

## Document d'informations clés

### 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	SCPI EUROVALYS
Identifiant AMF	FDS53763
Société de Gestion	Advenis Investment Managers
Adresse	12 rue Médéric 75017 Paris
Contact	Tél : 01 70 08 08 00 - Fax : 01 70 08 08 02 www.advenis-im.com - e-mail : scpi@advenis.com
Autorité de contrôle	Autorité des Marchés Financiers, 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02
Date de production / dernière révision	01 Janvier 2018

**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 :** Ce produit est fond d'investissement alternatif (FIA) de type Société Civile De Placement Immobilier (SCPI)

**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 ou de locaux d'activités principalement investis en Allemagne et situés dans les six plus importantes villes allemandes (Berlin, Francfort, Munich...), mais aussi dans d'autres villes Allemandes où l'attractivité va de paire.

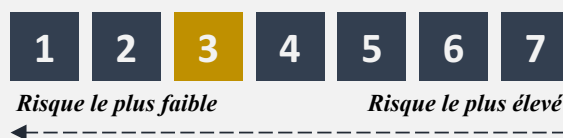
En vertu de la convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus provenant des biens immobiliers de source allemande (revenus locatifs des biens immobiliers de la SCPI Eurovalys) ne sont imposables que dans l'Etat contractant où ces biens sont situés. Ces revenus supporteront l'impôt sur les sociétés allemand au taux de 15,825 %. A noter : les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quel que soit le pays d'investissement.

**Durée de vie du produit :** La durée minimale recommandée de détention des parts de la SCPI est de 9 ans à compter de la date de souscription. L'associé qui souhaite se séparer de ses parts à les possibilités de demander soit, le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la Société de Gestion, soit demander la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation ou enfin de 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.

**Type d'investisseur :** Ce produit est destiné aux investisseurs qui souhaitent bénéficier des avantages fiscaux exposés ci-dessus et d'un placement à long terme, dans une optique de diversification du patrimoine comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi.

### Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

#### Indicateur de risque



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.

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.

Ce produit présente un risque de perte en capital. Ce placement dont les performances sont liées au marché de l'immobilier 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.



# Document d'informations clés

## Scenarios de performance

Investissement de 10 000 €		1 an	5 ans	9 ans
Scenario Stressé	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	8 756 €	8 625 €	8 546 €
	Rendement annuel moyen	-12,44%	-2,91%	-1,73%
Scenario Défavorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 252 €	11 228 €	13 675 €
	Rendement annuel moyen	-7,48%	2,34%	3,54%
Scenario Intermédiaire	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 320 €	11 417 €	13 985 €
	Rendement annuel moyen	-6,80%	2,68%	3,80%
Scenario Favorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 392 €	11 612 €	14 306 €
	Rendement annuel moyen	-6,08%	3,03%	4,06%

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

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

Les scenarios 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.

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 garantis.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même 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 Investment Managers n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

En cas de défaillance de la société de gestion, vous pourriez subir une perte financière et perdre le montant du capital investi. Il n'existe pas de couverture par un régime d'indemnisation national.

## Que va me coûter cet investissement ?

### Coûts 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 (recommandée)
Coûts totaux	2 287 €	9 658 €	24 282 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	22,87%	13,39%	12,28%

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 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.



# Document d’informations clés

## 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.

Coûts ponctuels		Coûts récurrents		Coûts accessoires	
Coûts d’entrée	Coûts de sortie	Coûts de transaction de portefeuille	Autres coûts récurrents	Commissions liées aux résultats	Commissions d’intéressement
1,41 %	0 %	10,02 %	0,72 %	0%	0%
L’incidence des coûts que vous payerez lors de l’entrée dans votre investissement. Il s’agit du montant maximal que vous paieriez; il se pourrait que vous payiez moins.	L’incidence des coûts encourues lorsque vous sortez de votre investissement à l’échéance.	L’incidence des coûts encourues lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.	L’incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II.	L’incidence des commissions liées aux résultats. Nous ne prélevons pas de commission.	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

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. Vous devriez être prêt à rester investi pendant au moins 9 ans.

La durée estimée de détention des parts de la SCPI est de 9 ans à compter de la date de souscription.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Le Groupe ADVENIS est particulièrement soucieux d’apporter à ses clients un service de qualité. Toutefois, des difficultés peuvent survenir et générer des réclamations.

Il faut entendre par réclamation toute déclaration actant du mécontentement du client. Les demandes d’information, d’avis, de clarification, de service ou de prestation ne sont donc pas considérées comme des réclamations.

Si vous avez des réclamations, vous devez, en premier lieu, faire part de votre réclamation auprès du Service conformité en charge du traitement et du suivi des réclamations à l’adresse suivante : ADVENIS - Service conformité - 12, rue Médéric - 75017 PARIS.

Lorsque le délai de deux mois ne pourra être respecté, le souscripteur sera informé des motifs de l’absence de réponse dans les délais impartis. Si un différend persiste, le souscripteur peut saisir la Médiation de l’AMF - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02. Ce recours est gratuit.

Le recours et l’avis de la Médiation de l’AMF ne s’imposent pas au souscripteur qui a toute liberté pour saisir éventuellement le tribunal compétent.

## Autres informations pertinentes

Le dépositaire du produit est CACEIS Bank France qui est basé en France.

Nous publions une note d’information qui contient des informations plus détaillées sur ce produit, disponible sur : [www.advenis-im.com](http://www.advenis-im.com).

Chaque année nous publions également des rapports trimestriels et annuel sur [www.advenis-im.com](http://www.advenis-im.com).

Nous mettons également à jour et publions ce document d’informations clés chaque année sur le site internet [www.advenisim.com](http://www.advenisim.com).