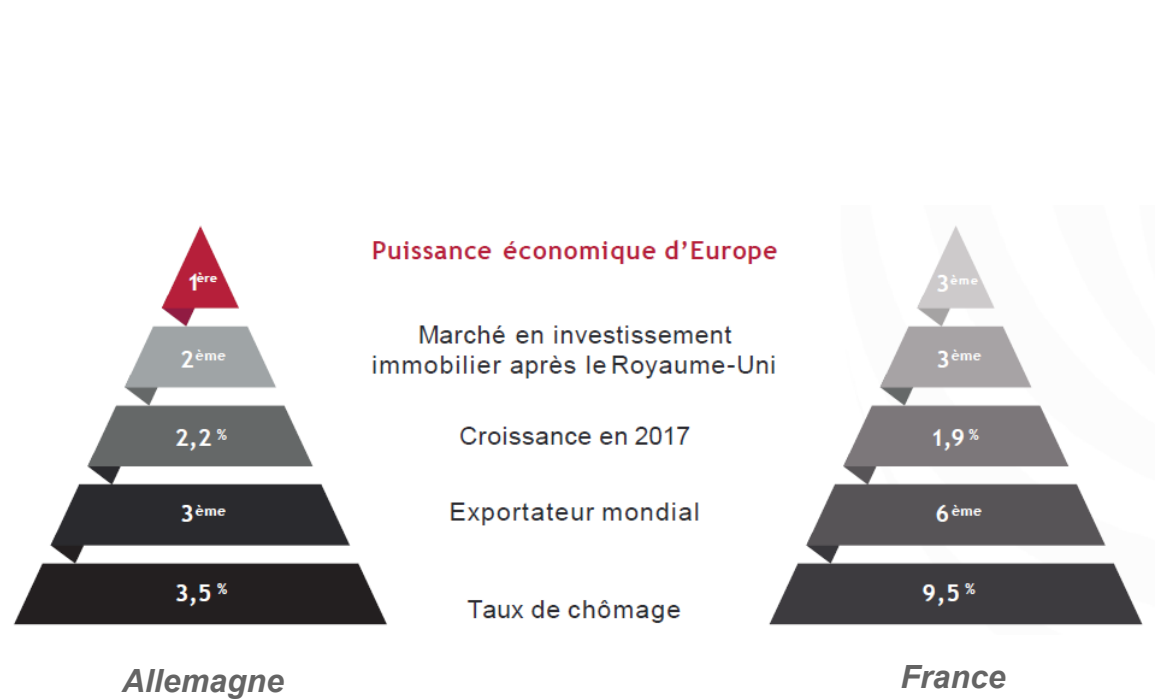
La souscription en ligne avec signature électronique



Annexes

Allemagne

Un marché incontournable de la zone Euro



Sources : Destatis, Insee, Statistics Office



- ↪ 2 capitales : Berlin (politique) et Francfort (financière)
 - ↪ 16 états fédérés dotés d'un gouvernement et d'un parlement
 - ↪ Puissance des états dans les domaines législatifs et économiques
 - ↪ 6 états les plus riches abritent les 7 plus gros marchés immobiliers qui forment le « Big 7 »
-
- Rhénanie du Nord : Dusseldorf, Wuppertal, Duisbourg, Essen, Bochum, Dortmund, Cologne, Bonn
 - Hesse : Francfort, Wiesbaden, Darmstadt
 - Bavière : Munich, Nuremberg, Augsburg
 - Berlin : Berlin, Potsdam
 - Hambourg : Hambourg
 - Bade-Wurtemberg : Stuttgart

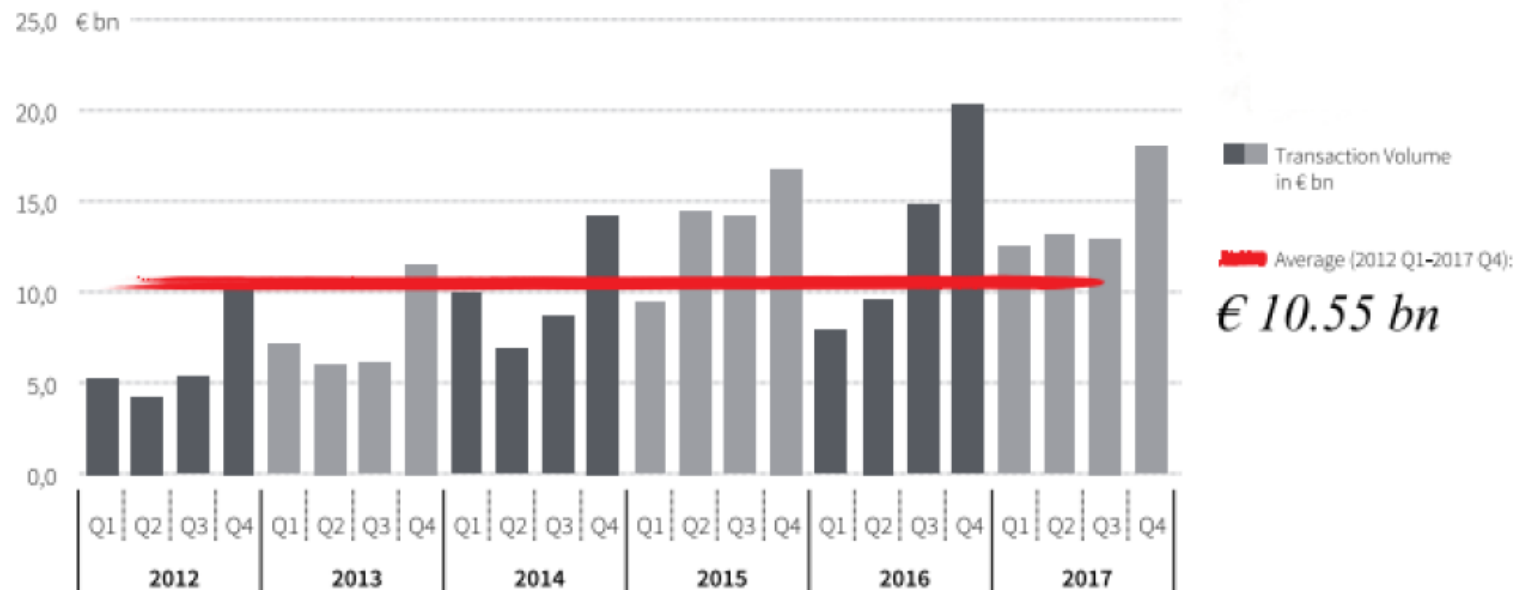


Investissement immobilier en Allemagne :

Un profil varié d'investisseurs

- Allemagne : 56,8 Mds € d'investissement en 2017 (+ 7,4% vs 2016)
- France : 26,4 Mds€ d'investissement en 2017 (- 17% vs 2016)
- Le 2^{ème} marché en Europe après le Royaume-Uni (France 3^{ème})
- 50% des investissements proviennent de l'étranger (majoritairement USA, Royaume-Uni et France)

Transaction Volume Germany



Source : JLL

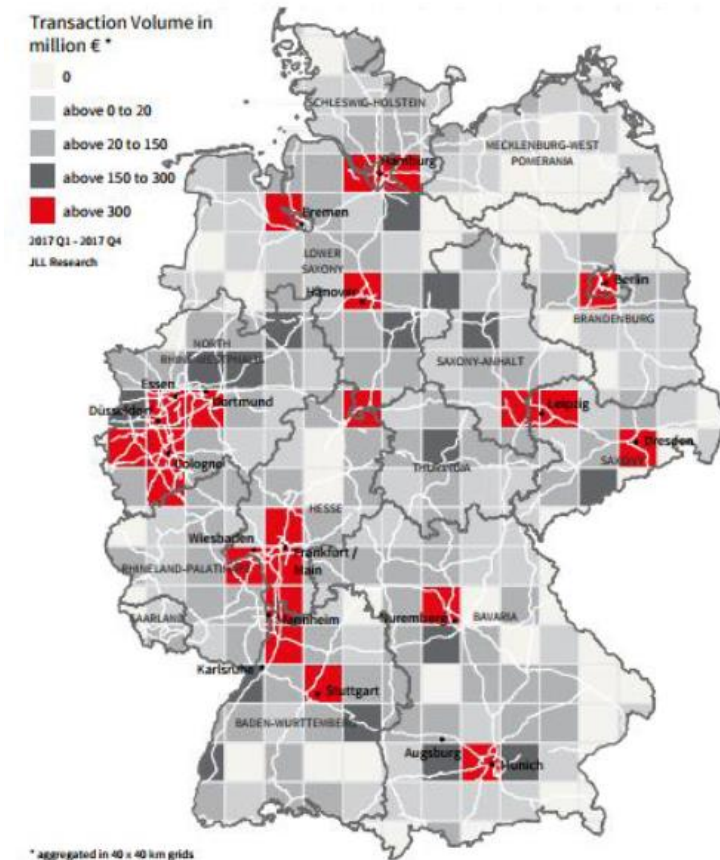
L'investissement en immobilier :

Plusieurs zones de polarisation

↳ Répartition sur 7 marchés principaux (31 Mds €)

Volume de transaction Big 7 (en Mds €)			
	2016	2017	Variation (en %)
Berlin	4,950	7,710	+ 56%
Düsseldorf	2,340	3,080	+ 32%
Francfort	7,250	7,085	- 2%
Hambourg	4,820	4,060	- 16 %
Cologne	1,660	2,340	+ 41%
Munich	6,530	5,410	- 17%
Stuttgart	2,030	1,385	- 32%
Total	29,580	31,070	+ 5%

Volume de transaction en Allemagne (en Mds €)			
	2016	2017	Variation (en %)
Actifs unitaires	34,400	37,200	+ 8%
Portefeuilles	18,500	19,600	+ 6%
Total	52,900	56,800	+ 7%



Source : JLL

- ↳ Répartition du parc très équilibré (92,5 M de m² vs 55 M en IDF)
- ↳ Loyer Prime moyen au m²/an : 348 € (comparable à Lyon : 300 € vs Paris : 800 €)
- ↳ Taux de capitalisation moyen « Big 7 » : 3,27 %
- ↳ Taux de vacance : 4,7 % en 2017 (vs 5,5 % en 2016) (Paris IDF : 6,5 %)
- ↳ Demande placée : 4 243 000 m² en 2017 (vs 3 983 000 m² en 2016) (Paris IDF : 2 633 000 m²)

T4 2017	Secteur(s)	Demande placée (en m ²)	Loyer m ² (€/an)	Taux de vacance
Berlin	Tertiaire et tourisme	944.880	360	3,5 %
Düsseldorf	Chimie	390.600	324	7,9 %
Francfort	Finance	711.300	456	7,6 %
Hambourg	Activités portuaires, aéronautiques et médias	640.000	318	4,8 %
Cologne	Industrielle	306.900	264	4,1 %
Munich	Tertiaire et tourisme	995.000	444	3,6 %
Stuttgart	High-tech, automobile	254.700	270	2,7 %

Source : JLL





Ageas Patrimoine



L'expertise Immobilière d'Advenis



L'immobilier d'entreprise en Allemagne



La SCPI Eurovalys



La souscription en ligne avec signature électronique



Annexes

- Recherche de biens anti-crise & anti-inflation
- **Une cible déterminée** : principalement immeubles de bureaux et commerces
- **Une taille précise d'immeubles** : entre 5 et 50 M€ afin d'optimiser au mieux la diversification des activités
- **Des immeubles modernes**, ne nécessitant pas de travaux importants
- **Des locataires de qualité** : entreprises dynamiques et financièrement solides aux secteurs d'activité diversifiés
- **Une valorisation des biens** : le choix d'un patrimoine de qualité a un impact direct sur la valorisation et donc sur la rentabilité
- **Des baux de longue durée** : les durées d'engagement sont purement contractuelles, généralement de 10 ou 15 ans. En France, les baux commerciaux sont d'une durée de 9 ans avec possibilité de dénonciation triennale de la part du locataire « Bail 3/6/9 »

Source : JLL





190,4 M€
Capitalisation


2 703
Nombre d'associés


190 520
Nombre de parts

LES CHIFFRES CLÉS DE LA SCPI EUROVALYS⁽¹⁾


4,50%
Taux de distribution net
de fiscalité allemande 2016 et 2017


4,83%
Taux de distribution
sur Valeur de Marché 2017⁽³⁾



2 récompenses de la presse spécialisée



Prix de l'innovation 2016 décerné par le magazine
Investissement Conseils



Meilleure SCPI Espoir inférieur à 5 ans décernée par
Gestion de fortune et Victoires de la Pierre-Papier
et de l'investissement immobilier

SCPI Eurovalys

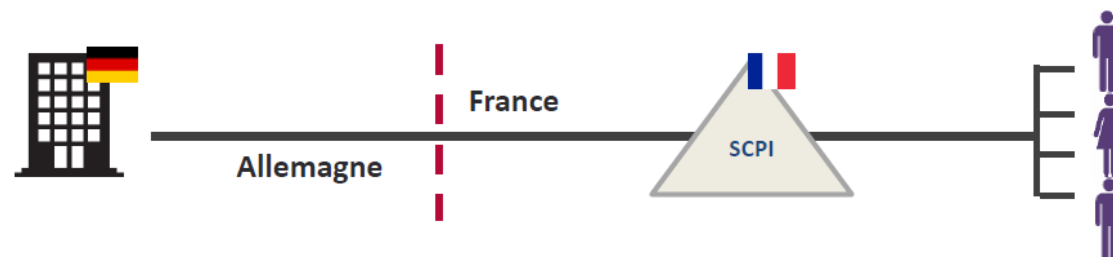
Caractéristiques

Société de gestion	Advenis Real Estate Investment Management
Caractéristique	SCPI d'entreprise à capital variable dans la limite d'un capital statutaire fixé à 500 M€
Visa AMF SCPI	Visa SCPI N° 18-24
Commercialisation	Offre au public à partir du 22/07/2015
Prix minimum de la part	1 000 € soit une valeur nominale de 800 € et une prime d'émission de 200 €
Commission de souscription	11,4 % TTI
Commission de gestion annuelle	12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés 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 du 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
Expert immobilier	BNP Paribas Real Estate
Distribution des dividendes	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale les années suivantes



Fonctionnement de la fiscalité franco-allemande

➡ Application du décret n° 2016-35 du 22 janvier 2016 (avenant à la convention fiscale du 21 juillet 1959) :



	Avant (Avenant du 31/03/2015)	Depuis le 1^{er} janvier 2016 (Avenant du 31/03/2015 et applicable depuis le 01/01/2016)
Revenus immobiliers	Fiscalisés en Allemagne (IS 15,825%) + frottement fiscal en France (hors Personne morale)	Aucun changement
Prélèvements sociaux	Exonération totale (système crédit d'impôt en France)	Aucun changement
Déductions des intérêts d'emprunt	Peuvent venir réduire le revenu foncier allemand pris en compte pour la détermination du taux d'imposition en France. Ces intérêts ne pourront en aucun cas être déduits des revenus fonciers de source française.	Aucun changement
Plus-values immobilières (Cession SCPI)	Impôt à l'IS en Allemagne (15,825%) + impôt/prélèvements sociaux en France avec crédit d'impôt qui couvre entièrement l'impôt français (exemple 15,825% + (19% + 15,5%) – (19% + 15,5%))	Impôt à l'IS en Allemagne (15,825%) + impôt/prélèvements sociaux en France avec crédit d'impôt qui couvre entièrement l'impôt <u>allemand</u> (exemple 15,825% + (19% + 17,2%) – (15,825%))
Traitement IFI	Traitement standard SCPI française (valeur vénale de la part SCPI à prendre en compte)	Traitement standard SCPI française (valeur vénale de la part SCPI à prendre en compte à proportion des actifs immobiliers). L'Allemagne n'a pas de dispositif IFI à ce jour, les parts de SCPI sont donc uniquement prises en compte dans le patrimoine imposable IFI en France



↳ **En Allemagne** : Les revenus locatifs des biens immobiliers situés en Allemagne et les plus-values immobilières de source allemande sont imposables dans cet Etat. 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 du 21 juillet 1959, 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 payé en Allemagne, sans pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus.

↳ **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.

↳ **A 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.

Exemple : Souscription de 50 000 € par un investisseur Personne Physique avec un taux marginal d'imposition de 41 % (revenu global 150 000 €, 3 parts fiscales) ; Comparatif entre 2 SCPI, une investissant en France et une en Allemagne, bénéficiant chacune d'un revenu locatif distribué de 4,50 %

 SCPI investie en France	 SCPI investie en Allemagne
Revenu distribué 4,5 %*	Revenu distribué 4,5 %*
- 17,2 % Prélèvements sociaux dont 6,8 % déductibles en N+1	Revenu à déclarer en France : Un crédit d'impôt sera attribué compensant la fiscalité française (frottement fiscal résiduel lié à l'augmentation du taux moyen d'imposition
- 41 % Taux marginal d'imposition	=
=	=
Rendement net 1,88 %	Rendement net 3,43 %

*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.



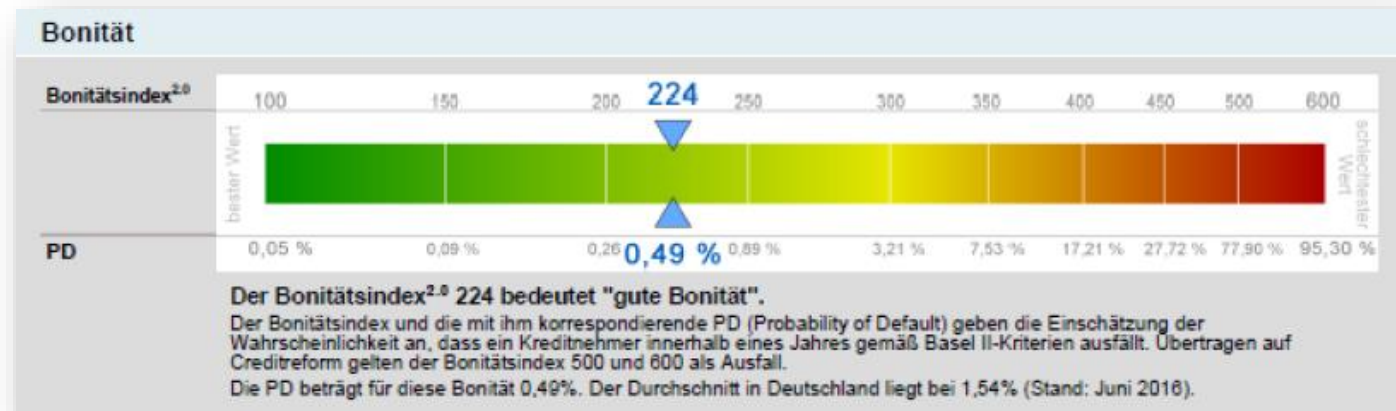
SCPI Eurovalys

La solidité financière des locataires

- ↳ Créditreform est une agence de notation sur la solvabilité et la santé financière des entreprises
- ↳ La moyenne du rating des locataires des actifs d'Eurovalys présente un indice moyen de 200 ce qui représente un risque d'impayés inférieur à 0,25%
- ↳ Un indice 200 équivaut à une notation AAA chez Standards & Poor's



Exemple notation locataire
WISAG à Francfort



- ↳ Le label « Passivhaus », qui est l'équivalent du label BBC (Bâtiment Basse Consommation) en France, impose une consommation inférieure à 120Kwh par mètre carré par an.
- ↳ Pour obtenir le label « Bâtiment passif/Passivhaus », les bâtiments neufs doivent justifier « d'un besoin de chauffage inférieur à 15 kWh/m²/an, d'une consommation totale en énergie primaire inférieure à 120 kWh/m²/an, d'une très bonne perméabilité à l'air de l'enveloppe (<0,6) et d'un bon confort d'été ».
- ↳ Les actifs de la SCI Eurovalys affichent une consommation moyenne de 161kWh par mètre carré par an.
- ↳ On peut donc affirmer que le patrimoine de la SCPI Eurovalys est déjà efficient et proche d'obtenir cette labélisation.
- ↳ L'observatoire de l'immobilier durable (OID) mesure le niveau de performance énergétique des immeubles d'immobilier d'entreprise en France. En 2017, sur un panel de près de 7 000 bâtiments, il en ressort une consommation moyenne des actifs de bureaux de 422 kWh/m²/an.



SCPI Eurovalys

En bref...

Les chiffres clés :



Les atouts d'Eurovalys :

- ✓ Dynamisme de l'Allemagne et de son marché immobilier
- ✓ Fiscalité des revenus locatifs favorables en Allemagne

Les 3 réseaux de distribution :

- ✓ Advenis Gestion Privée
- ✓ Partenaires CGP
- ✓ Institutionnels

L'expertise d'Advenis :

- ✓ Advenis Real Estate Investment Management : Société de gestion pionnière dans la gestion des SCPI fiscales et la gestion des SCPI Monuments Historiques
- ✓ Advenis Real Estate Solutions en Allemagne depuis 10 ans



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 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.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Eurovalys est une SCPI pouvant recourir à l'endettement. L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 26 décembre 2016, 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 130 000 000 € 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 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 «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 :

- soit demander le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la société de gestion qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante (le prix de retrait applicable est égal au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription),
- soit demander la cession directe de ses parts sans intervention de la société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire,
- ou enfin demander la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts. Le marché secondaire par confrontation qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital peut être décidé 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.

DOCUMENT NON CONTRACTUEL, à usage STRICTEMENT INTERNE à destination des professionnels - NE PEUT ÊTRE REMIS A DES PARTICULIERS. Exemples et dispositifs fiscaux selon les dispositions actuellement en vigueur, susceptibles d'évolution, dépendant de la situation de chaque client. L'éligibilité à ces dispositifs est soumise au respect de certaines conditions, notamment fiscales.

Chaque investisseur doit tenir compte de sa situation personnelle et de ses objectifs avant tout investissement.





Ageas Patrimoine



L'expertise Immobilière d'Advenis



L'immobilier d'entreprise en Allemagne



La SCPI Eurovalys



La souscription en ligne avec signature électronique



Annexes

SCPI Eurovalys

Comment accéder à la souscription en ligne ?

The image shows a two-step process for navigating the Ageas Patrimoine website. Step 1 involves logging in and selecting the 'Immobilier' (Real Estate) option from the 'Notre offre' (Our offer) menu. Step 2 involves selecting 'SCPI Eurovalys' from a list of real estate products.

1 Connectez vous à votre espace « **Ageas Patrimoine** » et sélectionnez l'onglet « **Notre offre** » puis « **Immobilier** ».

2 Sélectionnez « **SCPI Eurovalys** ».

SCPI Eurovalys

Avec la SCPI Eurovalys, investissez principalement dans l'immobilier d'entreprise en Allemagne.

Principales caractéristiques :

- Un investissement indirect dans l'immobilier d'entreprises
- Des biens principalement situés en Allemagne, au cœur des villes les plus dynamiques
- La fiscalité des revenus locatifs favorable en Allemagne
- Un placement à long terme : la durée minimale de placement recommandée est de 9 ans
- Un objectif de rentabilité et un rachat des parts non garantis
- Un investissement qui présente un risque de perte en capital

La SCPI Eurovalys a été double...

SCPI Eurovalys

Comment accéder à la souscription en ligne ?

AGEAS PATRIMOINE | NOTRE OFFRE | CATALOGUE OPC | ACTUALITÉS | MON PORTEFEUILLE | MON PROFIL | MES OUTILS | AIDE |

Alexandre DUARTE, vous êtes connecté en tant que Demo APORTEUR

Déconnexion

ageas
patrimoine

Votre partenaire en expertise patrimoniale

Rechercher un produit

Recherche avancée

SCPI Eurovalys

Documents

Souscrire

Avec la SCPI Eurovalys, investissez principalement dans l'immobilier d'entreprise en Allemagne.

Principales caractéristiques :

- Un investissement indirect dans l'immobilier d'entreprises
- Des biens principalement situés en Allemagne, au cœur des villes les plus dynamiques
- La fiscalité des revenus locatifs favorable en Allemagne
- Un placement à long terme : la durée minimale de placement recommandée est de 9 ans
- Un objectif de rentabilité et un rachat des parts non garantis
- Un investissement qui présente un risque de perte en capital

La SCPI Eurovalys a été doublement récompensée en 2016 :

- Prix de la meilleure SCPI Espoir inférieur à 5 ans décerné par le magazine Gestion de Fortune dans le cadre des Victoires de la Pierre-Papier
- Prix de l'Innovation du magazine Investissement Conseils dans le cadre de ses Pyramides de la Gestion de Patrimoine

3
Puis cliquez sur « Souscrire »

Etape 1 à 6

- Recueil d'informations sur votre client + sélection du produit

Etape 7

- Signature électronique des documents de souscription (tiers de confiance)
- Téléchargement des pièces justificatives
- Envoi électronique du dossier de preuve à un tiers de confiance « archiveur »

Etape 8

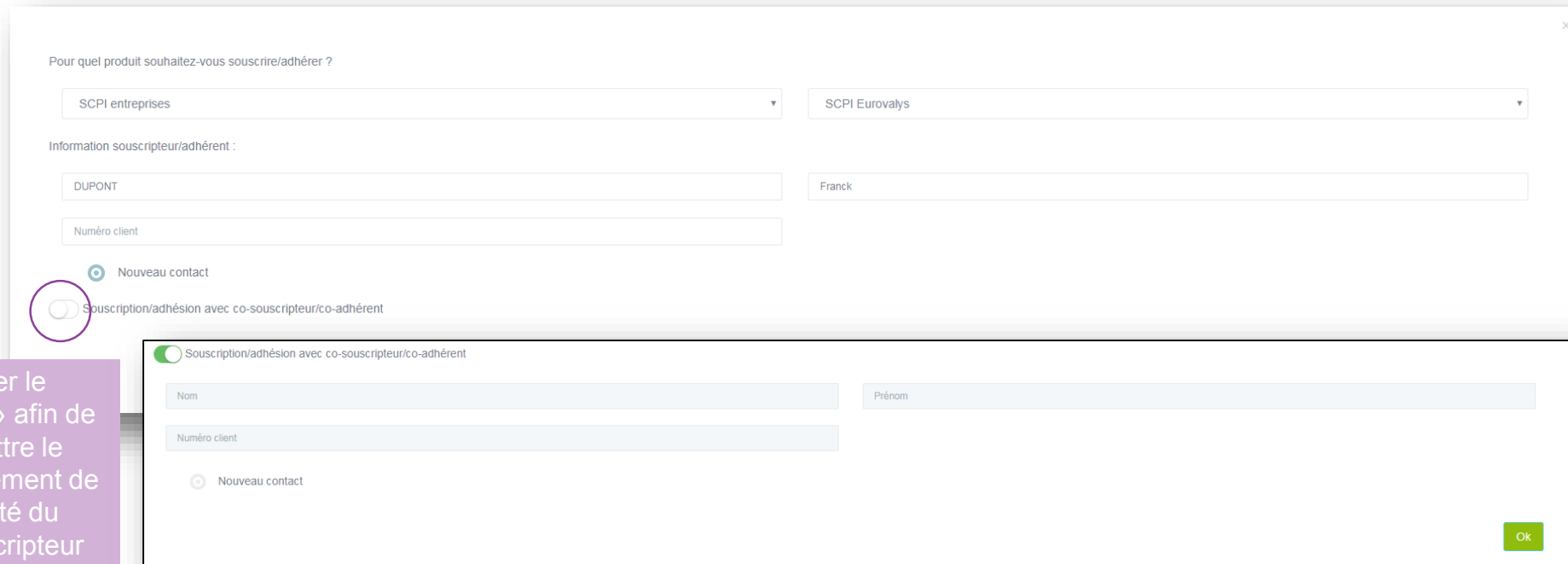
- Validation de la souscription par le client
- Envoi du dossier électronique et du règlement à Ageas Patrimoine.



SCPI Eurovalys

Souscription électronique : étape 1 (1/2)

➤ Renseignez **la nature de la souscription** (avec ou sans co-souscripteur) ainsi que **l'identité du souscripteur**



Pour quel produit souhaitez-vous souscrire/adhérer ?

SCPI entreprises SCPI Eurovalys

Information souscripteur/adhèrent :

DUPONT Franck

Numéro client

☒ Nouveau contact

☐ Souscription/adhésion avec co-souscripteur/co-adhèrent

Activer le « switch » afin de permettre le renseignement de l'identité du co-souscripteur

☒ Souscription/adhésion avec co-souscripteur/co-adhèrent

Nom Prénom

Numéro client

☐ Nouveau contact

Ok

SCPI Eurovalys

Souscription électronique : étape 1 (2/2)

👉 Renseignez **la nature de la souscription** (avec ou sans co-souscripteur) ainsi que **l'identité du souscripteur**

ageas patrimoine

▶ Etape 1 Etape 2 Etape 3 Etape 4 Etape 5 Etape 6 Etape 7

Les informations seront pré-renseignées si elles sont connues dans l'extranet d'Ageas Patrimoine

Informations sur le conseiller

Nom et prénom : Nom du cabinet :
Email conseiller : Code partenaire :

Information sur les souscripteurs

☒ Une personne physique ☐ Deux personnes physiques ☐ Une personne morale (Société, fondation, association...)
Offre disponible uniquement sur le compte titres et certaines SCPI

S'agit-il d'une vente à distance ?
☒ Non ☐ Oui

Date approximative d'entrée en relation :

Etat civil du souscripteur

Civilité :
Nom de naissance :
Nom d'usage :
Prénom :
Statut familial :

Coordonnées du souscripteur

Email :
Tél. domicile :
Tél. professionnel :

Poursuivez >

Il est très important de renseigner l'email et le n° de téléphone du client.

Un SMS et un email lui seront envoyés au moment de la signature électronique

SCPI Eurovalys

Souscription électronique : étape 2

➤ Renseignez les **informations sur le souscripteur** (coordonnées, adresse fiscale, US person, personne exposée politiquement, etc)

ageas patrimoine

▶ Etape 1 ▶ **Etape 2** ⏪ Etape 3 ⏴ Etape 4 ⏶ Etape 5 ⏷ Etape 6 ⏸ Etape 7

Date et lieu de naissance du souscripteur

Date de naiss. : 01 01 1970
Lieu / dpt. de naiss. : Paris XIV 75
Pays de naiss. : France
Nationalité : française

Adresse fiscale du souscripteur

Adresse fiscale : 12 bis bd de la Bastille
Code postal : 75008
Ville : Paris
Pays : France

Activité du souscripteur

En activité ? : OUI
Fonction exercée : Commercial
Secteur d'activité : Assurance
Cat. Socio-Prof. : Cadres administratifs et commerciaux d'

Adresse de contact du souscripteur si différente

Adresse de contact :
(si différente)
Code postal :
Ville :
Pays : France

Protection juridique du souscripteur

Souscripteur sous protection juridique : Non

Personnes politiquement exposées

Le souscripteur exerce-t-il ou a-t-il exercé, depuis moins d'un an, un mandat public, en France ou à l'étranger (fonction publique, juridictionnelle ou administrative importante) ?
Non Oui

Le souscripteur est-il proche d'une personne politiquement exposée ?
Non Oui

« US Persons »

Le souscripteur est-il soit :

- de nationalité américaine,
- détenteur d'une carte verte,
- résident des Etats-Unis d'Amérique,
- possesseur d'un numéro d'identification fiscal des Etats-Unis d'Amérique (TIN)

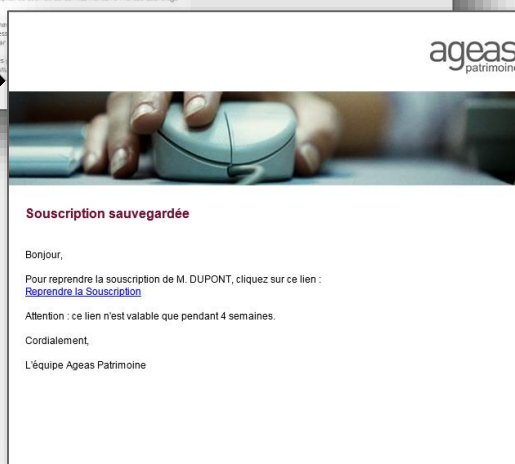
Non Oui

« Précédent » **Sauver** « Poursuivre »

ageas patrimoine

Vous pouvez sauver votre saisie à chaque étape à partir de cette étape.

Si vous cliquez sur le bouton « sauver », un email vous est alors automatiquement envoyé avec un lien vous permettant de reprendre la souscription là où vous l'avez arrêtée.



SCPI Eurovalys

Souscription électronique : étape 3

➤ Renseignez les **objectifs et l'horizon de l'investissement** ainsi que la **nature des capitaux** apportés

ageas patrimoine

▶ Etape 1 ▶ Etape 2 **▶ Etape 3** € Etape 4 🛒 Etape 5 📄 Etape 6 ✍ Etape 7

Objectifs de cet investissement

<input type="checkbox"/> Optimisation fiscale	<input type="checkbox"/> Transmission patrimoniale
<input checked="" type="checkbox"/> Valorisation de capital	<input type="checkbox"/> Constitution d'un patrimoine
<input type="checkbox"/> Recherche de revenus complémentaires	<input type="checkbox"/> Autre précisez : <input type="text"/>

Horizon de cet investissement

Origine des capitaux investis

☒ Epargne, placements ?

Montant :

Nature :

Année :

Etablissement :

☐ Revenus, pensions
☐ Vente immobilière
☐ Vente d'entreprise, fonds de commerce
☐ Héritage, donation
☐ Gain aux jeux
☐ Autre

< Précédent Sauver Poursuivez >

SCPI Eurovalys

Souscription électronique : étape 4

➤ Renseignez les **données relatives au patrimoine du foyer** : sa **fiscalité**, ses **revenus**, ses **crédits**

ageas patrimoine

▶ Etape 1 Etape 2 Etape 3 **Etape 4** Etape 5 Etape 6 Etape 7

Revenus annuels nets et remboursements de crédit du foyer fiscal

Valeur annuelle approximative

Revenus annuels nets professionnels ou pension :	50 000 €
Revenus annuels fonciers nets :	0 €
Revenus annuels de valeurs mobilières :	0 €
Autres revenus annuels (précisez) :	0 €
TOTAL DES REVENUS ANNUELS NETS :	50 000 €
Charges fixes (loyers, crédits, épargne...) et dépenses courantes annuelles :	20 000 €

Situation patrimoniale actuelle du foyer, avant investissement

Valeur approximative

Actifs immobiliers :	350 000 €
Liquidités (CAT, Comptes, Livrets, ...) :	50 000 €
Actifs financiers et assurance :	100 000 €
Patrimoine Professionnel :	0 €
Autre, précisez :	0 €
- Dettes et Crédits :	100 000 €
PATRIMOINE TOTAL :	400 000 €

Fiscalité du foyer

Impôt sur le revenu :	9 200 € / an	Montant d'IFI :	0 € / an
-----------------------	--------------	-----------------	----------

< Précédent Sauver Poursuivez >

SCPI Eurovalys

Souscription électronique : étape 5

- ↪ En fonction des données renseignées précédemment, l'étape 5 vous propose **les produits pouvant répondre au profil de votre client**.
- ↪ Si le produit souhaité par le souscripteur n'est pas accessible, un message informatif vous en indique la raison (durée investissement trop court, etc...).

ageas
patrimoine

▶ Etape 1 ▶ Etape 2 ▶ Etape 3 ▶ Etape 4 **▶ Etape 5** ▶ Etape 6 ▶ Etape 7

SCPI

Aujourd'hui, seules les SCPI (Société Civiles de Placement Immobilier) sont disponibles en souscription avec signature électronique.

SCPI Eurovalys - Pleine Propriété

Parts de la SCPI

Signature électronique

SCPI LE Opportunité Immo

Parts de la SCPI

SCPI Pierre Privilege

Parts de la SCPI

SCPI Renovalys n°6 - Pleine Propriété

Parts de la SCPI

SCPI Renovalys Patrimoine - Pleine Propriété

Parts de la SCPI

< Précédent Sauver

Il est possible de choisir une souscription avec ou sans signature électronique

Cher partenaire,

Vous avez choisi de réaliser une souscription avec signature électronique de votre client.

Voici un récapitulatif des différentes étapes nécessaires à la signature dématérialisée de la souscription de votre client :

- **Etape 6 : Informations complémentaires :**
A cette étape, vous renseignez les éléments permettant de compléter le dossier de souscription. Les documents à fournir à votre client préalablement à sa souscription sont rappelés à cette étape.
- **Signer électroniquement :**
Une fois la saisie terminée, vous serez invité à réaliser la signature électronique chez notre partenaire Idemia (anciennement Safran - Morpho). Vous pourrez alors donner la main à votre client, qui devra prendre connaissance des documents contractuels, les signer de façon sécurisée grâce à un code envoyé par SMS, puis fournir les pièces nécessaires à la validation du dossier : justificatifs de domicile et d'identité, ainsi qu'un RIB pour le versement des revenus le cas échéant.
- **Confirmation de la demande de souscription :**
A l'issue du processus de signature électronique, votre client devra cliquer sur un lien reçu par email, qui permettra de déclencher l'envoi du dossier à Ageas Patrimoine. Il devra également imprimer un coupon à joindre avec son règlement.
- **Formulaire conseiller :**
Vous recevrez sur votre boîte mail une copie du message envoyé à votre client, ainsi qu'un second email vous invitant à compléter le formulaire conseiller en ligne.

Tant que le souscripteur n'a pas cliqué sur le lien de confirmation de l'envoi du dossier, il est possible de revenir à un processus classique de signature manuscrite en modifiant le choix réalisé à l'étape 5.

L'équipe Ageas Patrimoine

① **Fermer**

Si vous faites le choix d'une souscription avec signature électronique de votre client, un message reprenant les différentes étapes nécessaire à la signature dématérialisée apparaît.

② **Poursuivez >**

SCPI Eurovalys

Souscription électronique : étape 6 (1/2)

➡ Saisissez les **données relatives à l'expérience et à la connaissance de votre** client, sur le produit sélectionné.

ageas patrimoine

▶ Etape 1 ▶ Etape 2 ▶ Etape 3 ▶ Etape 4 ▶ Etape 5 ▶ Etape 6 ▶ Etape 7

Connaissance et expérience :

Le souscripteur a-t-il déjà souscrit à ce type de produit par le passé ?

Le souscripteur connaît-il le type de produit auquel il s'apprête à souscrire, ainsi que les risques qui y sont associés ?

L'investissement en parts de SCPI présente-t-il un risque de perte en capital ?

La revente de parts de SCPI est-elle :

Les revenus servis par une SCPI sont-ils :

< Précédent Sauver Poursuivez >

Ageas Patrimoine, Société de courtage et Agent lié du PSI Sicavonline inscrite à l'ORIAS sous le numéro 07028562. Habilitée à réaliser des transactions sur immeubles et fonds de commerce, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2015 000 002 165 délivrée par la CCI de Paris Île de France. Garantie financière délivrée par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CGEC) - 16, rue Hoche - TSA 39999 - 92919 Paris La Défense Cedex. Société par Actions Simplifiée au capital de 899.160 euros. RCS Nanterre 775 659 238. Siège social : Village 5 - 50 place de l'Ellipse - CS 30024 - 92985 Paris - La Défense Cedex.

Les informations personnelles et nominatives que vous indiquez à Ageas Patrimoine sont nécessaires au traitement de votre demande, et peuvent faire l'objet de traitements automatisés. Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, vous pouvez exercer votre droit d'accès, de rectification, de suppression, de limitation, d'opposition et de portabilité de vos données personnelles sur demande écrite auprès d'Ageas Patrimoine, 50 place de l'Ellipse CS30024 92985 La Défense cedex ou par email à l'adresse suivante : dpo@ageas.fr

Votre investissement doit être réalisé en fonction de votre situation personnelle, de votre expérience, de votre connaissance des produits et services financiers, et de votre aversion aux risques tels décrits dans les notices des Instruments financiers. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La valeur de l'investissement peut aussi bien varier à la hausse et à la baisse et les investisseurs peuvent ne pas récupérer le montant investi.

[Plus d'informations](#)

Questionnaire
permettant le contrôle
de l'expérience et de la
connaissance du client

SCPI Eurovalys

Souscription électronique : étape 6 (1/3)

↪ Votre client a répondu convenablement au questionnaire



(Cliquez ici)

↪ Votre client n'a pas répondu convenablement au questionnaire



(Cliquez ici)



SCPI Eurovalys

Souscription électronique : étape 6 (2/3)

➡ En cas de non adéquation entre les connaissances et l'expérience du client, que se passe-t-il ?

ageas patrimoine

▶ Etape 1 Etape 2 Etape 3 € Etape 4 Etape 5 Etape 6 Etape 7

Attention :

Selon les informations dont nous disposons, vous n'avez pas la connaissance requise pour souscrire à cet instrument financier, considéré comme complexe. La souscription n'est donc pas autorisée.

Vous pouvez prendre connaissance de la formation proposée et répondre au questionnaire pour valider votre compréhension du produit, puis corriger vos réponses aux questions du questionnaire connaissance client afin de transmettre votre souscription.

Formation - Pour mieux comprendre le fonctionnement d'une SCPI

Veillez télécharger et lire attentivement le [guide élaboré par l'AMF](#)

Validation des connaissances de M. Vincent ROCARD

Les parts de SCPI constituent-elles un placement présentant une faible liquidité ?

Les parts de SCPI constituent-elles un placement ?

Un souscripteur de parts de SCPI peut-il participer aux assemblées générales de la SCPI ?

La revente de parts de SCPI :

Les revenus servis par la SCPI :

< Précédent Sauver Poursuivez >

- Un message d'alerte apparaît à l'écran et la souscription est bloquée.
- Téléchargez le guide élaboré par l'AMF et faites le lire attentivement par votre client
- Votre client répond aux nouvelles questions

SCPI Eurovalys

Souscription électronique : étape 6 (2/3)

- ↳ Si votre client répond convenablement aux nouvelles questions, les anciennes lui sont posées à nouveau, pour s'assurer que ce dernier souscrit le produit en toute connaissance de cause.

ageas patrimoine

▶ Etape 1 ▶ Etape 2 ▶ Etape 3 ▶ Etape 4 ▶ Etape 5 ▶ Etape 6 ▶ Etape 7

Vous pouvez désormais reprendre les questions de connaissance afin de débloquent votre souscription

Le souscripteur a-t-il déjà souscrit à ce type de produit par le passé ?

Le souscripteur connaît-il le type de produit auquel il s'apprête à souscrire, ainsi que les risques qui y sont associés ?

L'investissement en parts de SCPI présente-t-il un risque de perte en capital ?

Les revenus servis par une SCPI sont-ils :

La revente de parts de SCPI est-elle :

< Précédent Sauver Poursuivez >

- En cas de mauvaise(s) réponse(s), la souscription est définitivement suspendue.
- Si les réponses sont correctes, votre client peut alors finaliser la souscription.
- Il aura alors accès aux informations liées à la souscription et au paiement, ainsi qu'aux documents réglementaires.

SCPI Eurovalys

Souscription électronique : étape 6 (1/2)

Renseignez les informations liées à la souscription et au paiement.

Sélection du nombre de part et calcul du montant de la souscription

Nombre de parts : 50 X Valeur de la part : 1000 € = Montant en € : 50000 €

Modalités de financement et de règlement de la souscription

Veillez indiquer comment vous souhaitez financer cet investissement :

- ☐ 50000 € au comptant
- ☐ 0 € par emprunt auprès de l'organisme prêteur suivant :

Veillez indiquer comment vous souhaitez régler cet investissement :

- ☒ Par chèque à l'ordre de la SCPI Eurovalys
- ☐ Par virement sur le compte de la SCPI Eurovalys. Le RIB de la SCPI figure sur le bulletin de souscription

Conjoint du souscripteur

Le souscripteur étant marié en communauté, la signature de son conjoint est requise par la société de gestion si les fonds à la communauté.

Veillez préciser si les fonds utilisés sont :

☒ Des fonds propres du souscripteur ☐ Des fonds appartenant à la communauté

Documents réglementaires

☒ En cochant cette case, le souscripteur confirme avoir bien reçu et pris connaissance préalablement des documents réglementaires ci-dessous transmis par son conseiller en investissement financier :

- ☒ DIC
- ☒ Note d'information et statuts
- ☒ Engagements d'Ageas Patrimoine
- ☒ Plaque commerciale
- ☒ Bulletin trimestriel 2ème trimestre 2018

Le dernier rapport annuel ainsi que les rapports trimestriels sont disponibles sur le site de la société de gestion [ADVENIS REIM](#)

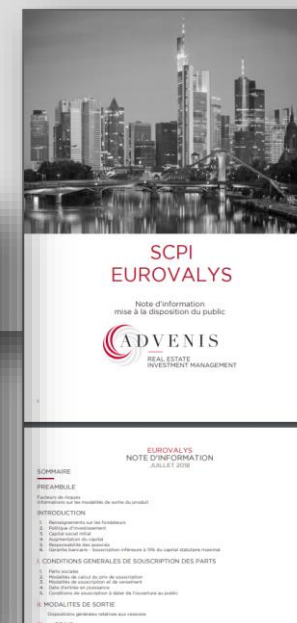
Fait à : Le : 07/12/2018

< Précédent

Sauver

Poursuivre >

A cette étape (en bas de page), votre client a accès aux différents documents réglementaires que vous lui aurez remis préalablement



SCPI Eurovalys


Souscription électronique : étape 7

➡ A l'étape 7 vous basculez chez notre partenaire Morpho Safran / Idemia **pour procéder à la signature électronique.**

ageas
patrimoine

▶ Etape 1 ▶ Etape 2 ▶ Etape 3 ▶ Etape 4 ▶ Etape 5 ▶ Etape 6 ▶ Etape 7

Le remplissage des documents de souscription est maintenant terminé.
Le souscripteur peut maintenant procéder à leur signature électronique chez notre partenaire


(A propos de Safran Morpho)

Signer électroniquement

Cliquez sur « Signer électroniquement » afin de poursuivre la souscription

< Précédent Sauver

Ageas Patrimoine, Société de courtage et Agent lié du PSI Sicavonline inscrite à l'ORIAS sous le numéro 07028562. Habilitée à réaliser des transactions sur immeubles et fonds de commerce, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2015 000 002 165 délivrée par la CCI de Paris Île de France, Garantie financière délivrée par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CGEC) - 16, rue Hoche - TSA 39999 - 92919 Paris La Défense Cedex. Société par Actions Simplifiée au capital de 899.160 euros. RCS Nanterre 775 659 238. Siège social : Village 5 - 50 place de l'Ellipse - CS 30024 - 92985 Paris - La Défense Cedex. FATCA numéro d'identification : GILN 6841D2.00009.ME.250.

Les informations personnelles et nominatives que vous indiquez à Ageas Patrimoine sont nécessaires au traitement de votre demande, et peuvent faire l'objet de traitements automatisés. Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée le 7 août 2004, vous pouvez exercer votre droit d'accès, de suppression, d'opposition et de rectification de vos données personnelles sur demande écrite auprès d'Ageas Patrimoine, 50 place de l'Ellipse CS30024 92985 La Défense cedex ou par email à l'adresse suivante : cil@ageas.fr

Votre investissement doit être réalisé en fonction de votre situation personnelle, de votre expérience, de votre connaissance des produits et services financiers, et de votre aversion aux risques tels décrits dans les notices des instruments financiers. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La valeur de l'investissement peut aussi bien varier à la hausse et à la baisse et les investisseurs peuvent ne pas récupérer le montant investi.

SCPI Eurovalys

Souscription électronique : étape 7

1

Téléchargez les pièces justificatives (pièce d'identité en cours de validité et justificatif de domicile de moins de 3 mois) et le **RIB** de votre client.

Pour gagner du temps, pensez à enregistrer préalablement les pièces justificatives de votre client sur votre ordinateur.

NOTRE OFFRE

CONTRAT DE SOUSCRIPTION SCPI EUROVALYS

Vous êtes sur le point de finaliser votre souscription à la SCPI Eurovalys.

Dans un premier temps, nous vous invitons à parcourir et à **signer électroniquement** les différents documents constitutifs de l'offre. Gardez votre téléphone portable à portée de main. Vous allez y recevoir un code d'identification nécessaire pour apposer votre signature sur ces documents.

Une fois cette formalité accomplie, téléchargez votre pièce d'identité et votre justificatif de domicile pour finaliser votre souscription.

A l'issue de la procédure, un email vous sera adressé contenant l'ensemble des documents que vous viendrez de signer.

Merci de votre confiance.

SIGNER L'OFFRE

PIÈCES JUSTIFICATIVES

PIÈCE D'IDENTITÉ DU SIGNATAIRE

Les pièces d'identité acceptées sont les suivantes :

- Carte nationale d'identité (recto et verso),
- Passeport,
- Titre de séjour (recto et verso),
- Nouveau permis de conduire (format carte).

La pièce d'identité doit être **en cours de validité**.

TÉLÉCHARGER

JUSTIFICATIF DE DOMICILE

Les justificatifs de domicile acceptés sont les suivants :

- Facture Electricité / Gaz / Eau,
- Facture de téléphonie (fixe uniquement),
- Facture d'abonnement Internet / câble / satellite.

Le justificatif de domicile doit dater de **moins de 3 mois**.

TÉLÉCHARGER

RIB DU COMPTE POUR LE VERSEMENT DES REVENUS

Attention, le RIB doit être celui d'un compte domicilié en France

TÉLÉCHARGER

PIÈCES JUSTIFICATIVES

PIÈCE D'IDENTITÉ DU SIGNATAIRE



PIÈCE REÇUE

JUSTIFICATIF DE DOMICILE



PIÈCE REÇUE

RIB DU COMPTE POUR LE VERSEMENT DES REVENUS

Editer un RIB boursorama



PIÈCE REÇUE

SCPI Eurovalys

Souscription électronique : étape 7

2

Faites signer électroniquement à votre client la convention de signature électronique, la fiche de connaissance client, le bulletin de souscription et la convention de réception et de transmission d'ordre.

NOTRE OFFRE

Liste des documents à lire pour signer l'offre de souscription SCPI Eurovalys.
Sélectionner-les dans la liste ci-dessous pour les consulter.

Convention sur la signature électronique
La convention sur la signature électronique à vérifier et signer électroniquement

Fiche de connaissance client
Votre fiche de connaissance client à vérifier et signer électroniquement

Convention de Réception Transmission d'Ordre
Convention de RTO (Mandat de Réception et Transmission d'Ordres) à lire et signer électroniquement

Bulletin de souscription de la SCPI Eurovalys
Votre bulletin de souscription à relire et signer électroniquement

4 document(s) restant à lire pour pouvoir signer l'offre

SIGNER L'OFFRE

Un bloc de couleur indique l'emplacement de la signature électronique.
Le nom de votre client y est apposé pour matérialiser la signature électronique.
Ce nom remplace la signature manuscrite habituelle de votre client. Vous pouvez cliquer dessus pour obtenir plus d'informations sur les certificats électroniques attribués par Safran Morpho lors de cette signature électronique.

Vous devez parcourir l'intégralité du document pour pouvoir valider la signature électronique.

SCPI Eurovalys

Souscription électronique : étape 7

3 Invitez votre client à accepter le certificat de signature

LISTE DES DOCUMENTS **CLAUSES CONTRACTUELLES ET ACCEPTATION DU CERTIFICAT DE SIGNATURE**

Liste des documents à lire pour signer l'offre :

- ✓ [Convention sur la signature électronique](#)
- ✓ [Fiche de connaissance client](#)
- ✓ [Convention de Réception Transmission d'Ordre](#)
- ✓ [Bulletin de souscription de la SCPI Eurovalys](#)

En signant électroniquement ma souscription :

- Je reconnais que les informations qui me sont présentées sont conformes à mon état civil et accepte le certificat électronique comprenant les nom et prénom affichés à cet effet.
- J'accepte d'utiliser le certificat émis en mon nom pour signer la souscription ci-contre.
- Je reconnais que les documents établis et produits par voie électronique ou leur reproduction sur un support informatique sont juridiquement recevables et font preuve des données et des éléments qu'ils contiennent.

☐ J'ai pris connaissance des mentions ci-dessus et les accepte sans réserve

[RETOUR](#) [CONTINUER](#)

Cocher cette case pour accepter le certificat de signature

LISTE DES DOCUMENTS **CLAUSES CONTRACTUELLES ET ACCEPTATION DU CERTIFICAT DE SIGNATURE**

Liste des documents à lire pour signer l'offre :

- ✓ [Convention sur la signature électronique](#)
- ✓ [Fiche de connaissance client](#)
- ✓ [Convention de Réception Transmission d'Ordre](#)
- ✓ [Bulletin de souscription de la SCPI Eurovalys](#)

En signant électroniquement ma souscription :

- Je reconnais que les informations qui me sont présentées sont conformes à mon état civil et accepte le certificat électronique comprenant les nom et prénom affichés à cet effet.
- J'accepte d'utiliser le certificat émis en mon nom pour signer la souscription ci-contre.
- Je reconnais que les documents établis et produits par voie électronique ou leur reproduction sur un support informatique sont juridiquement recevables et font preuve des données et des éléments qu'ils contiennent.

☒ J'ai pris connaissance des mentions ci-dessus et les accepte sans réserve

[RETOUR](#) [CONTINUER](#)

SCPI Eurovalys

Souscription électronique : étape 7

4 Votre client reçoit un code confidentiel par SMS sur son téléphone portable pour signer électroniquement les documents

LISTE DES DOCUMENTS

Liste des documents à lire pour signer l'offre :

- ✓ LU Convention sur la signature électronique
- ✓ LU Fiche de connaissance client
- ✓ LU Convention de Réception Transmission d'Ordre
- ✓ LU Bulletin de souscription de la SCPI Eurovalys

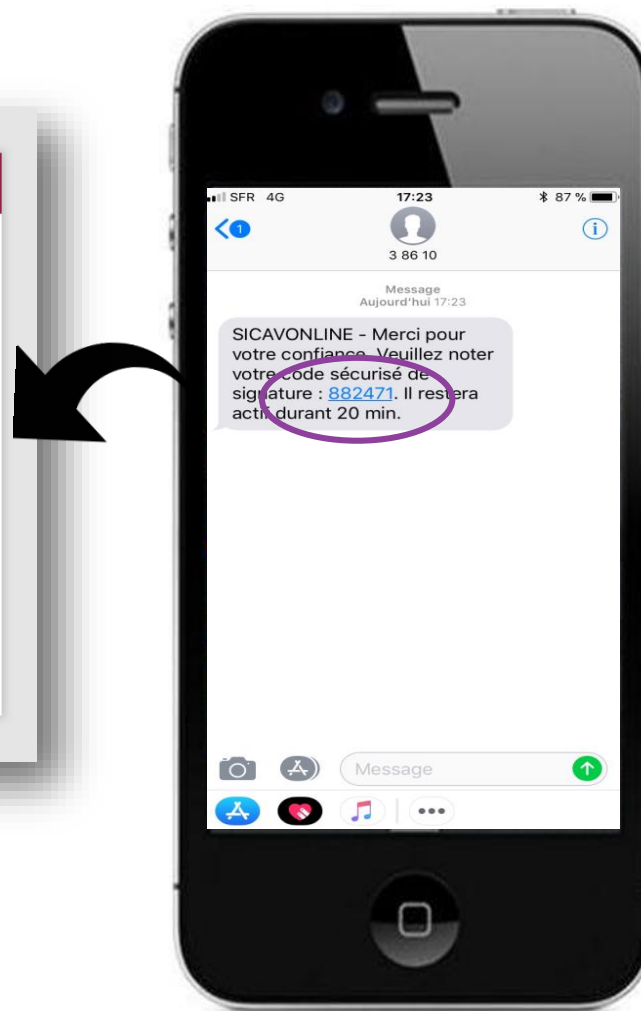
CONSENTEMENT DE L'UTILISATEUR

Vous venez de recevoir un code par SMS au numéro : 0664027843
Le code reçu est valable jusqu'à 17:49

Entrez le code ici :

[Renvoyer le SMS](#)

[RETOUR](#) [TERMINER](#)



SCPI Eurovalys

Souscription électronique : étape 7

5 Terminez et validez l'offre de votre client.

NOTRE OFFRE

Liste des documents à lire pour signer l'offre de souscription SCPI Eurovalys.
Sélectionner-les dans la liste ci-dessous pour les consulter.

 Convention sur la signature électronique La convention sur la signature électronique à vérifier et signer électroniquement	 Fiche de connaissance client Votre fiche de connaissance client à vérifier et signer électroniquement
 Convention de Réception Transmission d'Ordre Convention de RTO (Mandat de Réception et Transmission d'Ordres) à lire et signer électroniquement	 Bulletin de souscription de la SCPI Eurovalys Votre bulletin de souscription à relire et signer électroniquement


La procédure est terminée.

TERMINER ➔



Votre signature électronique est terminée.
Vous venez de recevoir un email sur votre adresse Franck.dupont33@orange.fr
Ouvrez-le et cliquez sur le lien pour confirmer la transmission de votre dossier de souscription à Ageas Patrimoine. Ce lien n'est valable que jusqu'au 9 décembre 2018.





Votre souscription à la SCPI Eurovalys

Cher M. DUPONT,


Vous venez de souscrire électroniquement à la **SCPI Eurovalys** proposée par Ageas Patrimoine. Nous vous remercions de votre confiance. Pour finaliser votre souscription et transmettre votre dossier à Ageas Patrimoine, cliquez sur le bouton ci-dessous avant le **9 décembre 2018** :

☒ **J'ai bien reçu les documents précontractuels et contractuels et souhaite transmettre mon dossier de souscription à Ageas Patrimoine**

A défaut, votre souscription ne pourra pas être traitée et sera considérée comme nulle.

Enfin, votre règlement doit être adressé, par votre conseiller ou par vos soins, accompagné de la référence **DUPONT-478502-294534-31209** et du coupon à télécharger ci-dessous, à l'adresse suivante :

AGEAS Patrimoine
Espace Partenaires
Village 5
50 place de l'Ellipse
CS 30024
92985 Paris La Défense Cedex

 **Imprimer le coupon à joindre au règlement**

A réception du règlement, votre souscription sera traitée dans les plus brefs délais. A défaut, votre souscription ne pourra pas être traitée et sera considérée comme nulle.

Merci de votre confiance.

Cordialement,

L'équipe Ageas Patrimoine

SCPI Eurovalys

Souscription électronique : étape 7

ageas
patrimoine



6

Votre souscription à la SCPI Eurovalys

Cher M. DUPONT,

Vous venez de souscrire électroniquement à la **SCPI Eurovalys** proposée par Ageas Patrimoine. Nous vous remercions de votre confiance. Pour finaliser votre souscription et transmettre votre dossier à Ageas Patrimoine, cliquez sur le bouton ci-dessous avant le **9 décembre 2018** :



J'ai bien reçu les documents précontractuels et contractuels et souhaite transmettre mon dossier de souscription à Ageas Patrimoine

A défaut, votre souscription ne pourra pas être traitée et sera considérée comme nulle.

Enfin, votre règlement doit être adressé, par votre conseiller ou par vos soins, accompagné de la référence **DUPONT-478502-294534-31209** et du coupon à télécharger ci-dessous, à l'adresse suivante :

AGEAS Patrimoine
Espace Partenaires
Village 5
50 place de l'Ellipse
CS 30024
92985 Paris La Défense Cedex



Imprimer le coupon à joindre au règlement

A réception du règlement, votre souscription sera traitée dans les plus brefs délais. A défaut, votre souscription ne pourra pas être traitée et sera considérée comme nulle.

Merci de votre confiance.

Cordialement,

L'équipe Ageas Patrimoine

➤ Une fois la signature électronique terminée, le **dossier doit être transmis à Ageas Patrimoine**.

➤ Il suivra le process de traitement habituel. Pour cela, votre client est invité par email à **confirmer sa souscription et l'envoi du dossier**.

Votre client dispose de 48h pour confirmer l'envoi de son dossier à Ageas Patrimoine.

S'il ne confirme pas sa souscription, un email de relance lui sera envoyé, ainsi qu'à vous, au bout de 24h et 43h. S'il ne confirme pas suite aux relances, la souscription sera annulée.

En confirmant sa demande de souscription, il atteste avoir reçu les documents précontractuels et contractuels obligatoires.

Vous êtes averti par email dès lors que votre client a confirmé sa demande de souscription.

Vous pouvez accompagner votre client dans cette étape. Proposez-lui de se connecter à sa boîte email avec vous et vérifiez avec lui les informations qui lui sont données.

SCPI Eurovalys

Souscription électronique : étape 8

➤ Pour valider l'offre de votre client, vous devez vous assurer :

- D'envoyer le chèque à l'ordre de la « SCPI Eurovalys » (en cas de paiement par chèque).
- ➔ **Attention, ne rien indiquer au dos du chèque.** Un email est envoyé à votre client lui indiquant la marche à suivre. Vous recevez une copie de cet email.
- Que le règlement (chèque ou copie du virement) est **accompagné du coupon à télécharger directement dans l'email de confirmation** de la souscription reçu par votre client.
- D'avoir renseigné le **formulaire conseiller en ligne**.
- ➔ **Ce formulaire est accessible directement via l'email de confirmation de la souscription.** Le cas échéant, n'oubliez pas de faire parvenir par mail à Ageas Patrimoine (ageaspatrimoine@ageas.fr) les justificatifs de provenance des fonds (conformément aux cas cités dans le formulaire).

Coupon à joindre à votre règlement



Date : 07/12/2018 15:38
Cabinet : Cabinet Alexandre C. - Alexandre Conseiller
Client : Franck DUPONT
Investissement : Eurovalys
Référence : DUPONT-478502-294534-31209

Votre règlement doit être envoyé à l'adresse suivante :

Ageas Patrimoine
Espace Partenaires
Village 5
50 place de l'Ellipse
CS 30024
92985 Paris La Défense Cedex

Ne pas oublier :

- le règlement accompagné du coupon à télécharger dans l'email de confirmation
- remplir le formulaire conseiller en ligne

Formulaire à compléter par le conseiller

Souscripteur 1 :

Nom : DUPONT
Prénom : Franck

Entrée en relation :

Date approximative : 01/01/2016

Montant de la souscription : 50 000 €

Le cas échéant, numéro du chèque de règlement :
1234567

S'agit-il d'une vente à distance :

☒ Non ☐ Oui (Prévoir une 2^{ème} pièce d'identité)

Origine des capitaux :

- ☒ Epargne, placements
- ☐ Héritage, donation
- ☐ Revenus professionnels
- ☐ Vente immobilière
- ☐ Vente d'entreprise, fonds de commerce
- ☐ Gain aux jeux
- ☐ Autre

Pièce d'identité fournie :

- ☒ CNI
- ☐ Passeport
- ☐ Carte de séjour
- ☐ Permis de conduire < 10ans

Votre analyse :

L'opération est-elle cohérente avec la situation patrimoniale et financière du client ?

☒ Non ☐ Oui

Observations éventuelles :

Enregistrer



Votre souscription à la SCPI Eurovalys

Cher M. DUPONT,

Vous venez de souscrire électroniquement à la SCPI Eurovalys proposée par Ageas Patrimoine. Nous vous remercions de votre confiance. Pour finaliser votre souscription et transmettre votre dossier à Ageas Patrimoine, cliquez sur le bouton ci-dessous avant le 9 décembre 2018 :



J'ai bien reçu les documents précontractuels et contractuels et souhaite transmettre mon dossier de souscription à Ageas Patrimoine

A défaut, votre souscription ne pourra pas être traitée et sera considérée comme nulle.

Enfin, votre règlement doit être adressé, par votre conseiller ou par vos soins, accompagné de la référence DUPONT-478502-294534-31209 et du coupon à télécharger ci-dessous, à l'adresse suivante :

AGEAS Patrimoine
Espace Partenaires
Village 5
50 place de l'Ellipse
CS 30024
92985 Paris La Défense Cedex



Imprimer le coupon à joindre au règlement

A réception du règlement, votre souscription sera traitée dans les plus brefs délais. A défaut, votre souscription ne pourra pas être traitée et sera considérée comme nulle.

Merci de votre confiance.

Cordialement,

L'équipe Ageas Patrimoine

SCPI Eurovalys

Souscription électronique : Une information en continu

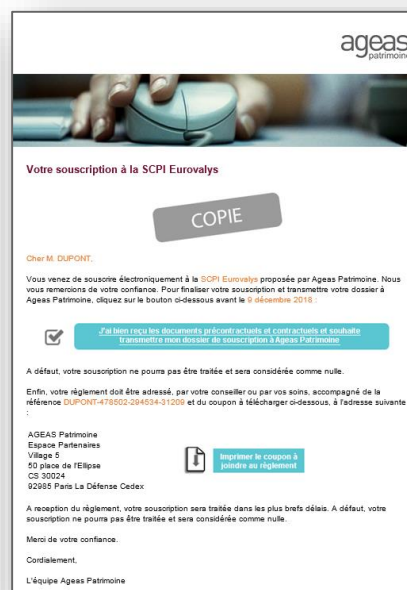
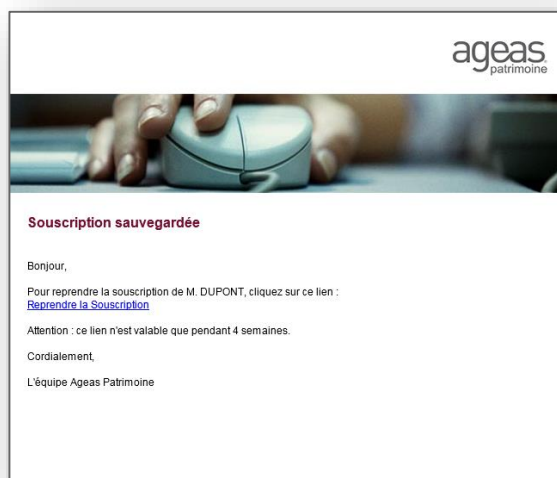
➡ Un e-mail vous est **automatiquement envoyé** lorsque :

Vous sauvegardez la saisie de la souscription.
Un lien, actif pendant 4 semaines, vous est transmis par email, vous permettant de reprendre la souscription là où vous l'avez arrêtée.

La souscription de votre client est terminée.
Un email vous indique les dernières étapes à remplir (envoi du règlement du client + référence du règlement + coupon à joindre au règlement + formulaire conseiller électronique à compléter).

La souscription de votre client est terminée.
Vous recevez la copie de l'email qui lui est envoyé.

Votre client a transmis sa demande de souscription électronique à Ageas Patrimoine.
Vous recevez la copie de sa confirmation de souscription.



SCPI Eurovalys

Souscription électronique : Point d'attention

↳ Que se passe t-il si une pièce est manquante ?

- ↳ Ageas Patrimoine revient vers vous pour vous le signaler.
- ↳ Une fois la pièce récupérée et transmise à nos services, elle est intégrée au dossier de votre client

↳ Que se passe t-il si la souscription de mon client est rejetée ?



- ↳ Si après étude du dossier de votre client sa demande de souscription ne pouvait être accordée pour des raisons de non-conformité ou de défaut de paiement, la demande sera close.
- ↳ Une nouvelle souscription pour ce client entrainera une nouvelle saisie de ses données.



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 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.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Eurovalys est une SCPI pouvant recourir à l'endettement. L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 26 décembre 2016, 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 130 000 000 € 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 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 «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 :

- soit demander le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la société de gestion qui n'intervient qu'en contrepartie d'une souscription correspondante (le prix de retrait applicable est égal au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription),
- soit demander la cession directe de ses parts sans intervention de la société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire,
- ou enfin demander la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation en cas de blocage du marché des parts. Le marché secondaire par confrontation qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital peut être décidé 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.

DOCUMENT NON CONTRACTUEL, à usage STRICTEMENT INTERNE à destination des professionnels - NE PEUT ÊTRE REMIS A DES PARTICULIERS. Exemples et dispositifs fiscaux selon les dispositions actuellement en vigueur, susceptibles d'évolution, dépendant de la situation de chaque client. L'éligibilité à ces dispositifs est soumise au respect de certaines conditions, notamment fiscales. Chaque investisseur doit tenir compte de sa situation personnelle et de ses objectifs avant tout investissement.





Ageas Patrimoine



L'expertise Immobilière d'Advenis



L'immobilier d'entreprise en Allemagne



La SCPI Eurovalys



La souscription en ligne avec signature électronique



Annexes



SCPI Eurovalys : Les acquisitions

SCPI Eurovalys – Les acquisitions (à octobre 2018)


1^{ère} acquisition – Cologne – Novembre 2015



Caractéristiques :

- Date de construction : 2015
- Surface : 6 088 m²
- Taux d'occupation : 100 %
- Parking souterrain : 90 places
- Parking extérieur : 21 places
- Coût d'acquisition : 22 M€
- Rendement : 5,10 %*
- Durée restante du bail : 7 ans






Cologne

LES ATOUTS DE L'IMMEUBLE

- Situé à Cologne, 4^{ème} ville d'Allemagne par sa population
- Loué à un locataire unique et renommé : Engie Cofely (ex GDF Suez Cofely)
- Immeuble parfaitement desservi (autoroutes, transports en commun)



* Rendement annuel de l'acquisition différent du rendement annuel de la SCPI



SCPI Eurovalys – Les acquisitions (à octobre 2018)

2^{ème} acquisition – Francfort, Neu Isenburg – Avril 2016



Caractéristiques :


- Date de construction : 2009
- Surface : 5 956 m²
- Taux d'occupation : 100 %
- Parkings souterrains : 38 places
- Parkings extérieurs : 81 places
- Coût d'acquisition : 15,5 M€
- Rendement : 6,24 %*
- Durée restante des baux : 2 et 7 ans



Francfort /
Neu-Isenburg

LES ATOUTS DE L'IMMEUBLE

- Situé à Neu-Isenburg / Francfort, 5^{ème} ville d'Allemagne par sa population et 4^{ème} place financière européenne
- Neu-Isenburg : zone économique de 70 ha dédiée aux activités high-tech et qui regroupe 80 % des emplois de la ville
- Locataires : Lexmark – Sudler & Hennessey - Baresel
- Immeuble bien desservi (train, avion, transports en commun)



* Rendement annuel de l'acquisition différent du rendement annuel de la SCPI




SCPI Eurovalys – Les acquisitions (à octobre 2018)

3^{ème} acquisition – Wolfsburg – Juin 2016



Caractéristiques :


- Date de construction : 2014
- Surface : 4 244 m²
- Taux d'occupation : 100 %
- Parkings extérieurs : 139 places
- Coût d'acquisition : 12,1 M€
- Rendement : 6,20 %*
- Durée restante des baux : 6 et 8 ans



Wolfsburg

LES ATOUTS DE L'IMMEUBLE

- Situé à Wolfsburg, siège historique du constructeur Volkswagen
- Locataires : Altran – Alten Technology – Lucas Automotive
- Une ville en perpétuelle mutation depuis de nombreuses années
- Un site très accessible par les transports en commun et routiers



* Rendement annuel de l'acquisition différent du rendement annuel de la SCPI



SCPI Eurovalys – Les acquisitions (à octobre 2018)

4^{ème} acquisition – Brême – Novembre 2016



Brême, Universitätsallee 16

Caractéristiques :

- Date de construction : 1999
- Surface : 10 549 m²
- Taux d'occupation : 91 %
- Parkings extérieurs : 337 places
- Coût d'acquisition : 16,11 M€
- Rendement : 7,08 %*
- Durée restante des baux : 4 et 5 ans



Brême

LES ATOUTS DE L'IMMEUBLE

- Situé à Brême, au cœur d'un parc technologique de 170 hectares qui regroupe plus de 500 entreprises high tech
- Locataires: Siemens - Univeg
- Localisé sur le fleuve Weser, Brême est le deuxième port allemand en volume après Hambourg
- Immeuble bien desservi (train, avion, transports en commun)



* Rendement annuel de l'acquisition différent du rendement annuel de la SCPI




SCPI Eurovalys – Les acquisitions (à octobre 2018)

5^{ème} acquisition – Francfort Niederrad – Juin 2017



Caractéristiques :


- Date de construction : 1985 (entièrement rénove en 2013)
- Surface : 13 648 m²
- Taux d'occupation : 100 %
- Parkings intérieurs : 228 places
- Coût d'acquisition : 47 M€
- Rendement : 4,72 %*
- Durée restante du bail : 14 ans



Francfort /
Niederrad

LES ATOUTS DE L'IMMEUBLE

- Situé à Francfort, il est idéalement localisé dans le quartier de Niederrad entre l'aéroport et le centre-ville
- Locataire : Wisag, groupe leader de services en Allemagne
- Immeuble bien desservi (à 350 m de l'arrêt de tram Bürostadt et à 850 m de l'arrêt Francfort-Niederrad)



* Rendement annuel de l'acquisition différent du rendement annuel de la SCPI




SCPI Eurovalys – Les acquisitions (à octobre 2018)

6^{ème} acquisition – Mörfelden-Walldorf – Septembre 2017



Caractéristiques :


- Date de construction : 1999
- Surface : 2 606 m²
- Taux d'occupation : 100 %
- Parkings intérieurs : 35 places
- Parkings extérieurs : 10 places
- Coût d'acquisition : 5,9 M€
- Rendement : 6,10 %*
- Durée restante du bail : 9 ans



Mörfelden-Walldorf

LES ATOUTS DE L'IMMEUBLE

- Situé à Mörfelden-Walldorf, à 12 minutes au sud de l'aéroport de Francfort avec un accès rapide par l'autoroute A5 à la ville
- Locataire : Subito AG, leader dans le conseil et le développement de logiciels destinés à la gestion des crédits et des dettes
- Immeuble bien desservi : autoroute A5 (800 m), arrêt de bus à 3 minutes à pied, gare centrale à 20 minutes et aéroport à 12 minutes



* Rendement annuel de l'acquisition différent du rendement annuel de la SCPI



SCPI Eurovalys – Les acquisitions (à Octobre 2018)

7^{ème} acquisition – Essen – Décembre 2017



Caractéristiques :

- Date de construction : 2004
- Surface : 3 919 m²
- Taux d'occupation : 100 %
- Parkings intérieurs : 71 places
- Coût d'acquisition : 6,6 M€
- Rendement : 7,00 %*
- Durée restante du bail : 7 ans



Essen

LES ATOUTS DE L'IMMEUBLE

- Situé à Essen au cœur de la région Rhin-Ruhr dans un quartier réputé pour son haut niveau technologique
- Locataire : Innogy SE filiale du groupe RWE, leader du marché de l'électricité en Allemagne
- Immeuble bien desservi : autoroute A40 et A52, arrêt de tramway à 5 minutes à pied, gare centrale à 8 minutes à pied



* Rendement annuel de l'acquisition différent du rendement annuel de la SCPI



SCPI Eurovalys – Les acquisitions (à Octobre 2018)

8^{ème} acquisition – Munich / Poing – Janvier 2018



Caractéristiques :

- Date de construction : 2000
- Surface : 12 816 m²
- Taux d'occupation : 100 %
- Parkings intérieurs : 126 places
- Parkings extérieurs : 59 places
- Coût d'acquisition : 26,5 M€
- Rendement : 5,00 %*
- Durée restante du bail : 7,5 ans



LES ATOUTS DE L'IMMEUBLE

- Situé à Poing à l'Est de Munich, capitale du Land de Bavière au cœur d'une zone tertiaire
- Locataire : EBV Elektronik filiale du groupe AVNET, leader européen dans la distribution de semi-conducteurs électroniques
- Immeuble bien desservi : autoroute A494 et A99 (à quelques minutes de Munich), train (ligne 5 à 400 mètres), arrêts de bus au pied de l'immeuble, aéroport de Munich à 30 minutes



* Rendement annuel de l'acquisition différent du rendement annuel de la SCPI



SCPI Eurovalys – Les acquisitions (à Octobre 2018)

9^{ème} acquisition – Munich / Neubiberg – Septembre 2018



Caractéristiques :

- Date de construction : 2002
- Surface : 26 372 m²
- Taux d'occupation : 93 %
- Parkings intérieurs : 374 places
- Parkings extérieurs : 15 places
- Coût d'acquisition : 59 M€
- Rendement : 5,52 %*
- Durée restante du bail : 4 ans

Neubiberg

LES ATOUTS DE L'IMMEUBLE

- Situé à Neubiberg à 9 km au Sud-Est de Munich, face à l'Université de Munich et à proximité des sièges sociaux des sociétés INFINEON ou de SIEMENS
- Locataire : Artesyn, Securetec, Protechna et Intel qui occupe à 64% l'ensemble immobilier, leader mondial du secteur informatique
- Immeuble bien desservi : transports en commun (ligne S7 du métro qui relie le centre-ville en 20 minutes), autoroute A8 qui permet d'atteindre le cœur de la ville en moins de 15 minutes

* Rendement annuel de l'acquisition différent du rendement annuel de la SCPI





SCPI Eurovalys : Aide à la déclaration fiscale

Document non contractuel à caractère publicitaire à destination exclusive de nos CGP partenaires et courtiers

Revenus de source allemande

Cerfa 2047 : Revenus fonciers encaissés à l'étranger

Cerfa 2048 M-SD : Plus-values immobilières

Cerfa 2044-S : Revenus fonciers


Cerfa 2042 : Revenus fonciers / Crédit d'impôt




SCPI Eurovalys

Aide à la déclaration fiscale – Cerfa 2047

2047

**2047**

17


DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES

DECLARATION

REVENUS 2017

REVENUS DE SOURCE ETRANGERE

ET/OU ENCAISSES A L'ETRANGER PERÇUS PAR

UN CONTRIBUABLE DOMICILIÉ EN FRANCE

Nom

Prénom

Adresse

Vous devez remplir une déclaration n°2047 si votre foyer – vous, votre conjoint ou les personnes à votre charge – a encaissé des revenus hors de la France métropolitaine et des départements d'outre-mer et/ou perçu des revenus de source étrangère.

Pour remplir cette déclaration, qui est une annexe à la déclaration n°2042, veuillez vous reporter à la notice explicative. Vous y trouverez des informations générales, des explications concernant les lignes de la déclaration ainsi que les taux de crédit d'impôt applicables aux revenus de capitaux mobiliers selon le pays d'origine.

Les revenus de source étrangère imposables en France doivent être déclarés dans les rubriques 1 à 5 de cette déclaration et reportés dans les

rubriques correspondantes de la déclaration n°2042 (aidez-vous de la notice de cet imprimé pour savoir dans quelle rubrique reporter les revenus imposables). Selon ce que prévoit la convention signée entre la France et le pays de source des revenus pour éviter la double imposition, remplissez ensuite la rubrique 6 ou 7.

Remplissez également la rubrique 9 pour vos revenus d'activité et de remplacement imposables aux contributions sociales.

Les revenus de source étrangère exonérés en France pris en compte pour le calcul de l'impôt sur vos revenus imposables en France ("taux effectif") doivent être indiqués à la rubrique 8 lorsqu'il s'agit de revenus autres que des salaires ou des pensions.

Indiquez uniquement des montants en €.

REVENUS IMPOSABLES EN FRANCE

Ces sommes sont à ajouter, le cas échéant, aux revenus de même nature perçus en France.

1 TRAITEMENTS, SALAIRES, PENSIONS ET RENTES IMPOSABLES EN FRANCE

Montant des revenus, sans déduction de l'impôt payé à l'étranger

10 TRAITEMENTS, SALAIRES

Y compris avantages en nature, indemnités journalières...

Déclarant 1

Personne à charge 1

Personne à charge 2

11 PENSIONS, RETRAITES, RENTES

PENSIONS, RETRAITES

Déclarant 1

Personnes à charge

PENSIONS DE RETRAITE VERSÉES EN CAPITAL

Déclarant 1

12 RENTES VIAGÈRES À TITRE ONÉREUX

Tout perçu par le foyer par âge d'entrée en jouissance

Moins de 50 ans

De 50 à 59 ans

De 60 à 69 ans

À partir de 70 ans

SIGNATURE

À

Le

1

Remplir la rubrique 4

4 REVENUS FONCIERS IMPOSABLES EN FRANCE

Montant des revenus, sans déduction de l'impôt payé à l'étranger.

Revenus déterminés sur la déclaration n°2044 (sauf micro-foncier). À reporter au cadre 4 de la déclaration n°2042 en ligne 4BA ou 4BE (et 4BK ou 4BL pour les revenus fonciers ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français).

40

ADRESSE DES IMMEUBLES CONCERNÉS

PAYS D'ORIGINE OU D'ENCAISSEMENT

MONTANTS EN €

Allemagne

Allemagne

Somme à déclarer

2

Remplir la rubrique 6

6 REVENUS IMPOSABLES OUVRANT DROIT À UN CRÉDIT D'IMPÔT ÉGAL AU MONTANT DE L'IMPÔT FRANÇAIS

Si la convention prévoit l'élimination de la double imposition de vos revenus par un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus, remplissez les lignes ci-dessous. Indiquez le montant des revenus, après imputation des charges (sauf pour les salaires et pensions), sans déduire l'impôt payé à l'étranger, et reportez le total de ces revenus ligne 8TK de la déclaration n°2042.

DECLARANT

PAYS D'ORIGINE OU D'ENCAISSEMENT

NATURE DU REVENU

REVENU AVANT DÉDUCTION DE L'IMPÔT ÉTRANGER

REPORT 2042¹

Déclarant

Allemagne

Revenus fonciers

Montant des revenus de la SCPI

8TK

Montant à reporter

=

8TK

N° 2048-M-SD
(01-2018)

CESSION DE DROITS SOCIAUX, DE PARTS DE FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER OU ASSIMILÉS		
I – LIQUIDATION DE L'IMPÔT SUR LE REVENU AFFÉRENT À LA PLUS-VALUE		
Détermination de la plus-value brute		
201. Prix de cession	€	
202. Sommes à ajouter au prix de cession	€	
203. Frais admis en déduction du prix de cession	€	
204. Prix de cession corrigé (ligne 201 + ligne 202 – ligne 203)	€	
205. Prix d'acquisition ou valeur vénale	€	
206. Soutle reçue en cas d'échange de titres qui n'a pas fait l'objet d'une imposition	€	
207. Soutle versée en cas d'échange de titres	€	
208. Frais d'acquisition	€	
209. Prix d'acquisition ou valeur vénale corrigé (ligne 205 - ligne 206 + ligne 207 + ligne 208)	€	
210. Plus-value brute (ligne 204 – ligne 209)	€	
Détermination de la plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu		
220. Abattement pour durée de détention		
221. Nombre d'années de détention au-delà de la 5 ^e année		
222. Taux de la réduction (voir notice)	%	
223. Montant de la réduction (ligne 210 x ligne 222)	€	
224. Plus-value nette imposable après abattement pour durée de détention (ligne 210 – ligne 223)	€	
230. Plus-value nette imposable globale (ligne 224 ou total des lignes 224 si plusieurs 2048-M page 3)	€	
Cession par une société ou un FPI. Détermination de la quote-part de plus-value imposable (remplir la page 7)		
240. Pourcentage dérogé case A (page 7) x ligne 230	€	
241. Pourcentage dérogé case B (page 7) x ligne 230	€	
244. Total des lignes 240 et 241	€	
Montant des droits		
250. Montant de l'impôt (voir notice et remplir la page 7 si nécessaire) :		
251. Montant dû par les personnes physiques (détention directe ou indirecte) :		
Imposition à 19 % (ligne 230 ou ligne 244) x 19 %	€	
252. Montant dû par les personnes morales non assujetties à l'impôt sur le revenu :		
Imposition à 15 % ou 19 % ou 33,1/3 % pour les résidents d'un État membre de l'EEE ⁽¹⁾ (ligne 420 x 15 % ou 19 % ou 33,1/3 %)	€	
Imposition à 33,1/3 % pour les résidents d'un autre état ou d'un ETNC ⁽²⁾ (ligne 420 x 33,1/3 %)	€	
260. Montant de l'impôt dû (ligne 251 + ligne 252)	€	

⁽¹⁾ Espace économique européen.⁽²⁾ Cf. liste des États et territoires non coopératifs (ETNC) fixée par l'arrêté du 12 février 2010 « pris en application du deuxième alinéa du 1^{er} de l'article 238-0 A du code général des impôts » dans sa rédaction en vigueur à la date de la cession dans sa rédaction en vigueur à la date de la cession.

3 / 7

En cas de cession de parts de sociétés à prépondérance immobilière, **vous devez déposer dans le mois qui suit la cession**, auprès du service des impôts dont vous relevez, **une déclaration n°2048-M.**

La **plus-value** doit également être déclarée au **3. du formulaire 2047.**

Enfin, pour le calcul du revenu fiscal de référence, vous devez indiquer le montant de la plus value taxable déjà soumise à l'impôt sur le revenu sur la ligne **3 VZ de la déclaration complémentaire des revenus n°2042C.**

3 I PLUS-VALUES ET GAINS DIVERS

Gains de levée d'options sur titres et gains d'acquisition d'actions gratuites attribuées avant le 28.9.2012 :

- gains taxables à 18 %	3V0	
- gains taxables à 30 %	3V1	
- gains taxables à 41 %	3V2	
- gains imposables sur option dans la catégorie des salaires	déclarant 1 3V3	déclarant 2 3V4
- gains sur options et actions gratuites attribuées à compter du 16.10.2007, soumises à la contribution salariale de 10 %	3V5	

Gains de cession de titres souscrits en exercice de bons de souscription de parts de créateur d'entreprise :

- gains taxables à 19 %	3S1	
- gains taxables à 30 %	3S2	

Clôture du PEA ou du PEA-PME :

avant expiration de la 2^e année : gain taxable à 22,5 % 3V6 entre la 2^e et la 5^e année : gain taxable à 19 % 3V7

Profits sur instruments financiers taxables à 50 % 3P1

Plus-values bénéficiant de l'abattement pour durée de détention renforcé et plus-values réalisées par les dirigeants de PME lors de leur départ à la retraite :

- plus-value après abattements	3U0	
- abattement pour durée de détention renforcé	3S1	
- abattement fixe	3V8	

Cession de titres détenus à l'étranger par les impatriés :

plus-values exonérées (50 %) 3V9 moins-values non imputables (50 %) 3V8

Produits et plus-values exonérés provenant de structures de capital-risque 3V0

Plus-values et distributions de sociétés de capital-risque (SCR) des non-résidents :

- plus-values de cession de droits sociaux Article 244 bis B du CGI	3SE	
- plus-values pour lesquelles vous demandez le remboursement de l'excédent du prélèvement de 45 % déjà payé	3VE	
- distributions de SCR pour lesquelles vous demandez le remboursement de l'excédent du prélèvement de 30 % déjà payé	3SV	

Plus-values en report d'imposition Article 150-0 D du CGI :

- plus-values dont le report a expiré en 2017 : avant abattement	3SA	plus-values imposables	3V0
- complément de prix perçu en 2017	3V1		3V2

Plus-values en report d'imposition Article 150-0 B ter du CGI :

- plus-values réalisées en 2017 : avant abattement	3W0	après abattement	3W6
- plus-values dont le report a expiré en 2017 :			
- réalisées du 14.11.2012 au 31.12.2012 taxables à 24 %	3W1	taxables à 19 %	3W2
- plus-values réalisées à compter du 1.1.2013 :			
- plus-values avant abattement	3W3		3W4
- plus-values après abattement	3W5		3W6
- impôt sur le revenu (IR)	3W7		3W8
- contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR)	3W9		3W0

Plus-values de cession de titres d'OPC monétaires en report d'imposition Article 150-0 B quater du CGI :

- plus-values réalisées du 1.1 au 31.3.2017 :			
- plus-values en report d'imposition à l'impôt sur le revenu	3Z0		3Z1
- plus-values imposables aux prélèvements sociaux	3Z2		3Z3
- plus-values dont le report a expiré en 2017	3Z4		3Z5

Transfert du domicile fiscal hors de France Report de la déclaration n°2047-470 "Est. Ior" :

- plus-values et créances dont l'imposition est en sursis de paiement :		montant soumis aux prélèvements sociaux	3W0
- montant soumis au barème de l'IR	3W1	IR et CEHR sur plus-values art. 150-0 B ter du CGI	3W2
- plus-values et créances dont l'imposition ne bénéficie pas du sursis de paiement :		montant soumis aux prélèvements sociaux	3W3
- montant soumis au barème de l'IR	3W4	IR et CEHR sur plus-values art. 150-0 B ter du CGI	3W5

Plus-values nettes de cession d'immeubles ou de biens meubles déjà imposées à 19 %

plus-value exonérée du titre de la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, sous condition de remplir

4 I REVENUS FONCIERS

Loyers courus du 1.1.1998 au 30.9.1998 soumis à la taxe additionnelle au droit de bail, provenant d'immeubles

dont la location a cessé ou a été interrompue en 2017 4T0

Amortissement « Robien » ou « Borloo neuf » déduit des revenus fonciers 2017 (investissements réalisés en 2009) 4B0

Taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface Report de la déclaration n°2042L 4B1

SCPI Eurovalys

Aide à la déclaration fiscale – Cerfa 2044 S (1/2)



2044 spéciale
cerfa
N° 10325 * 22

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Déclaration spéciale des revenus fonciers 2017

Pour remplir cette déclaration, qui est une annexe à votre déclaration d'ensemble des revenus n° 2042, veuillez vous reporter à la notice explicative. Les chiffres indiqués à gauche de certaines lignes vous y renvoient.

100 ———— **Votre état civil et votre adresse** ————

Nom et prénoms : _____

Adresse complète du domicile : _____

110 ———— **Vos parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI)** ————

Si vous êtes associé dans une société immobilière ou un FPI possédant des immeubles spéciaux (immeubles situés en secteur sauvegardé, classés monuments historiques ou possédés en nue-propriété), reportez-vous pages 4 et 5.

Propriétés rurales et urbaines

	Besson ancien, Robien ZRR et Scellier ZRR	Borloo neuf	Scellier dans le secteur intermédiaire	Conventionnement Anah			Périsol, Besson neuf, Robien classique et recentré, Borloo neuf	Robien SCPI et Borloo SCPI
	26 %	30 %	30 %	Borloo ancien	Cosse	Taux de déduction applicable	Opt. amortissement	Opt. amortissement
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 2*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 3*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 4*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 5*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 6*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Nom et adresse de la ou des sociétés

Immeuble 1* : _____

Immeuble 2* : _____

Immeuble 3* : _____

Immeuble 4* : _____

Immeuble 5* : _____

Immeuble 6* : _____

111 Revenus bruts

112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)

113 Déduction pratiquée en 2017 au titre de l'amortissement (uniquement si vous possédez des parts de SCPI pour lesquelles vous avez opté pour les dispositifs « Robien classique », « Robien recentré » ou « Borloo neuf ») (remplir également le tableau page 8)

114 Intérêts d'emprunt

115 Bénéfice (+) ou déficit (-)

116 Total de chaque ligne, à reporter pages 6 et 7

* ou groupes d'immeubles de même nature ayant le même régime d'imposition.

120 ———— **Votre signature** ————

Date et signez ci-contre : _____

110 ———— **Vos parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI)** ————

non passibles de l'impôt sur les sociétés

Si vous êtes associé dans une société immobilière ou un FPI possédant des immeubles spéciaux (immeubles situés en secteur sauvegardé, classés monuments historiques ou possédés en nue-propriété), reportez-vous pages 4 et 5.

Propriétés rurales et urbaines

	Besson ancien, Robien ZRR et Scellier ZRR	Borloo neuf	Scellier dans le secteur intermédiaire	Conventionnement Anah			Périsol, Besson neuf, Robien classique et recentré, Borloo neuf	Robien SCPI et Borloo SCPI
	26 %	30 %	30 %	Borloo ancien	Cosse	Taux de déduction applicable	Opt. amortissement	Opt. amortissement
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 2*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 3*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 4*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 5*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 6*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Nom et adresse de la ou des sociétés

Immeuble 1* : _____

Immeuble 2* : _____

Immeuble 3* : _____

Immeuble 4* : _____

Immeuble 5* : _____

Immeuble 6* : _____

SCPI Eurovalys

N'inscrivez pas les centimes

	Immeuble 1*	Immeuble 2*	Immeuble 3*	Immeuble 4*	Immeuble 5*	Immeuble 6*			
111 Revenus bruts							A		
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)							B		
113 Déduction pratiquée en 2017 au titre de l'amortissement (uniquement si vous possédez des parts de SCPI pour lesquelles vous avez opté pour les dispositifs « Robien classique », « Robien recentré » ou « Borloo neuf ») (remplir également le tableau page 8)									
114 Intérêts d'emprunt							C		
115 Bénéfice (+) ou déficit (-)							D		
116 Total de chaque ligne, à reporter pages 6 et 7							E		

* ou groupes d'immeubles de même nature ayant le même régime d'imposition.

* Revenus nets allemands



SCPI Eurovalys

Aide à la déclaration fiscale – Cerfa 2044 S (2/2)

600 Paiement des travaux

N° de l'immeuble et nature des travaux	Nom et adresse des entrepreneurs	Date de paiement	Montant

610 Intérêts d'emprunt

N° de l'immeuble (ou nom de la SCI ou du FPI), nom et adresse de l'organisme prêteur	Date du prêt	Intérêts versés

620 Détermination du revenu ou du déficit global annuel

621 Bénéfice (+) ou déficit (-) des parts de sociétés immobilières ou FPI : report de la case E de la page 1	€
622 Bénéfice (+) ou déficit (-) des propriétés rurales et urbaines : report de la case J de la page 3	€
623 Bénéfice (+) ou déficit (-) des parts de sociétés immobilières (secteurs sauvegardés, monuments historiques, nues-propriétés) : report des cases 4D + 5E + 5P des pages 4 et 5	€
624 Bénéfice (+) ou déficit (-) des immeubles spéciaux (secteurs sauvegardés, monuments historiques, nues-propriétés) : report de la case 5S de la page 5	€
630 Résultat global annuel : total ou différence des lignes précédentes	€

*En cas de bénéfice, reportez le résultat de la ligne 630, case 4BA de votre déclaration n° 2042.
En cas de déficit, effectuez les calculs de répartition de ce déficit, en page 7.*

630 Déficits antérieurs restant à imputer

Reportez colonne A, pour chaque année concernée, la part des déficits non encore imputés sur vos revenus fonciers antérieurs

Années	Déficits antérieurs et report non imputés au 31/12/2016 (Colonne A)	Si vous avez déclaré un bénéfice en ligne 630, imputez ce bénéfice sur les déficits les plus anciens (Colonne B)	Déficits restant à reporter au 31/12/2017 (Colonne C = A - B)
2007	€	€	XXXXXXXXXXXXXXXX
2008	€	€	€
2009	€	€	€
2010	€	€	€
2011	€	€	€
2012	€	€	€
2013	€	€	€
2014	€	€	€
2015	€	€	€
2016	€	€	€
2017	XXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXX	€

651 Montant total des déficits antérieurs non encore imputés au 31 décembre 2016 : € Montant à reporter case 4BD de votre déclaration n° 2042

660 Montant de l'amortissement « Robien », « Borloo neuf », « Robien SCPI » et « Borloo SCPI » déduit (investissements réalisés en 2009) : € À reporter case 4BY de votre déclaration n° 2042 C

* et/ou un revenu foncier exceptionnel ou différé déclaré en ligne 60X de votre déclaration de revenus n° 2042

620 Détermination du revenu ou du déficit global annuel

621 Bénéfice (+) ou déficit (-) des parts de sociétés immobilières ou FPI : report de la case E de la page 1	Revenu net ALL* €
622 Bénéfice (+) ou déficit (-) des propriétés rurales et urbaines : report de la case J de la page 3	€
623 Bénéfice (+) ou déficit (-) des parts de sociétés immobilières (secteurs sauvegardés, monuments historiques, nues-propriétés) : report des cases 4D + 5E + 5P des pages 4 et 5	€
624 Bénéfice (+) ou déficit (-) des immeubles spéciaux (secteurs sauvegardés, monuments historiques, nues-propriétés) : report de la case 5S de la page 5	€
630 Résultat global annuel : total ou différence des lignes précédentes	Revenu net ALL* €

*En cas de bénéfice, reportez le résultat de la ligne 630, case 4BA de votre déclaration n° 2042.
En cas de déficit, effectuez les calculs de répartition de ce déficit, en page 7.*

* Revenus nets allemands



SCPI Eurovalys

Aide à la déclaration fiscale – Cerfa 2042

2042
cerfa
N° 0330 - 12

DÉCLARATION DES REVENUS 2017

DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES

Envoyez votre déclaration au centre des finances publiques
de votre domicile au plus tard le 17 mai
ou déclarez sur Impots.gouv.fr.

17

Vous déposez une déclaration pour la première fois. Cochez » ☐
Joignez une copie de justificatif de votre identité
(carte d'identité, passeport, livret de famille, carte de séjour...)

Vous avez déjà déposé une déclaration. Indiquez : N° FIP » ☐
N° fiscal » ☐
N° fiscal du conjoint » ☐

NUMÉROS PRÉSENTS SUR LA DÉCLARATION DE REVENUS OU SUR VOTRE ORDRE AVEC S'IMPRIMER

ÉTAT CIVIL

DÉCLARANT 1 Monsieur ☐ Madame ☐ DÉCLARANT 2 Monsieur ☐ Madame ☐

Nom de naissance : _____ Prénoms : _____
Date de naissance : ____/____/____ Lieu de naissance : _____
Département : _____ Commune ou pays si né(e) à l'étranger : _____
Nom auquel vos courriers seront adressés : _____
Votre téléphone : _____ Votre mél : _____

ADRESSE AU 1^{ER} JANVIER 2018

Adresse : N° _____ Rue : _____
Code postal : _____ Commune : _____

Appartement : N° _____ Etage : _____ Escalier : _____ Métier : _____ Résidence : _____
Statut : ☐ Propriétaire ☐ Locataire ☐ Cofortaire ☐ Hébergé gratuitement ☐ Non du propriétaire ☐ Non du cofortaire

CHANGEMENTS D'ADRESSE

Vous avez changé d'adresse en 2017 Date de déménagement : ____/____/____ 2017
Adresse : N° _____ Rue : _____
Code postal : _____ Commune : _____

Appartement : N° _____ Etage : _____ Escalier : _____ Métier : _____ Résidence : _____

Vous avez changé d'adresse en 2018 Date de déménagement : ____/____/____ 2018
Adresse actuelle : N° _____ Rue : _____
Code postal : _____ Commune : _____

Appartement : N° _____ Etage : _____ Escalier : _____ Métier : _____ Résidence : _____

CONTRIBUTION À L'AUDIOVISUEL PUBLIC

Si aucune de vos résidences (principale ou secondaire) n'est équipée d'un téléviseur, cochez » ☐ OUI ☐ NON

SIGNATURE DU OU DES DÉCLARANTS

A _____ Le _____ Si vous souscrivez une déclaration d'impôt sur la fortune immobilière, cochez : ☐ OUI ☐ NON
Si vous déposez la déclaration au titre d'un mandat, apposez votre cachet et cochez : ☐ OUI ☐ NON

SERVICES GÉNÉRALISTES : JIR SITUATION ET CHANGEMENTS DU DROIT FISCAL ÉLÉMENTS POUR LA TABLE D'IMPOSITION

1

Remplir la rubrique 4

4 I REVENUS FONCIERS Location non meublée. Lignes 4BA, 4BB, 4BC, 4BD : report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044

Micro foncier : recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15 000 € 4BE

- dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français 4BK

Nom du locataire et adresse : _____

Revenus fonciers imposables 4BA

- dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français Revenu net ALL*

Déficit imputable sur les revenus fonciers 4BB

Déficit imputable sur le revenu global 4BC

Déficits antérieurs non encore imputés 4BD

Vous ne percevez plus de revenus fonciers après le 31.12.2017 4BN COCHEZ ☐

Vous souscrivez une déclaration n° 2044 spéciale 4BZ COCHEZ ☐

3

2

Remplir la rubrique 8

8 I DIVERS

Non-résidents :
- retenue à la source prélevée en France Joignez l'annexe n° 2041E 8TA

- revenus de source française et étrangère retenus pour le calcul du taux moyen Report de la déclaration n° 2041TM 8TM

Revenus de source étrangère imposables en France, ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt étranger :
- impôt payé à l'étranger sur revenus de capitaux mobiliers et plus-values 8VL

- impôt payé à l'étranger sur autres revenus 8VM DÉCLARANT 1 8WM DÉCLARANT 2 8UM PERS. À CHARGE

Revenus exonérés retenus pour le calcul du taux effectif autres que les salaires et pensions 8TI

Revenus de source étrangère imposables en France, ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français Revenu brut ALL*

Plus-values en report d'imposition non expiré 8UT

Revenus exonérés non retenus pour le calcul du taux effectif organismes internationaux, missions diplomatiques ou consulaires 8FV COCHEZ ☐

Contrats d'assurance-vie souscrits à l'étranger Joignez la liste des contrats 8TT COCHEZ ☐

Comptes ouverts, utilisés ou clos à l'étranger Joignez la déclaration n° 3916 ou la liste des comptes sur papier libre 8UU COCHEZ ☐

* Revenus nets allemands