

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

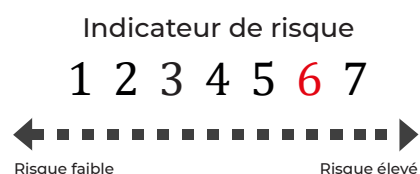
Dénomination du produit	Renovalys 4
Initiateur du DIC PRIIP	Advenis Real Estate Investment Management (REIM)
Adresse	52 rue de Bassano 75008 Paris
Contact	Appelez le 01 78 09 88 34 pour de plus amples informations www.advenis-reim.com - e-mail : contact.associes@advenis.com
Autorité compétente	Autorité des Marchés Financiers 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02
Date de la dernière révision	Chiffres au 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 fixe fermée à la commercialisation.
- **Objectifs du produit :** La SCPI Renovalys 4 a pour objectif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens à restaurer, situés dans les grandes métropoles régionales. La SCPI Renovalys 4 est de type fiscal « déficit foncier », et permet au porteur de parts d'origine de bénéficier du régime fiscal de droit commun dit « déficit foncier ». Le régime fiscal « déficit foncier » de droit commun permet au porteur de parts d'origine d'imputer sur ses revenus fonciers la quote-part des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration (concernant seulement, pour ces dernières, les immeubles affectés à l'habitation) exposées par la société sur les immeubles qu'elle aura acquis, conformément à l'article 31 I du Code Général des Impôts, puis, dans la limite de 10 700 euros, sur son revenu global l'éventuel déficit foncier et, le cas échéant, le surplus sur ses revenus fonciers des 10 années suivantes. Le dispositif fiscal de la SCPI est détaillé dans la rubrique « Régime fiscal des associés » de la note d'information accessible sur advenis-reim.com. La durée de vie de la SCPI est de 16 ans.
- **Type d'investisseur :** Ce produit est destiné aux investisseurs qui souhaitent bénéficier d'un placement à long terme, dans une optique de diversification du patrimoine et comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi. 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 ?



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 16 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 6 sur 7 qui est une classe de risque élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

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

- **Risque lié au dispositif fiscal :** La fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus potentiels, déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement. L'économie d'impôt potentielle s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de la nature des revenus et du taux d'imposition du souscripteur.
- **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 potentielles 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.
- **Risque de liquidité.** Son actif, essentiellement immobilier, est par nature illiquide. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts sont réduites sauf à des prix décotés. L'avantage fiscal ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.



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	8 660 €	8 560 €	8 499 €
	Rendement annuel moyen	- 13,40 %	- 3,06 %	- 1,79 %
Scénario Défavorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 016 €	10 439 €	12 132 €
	Rendement annuel moyen	- 9,84 %	0,86 %	2,17 %
Scénario Intermédiaire	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 088 €	10 628 €	12 428 €
	Rendement annuel moyen	- 9,12 %	1,23 %	2,45 %
Scénario Favorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 163 €	10 823 €	12 734 €
	Rendement annuel moyen	- 8,37 %	1,59 %	2,72 %

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 tension 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 2030. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas. Vous ne devez pas sortir avant 16 ans, sous peine de perdre l'avantage fiscal et plus la durée de détention est courte, plus les plus-values dégagées à la fin de la durée de vie de la SCPI seront taxées.

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 anticipée 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
Coûts totaux	1 415 €	2 159 €	3 138 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	14,15 %	3,81 %	2,59 %



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	1,54 %	L'incidence des coûts que vous paierez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. Il se pourrait que vous payiez moins.
	Coûts de sortie	0,00 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	0,00 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1,03 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés précédemment.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0,00 %	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous ne prélevons pas de commission.
	Commissions d'intéressement	0,00 %	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 pour un souscripteur d'origine : 16 ans

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. Un investisseur d'origine devait être prêt à rester investi pendant au moins 16 ans en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement et de ses caractéristiques fiscales. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement pour un souscripteur d'origine est en effet d'environ 18 ans pour permettre la liquidation des actifs. Compte tenu de l'absence probable de marché secondaire, un souscripteur d'origine ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société.

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

Renovalys 4 est un produit classé article 6 au sens du Règlement Disclosure. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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.