

OBJECTIFS

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

PRODUIT

Dénomination du produit	Eurovalys
Initiateur du DIC PRIIP	Advenis Real Estate Investment Management (REIM)
Adresse	52 rue de Bassano 75008 Paris
Contact	Appelez le 01 78 09 88 34 pour de plus amples informations www.advenis-reim.com - e-mail : contact.associes@advenis.com
Autorité compétente	Autorité des Marchés Financiers 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02
Date de la dernière révision	Chiffres 31/12/2021

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

- **Type de produit :** Société Civile De Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.
- **Objectifs du produit :** La SCPI Eurovalys a pour objectif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles d'entreprises, de commerces et d'autres types d'actifs. Les actifs sont situés en Allemagne (notamment dans les six plus importantes villes allemandes (Berlin, Francfort, Munich..)) et à titre exceptionnel peuvent être situés dans d'autres pays d'Europe. Le dispositif fiscal de la SCPI est détaillé dans la rubrique « Traitement fiscal » de la note d'information accessible sur le site advenis-reim.com. La SCPI peut recourir à l'endettement. 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. La durée de vie de la SCPI est de 99 ans.
- **Type d'investisseur :** Ce produit, comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi, est destiné aux investisseurs qui souhaitent bénéficier d'un placement à long terme, dans une optique de diversification du patrimoine. Il n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person telles que décrites dans la note d'information du fonds.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

Indicateur de risque

1 2 3 4 5 6 7

← Risque faible Risque élevé →

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 9 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur :

- **Risque de perte en capital.** Le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.
- **Risque de marché.** Ses performances potentiels étant liées au marché de l'immobilier, il n'offre pas de rendement garanti. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- **Risques de crédit et de contrepartie** susceptibles d'affecter le rendement potentiel du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat.
- **Risque de liquidité.** Son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit. En l'absence de contrepartie, vous pourriez ne pas pouvoir céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.
- **Risque de change :** à titre accessoire, la SCPI peut être exposée au risque de change en cas d'investissement hors de la zone euro.
- **Autres risques :** risque de gestion discrétionnaire, risque de marché locatif, risque lié à l'effet de levier du produit, risques de durabilité.



SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Investissement de 10 000 €		1 an	5 ans	9 ans
Scénario de Tension	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	8 718 €	8 549 €	8 447 €
	Rendement annuel moyen	- 12,82 %	- 3,09 %	- 1,86 %
Scénario Défavorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 282 €	11 463 €	14 216 €
	Rendement annuel moyen	- 7,18 %	2,77 %	3,99 %
Scénario Intermédiaire	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 368 €	11 697 €	14 605 €
	Rendement annuel moyen	- 6,32 %	3,18 %	4,30 %
Scénario Favorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 447 €	11 926 €	14 991 €
	Rendement annuel moyen	-5,53 %	3,58 %	4,60 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 9 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période recommandée de 9 ans. Par ailleurs le rachat des parts n'est pas garanti.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, y compris les frais d'exploitation immobilière, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Votre perte maximale peut être l'ensemble de votre investissement.

QUE SE PASSE T-IL SI ADVENIS REIM N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Advenis REIM est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut d'Advenis REIM n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipées potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez à la fin la période de détention de 9 ans (recommandé)
Coûts totaux	1 579 €	4 006 €	7 920 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	15,79 %	6,26 %	5,14 %



COMPOSITION DES COÛTS

Le tableau ci-dessous indique :

- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- La signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an :

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	1,41 %	L'incidence des coûts que vous paierez lors de votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. Il se pourrait que vous payiez moins.
	Coûts de sortie	0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	2,52 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1,16 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés précédemment.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0 %	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous ne prélevons pas de commission.
	Commissions d'intéressement	0 %	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous ne prélevons pas de montant.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Période de détention recommandée : 9 ans.

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. À condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à une valeur de retrait renseignée dans la note d'information et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la SCPI ni par la société de gestion. L'associé qui souhaite se séparer de ses parts a également la possibilité de les céder directement, sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues. Enfin, à défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, la sortie du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande. Advenis REIM perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire. Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme compte tenu de la nature immobilière du sous-jacent. La détention pour une durée inférieure à la période recommandée (9 ans) est susceptible de pénaliser l'investisseur qui cède ses parts.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

En cas de mécontentement ou de difficultés rencontrées concernant le produit, son initiateur ou la personne qui vous a vendu ce produit, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou nous faire part de votre réclamation :

- en utilisant le formulaire contact sur le site www.advenis-reim.com ;
- ou par courrier adressé à Advenis Real Estate Investment Management – Service Conformité – 52 rue de Bassano 75008 Paris ;
- ou par courrier électronique à reclamation.associes@advenis.com ;
- ou par téléphone au 01 78 09 88 34.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Démarche ISR

La SCPI Eurovalyssuit des objectifs ESG spécifiques et met en place une notation ESG dans ses processus d'investissement et de gestion. Dans le prolongement de son approche best-in-progress, elle vise l'amélioration globale de son score ESG (pour aller plus loin, nous vous invitons à consulter la page documentation dédiée aux documents réglementaires et ISR du fonds). La décision d'investir tient compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs du fonds tels que décrits dans sa note d'information ou dans les informations à communiquer aux investisseurs. La SCPI Eurovalys a été labellisée ISR le 23/02/2022 et est en conséquence classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

Aller plus loin

Si un différend persiste, le souscripteur peut saisir la Médiation de l'AMF - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02. Le dépositaire du produit est CACEIS Bank France qui est basé en France.

Les documents légaux sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site advenis-reim.com :

- Une note d'information notamment qui contient des informations plus détaillées sur ce produit ;
- Des bulletins semestriels et rapports annuels.

Nous mettons également à jour et publions ce Document d'Informations Clés (DIC) chaque année.

L'attention de l'investisseur est attirée sur les facteurs de risques qui sont détaillés dans les documents réglementaires qu'il n'appartient pas au présent DIC de lister exhaustivement.