SCPI RENOVALYS 4

ADVENIS
Real Estate
Investment Management

Bulletin semestriel d'information n°33 - 2ème semestre 2022

Période de validité du 1er janvier au 30 juin 2023

ÉDITO

Chers associés,

Si 2021 était une année record, l'environnement économique et géopolitique de 2022 est empreint d'incertitudes auxquelles le marché immobilier n'est pas imperméable.
Avec la hausse brutale de l'inflation et la crise énergétique liée au conflit ukrainien, l'augmentation des taux de crédit et le retard dans l'ajustement du taux d'usure, les ménages sont amenés à repenser leur choix d'investissement. Un ralentissement se fait donc sentir sur la fin d'année 2022, même si les volumes de transactions, supérieurs à 1,1 million, et les prix au mètre carré restent exceptionnellement hauts (+ 6,8 % en 2022 dans l'immobilier ancien contre + 7,3 % en 2021).
Les tendances entamées sur 2020 se poursuivent : la province, et notamment les maisons qui s'y trouvent, attirent toujours autant les Français désireux d'avoir de plus grands espaces et un meilleur cadre de vie. Le prix des maisons augmente donc plus fortement que celui des appartements (+ 7,1 % contre + 4 % respectivement), et il en est de même pour la province comparée à Paris, qui voit ses prix reculer de - 1,2 % par rapport à 2021. Malgré cela, la capitale reste la ville la plus convoitée en France, suivie de Nice et de Toulouse, et ses loyers continuent leur ascension (+ 1,8 % sur un an à Paris, + 3,5 % en France métropolitaine avec le plafonnement de la hausse des loyers).
Ainsi, le marché immobilier reste très dynamique, porté par des facteurs structurels, comme la démographie, la préparation de la retraite ou l'effet valeur-refuge de l'immobilier. Si le marché immobilier résidentiel du neuf est touché par le délai d'obtention des permis, les prix élevés du foncier ou encore la hausse des coûts de construction, celui de l'ancien semble mieux résister. Avec des normes environnementales plus contraignantes, il risque cependant de voir apparaître davantage de passoires énergétiques à la vente, qui ne pourront plus être mises à la location dans les années à venir. La performance énergétique des biens reste donc un sujet d'actualité prédominant, suivi de près par votre fonds.

Votre SCPI Renovalys 4 a également porté une attention particulière à son taux d'occupation physique (TOP) qui progresse de 95,65 % à 95,98 %. Malgré un suivi régulier des locataires, le taux d'occupation financier (TOF) diminue par rapport au semestre précédent, en passant de 98,27 % à 96,04 %. Cela s'explique notamment par une rotation de locataires à Bordeaux, Chalon-sur-Saône et Lyon Duquesne.

Sources : Notaires de France, Nexity, Etude Economique Groupe Crédit Agricole de décembre 2022, Etude sur le marché de l'immobilier résidentiel KnightFrank de novembre 2022, La Dépêche, Bien Ici, France SCPI



Marine FOURE,
Gérante de la SCPI Renovalys 4

FICHE D'IDENTITÉ

Forme juridique	SCPI Déficit foncier à capital fixe
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Numéro d'immatriculation	Paris n° 790 243 711
Visa AMF SCPI	N° 18-20 du 24 juillet 2018 Notice publiée au BALO le 03/08/2018
Date d'ouverture au public	15/05/2013
Clôture des souscriptions	31/12/2014
Capital social maximum statutaire	39 891 100 €
Expert externe en évaluation	Monsieur Laurent Gouttenoire Expert auprès de la Cour d'Appel de Lyon (Société Adequation)
Dépositaire	CACEIS BANK
Commissaire aux comptes	MAZARS
Société de gestion	Advenis Real Estate Investment Management

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2022

39 891 100 €
CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

16 ANS
DURÉE RECOMMANDÉE DE DÉTENTION DES PARTS

38 409 144 €
CAPITAL SOCIAL [1]

1 506
ASSOCIÉS

9 012
PARTS

4 262 €
VALEUR NOMINALE D'UNE PART [3]

5 209,39 €
VALEUR DE RECONSTITUTION [1] (PAR PART) AU 31/12/2021

46 947 058,16 €
VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31/12/2021

4 264,32 €
VALEUR DE RÉALISATION [1] (PAR PART) AU 31/12/2021

38 430 021,32 €
VALEUR DE RÉALISATION AU 31/12/2021

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 6.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2012	2013	2014	2015 à 2016	2017	2018	2019 à 2020	2021	2022
Prix d'entrée au 31/12	5 000 €	5 000 €	5 000 €	-	-	-	-	-	-
Nombre de parts au 31/12	177	5 104	9 012	9 012	9 012	9 012	9 012	9 012	9 012
Associés au 31/12	22	942	1 463	1 463	1 474	1 480	1 483	1 491	1 491
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	761 100 €	21 186 100 €	16 804 400 €	-	-	-	-	-	-
Capital social (*) au 31/12	761 100 €	21 947 200 €	38 751 600 €	38 751 600 €	38 409 144 € (*)	38 409 144 €	38 409 144 €	38 409 144 €	38 409 144 €

(1*) La baisse du capital nominal de Renovalys 4 est la conséquence de la réduction de capital votée par l'assemblée générale du 29/05/2017.



DISTRIBUTION

€/Part	2013 à 2016	2017	2018 (**)	2019	2020	2021
Dividendes brut (1)	0,00 €	7,70 €	60,98 €	49,00 €	49,00 €	60,00 €
Rendement brut de fiscalité (1)	0,00 %	0,15 %	1,22 %	0,98 %	0,98 %	1,20 %

(**) Le dividende versé au titre de l'année 2018 était constitué de 14,98 € de dividendes exceptionnels provenant du protocole d'accord avec la société AUPERA pour la perte de surface sur l'immeuble de Chalon-sur-Saône.





(1) Définitions à retrouver dans le lexique page 6.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

PATRIMOINE AU 31/12/2022



13 ACTIFS EN FRANCE



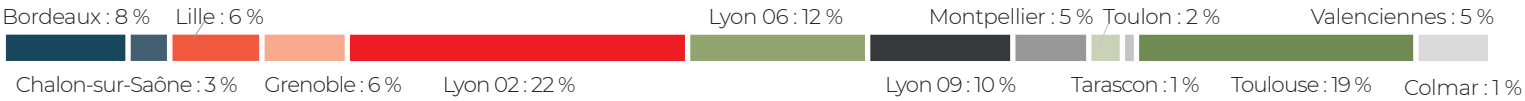






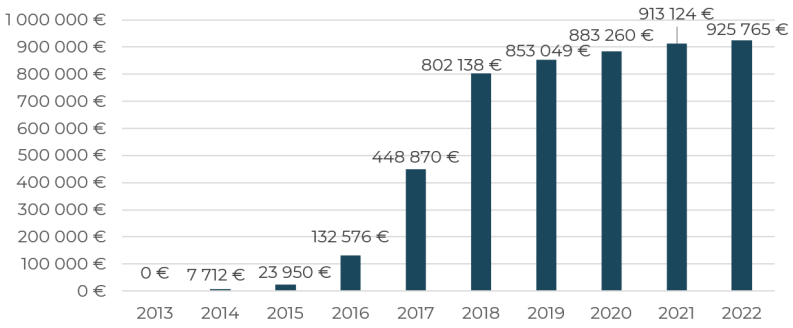


RÉPARTITION DES LOYERS SUR LE 2ème SEMESTRE 2022

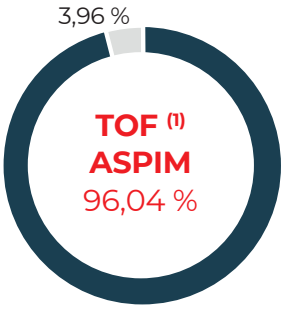


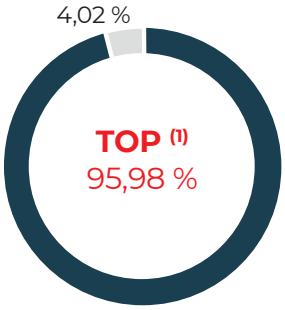
ÉVOLUTION DES LOYERS AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

Loyers facturés pour le 2ème semestre 2022 : 453 960 €



▸ TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER





- Locaux occupés : 96,04 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,61 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0,00 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0,00 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 3,96 %

(1) Définitions à retrouver dans le lexique page 6.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

Durant le semestre écoulé, il y a eu un départ locataire à Colmar, Lille, Montpellier et Toulon, deux à Chalon-sur-Saône et Lyon Duquesne, trois à Lyon République, Lyon 9ème et Toulouse.

Les lots de Lille, Toulon, Chalon-sur-Saône, Lyon Duquesne, Lyon République et Lyon 9ème se sont de suite reloués. Deux lots de Toulouse ont également trouvé preneurs dès la sortie de leur précédents occupants.

En parallèle, un des lots vacants de Bordeaux au semestre précédent s'est reloué, tout comme celui de Grenoble et Toulouse.

Ainsi, au 31 décembre 2022, sur les 94 lots que possède la SCPI, 90 sont loués.



94,21 %
Surface résidentielle

0,50 % surface commerciale
5,29 % surface hôtelière

13
IMMEUBLES

90
LOTS D'HABITATION

4
COMMERCE (1)
HÔTELS (3)

6 189 m²
SURFACE ACQUISE

PATRIMOINE					GESTION LOCATIVE		
Ville	Nombre de lots	Surface acquisition en m²	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
Bordeaux (105, rue Saint Genès)	8	519	Déc-13	Janv-17	Févr-17	7	1
Chalon-sur-Saône (3, rue Philibert Couturier)	5	350	Déc-14	Nov-17	Déc-17	5	-
Colmar (4, Grand-Rue)	1	77	Déc-13	Juil-14	Juil-14	-	1
Grenoble (1, rue Général Marchand)	6	376	Déc-12 Déc-13	Nov-15 Mars 16	Déc-15 Avril-16	6	-
Lille (54, rue Sainte Catherine)	6	359	Déc-13	Nov-17	Nov-17	6	-
Lyon 2ème (14-16, rue de la République)	18	1 101	Déc-14	Janv-17	Févr-17	18	-
Lyon 6ème (51, rue Duquesne)	10	640	Sept-14	Oct-17	Oct-17	10	-
Lyon 9ème (180, avenue Tirailleurs Sénégalais)	11	624	Déc-13 Mars-14	Mars-15 Mars-16	Avril-15 Mars-16	11	-
Montpellier (32-34, boulevard des Arceaux)	6	347	Déc-13	Mai-17	Mai-17	5	1
Tarascon (15, rue de Lubières)	1	58	Déc-13	Juil-14	Juil-14	1	-
Toulon (106, cours Lafayette)	3	185	Déc-13	Mai-17	Juin-17	3	-
Toulouse (71, rue Alsace Lorraine)	16	1 245	Déc-13	Juin-17	Juil-17	15	1
Valenciennes (6, place de l'Hôpital Général)	3	308	Déc-14	Mai-19	Juin-19	3	-
TOTAL	**94**	**6 189**	**-**	**-**	**-**	**90**	**4**

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

Le patrimoine de la SCPI Renovalys 4 est également constitué de parts d'OPCI :

PARTS OPCI DÉTENUES						
OPCI	**Société de gestion**	**Date d'investissement**	**Montant investi**	**Nombre de parts souscrites**	**Valeur par part au 31/12/2022**	**Valeur liquidative au 31/12/2022**
LF OPSIS PATRIMOINE	La Française	Déc-19	250 000 €	2 081,10	114,22 €	237 703,24 €
SWISSLIFE DYNAPIERRE	Swisslife	Déc-19	250 000 €	211,17	1 108,79 €	234 143,18 €

Il est important de noter que les OPCI représentent un placement long terme et que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL À CANDIDATURES

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance actuel arrivant à échéance, l'élection d'un nouveau conseil de surveillance aura lieu lors de la prochaine Assemblée Générale. Si en tant qu'associé, vous souhaitez présenter votre candidature, vous pouvez dès à présent nous adresser une lettre de candidature accompagnée d'un Curriculum Vitae et de la liste de vos autres mandats toutes SCPI confondues à l'adresse suivante : assembleegenerale@advenis.com ou par courrier au 52 rue de Bassano 75008 Paris.

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la qualité de l'information donnée aux investisseurs, les sociétés de gestion réunies au sein de l'ASPIM ont réfléchi et mis à jour ensemble la note « Modalités de calcul et de publication des données financières par les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) » dont les nouvelles dispositions sont applicables depuis le 1er janvier 2022.
Dans cette nouvelle version, l'ASPIM révise les notions de taux d'occupation financier (TOF), de taux de distribution et de performance globale, en vue de simplifier la comparaison des SCPI avec les autres placements immobiliers. Conformément à l'exigence de transparence de l'information des SCPI, l'ASPIM introduit par ailleurs des recommandations sur la présentation du niveau d'endettement (et d'engagements) et des frais supportés par les associés au profit de la société de gestion.

APPEL À LA VIGILANCE DU PUBLIC

L'Autorité des marchés financiers (AMF), l'ASPIM et les sociétés de gestion lancent un appel commun à la plus grande vigilance des épargnants face à l'utilisation frauduleuse, de plus en plus fréquente, du nom d'intermédiaires ou de produits financiers autorisés, à des fins d'escroqueries. Devant l'ampleur du phénomène, la société de gestion rappelle les bons réflexes à avoir avant tout investissement sur son site dans la rubrique actualités. Consultez régulièrement les listes noires, blanches, mises en garde et tableaux des alertes publiés par les autorités sur les sites internet Assurance Banque Épargne Info Service (ABEIS) ainsi que l'AMF.

Pour toutes questions ou doutes, n'hésitez pas à :
Utiliser le formulaire contact sur le site : www.advenis-reim.com ;
Nous contacter 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.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

MARCHÉ DES PARTS / CESSIONS

5 parts ont été cédées au cours du dernier semestre 2022, au prix de 1 801,80 € par part. En outre, 79 parts sont actuellement proposées à la vente. La prochaine confrontation aura lieu le 30 mars 2023 à 16 heures.

Toutes les modalités du marché secondaire géré par la société de gestion sont consultables sur le site internet Advenis REIM, rubrique SCPI documentation, SCPI Renovalys 4, Marché Secondaire (advenis-reim.com/scpi-renovalys-n°4/marche-secondaire).

Nous tenons à rappeler que la liquidité du placement est très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente de parts sont réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

LEXIQUE

Capital social : Réunit l'ensemble des apports réalisés à la société.

Dividendes bruts par part : Pour une part en jouissance au 1er janvier de l'année N. Dividendes (avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger) versés au titre de l'année N.

Rendement brut de fiscalité par part : Pour une part en jouissance au 1er janvier de l'année N. Le rendement brut est la division entre le dividende brut par le prix de la part acquéreur au 1er janvier de l'année N.

Taux d'occupation physique (TOP) : Il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus livrés par la SCPI. La surface cumulée comprend celle des locaux accessoires mais non pas les surfaces extérieures, ni les parkings.

Taux d'occupation financier (TOF) : Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée (les trois mois constituant le trimestre civil échu). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Valeur comptable : Valeur du patrimoine figurant dans le bilan. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction).

Valeur nominale : Elle se définit comme la quote-part que représente une part sociale par rapport au montant total du capital social.

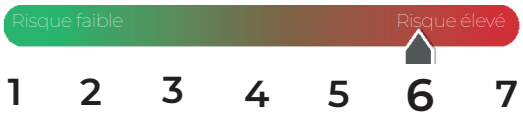
Valeur de réalisation : C'est la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant et de la valeur des autres actifs de la société diminuée des dettes.

Valeur de reconstitution : C'est la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de Gestion).

Valeur de retrait : Le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises.

Valeur vénale (d'un immeuble ou d'un patrimoine) : Déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où il trouve cet immeuble ».

RISQUES



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 pendant 16 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 6 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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Diversification des placements	Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
Impact de la fiscalité	Lorsque vous investissez dans une SCPI de type fiscal « déficit foncier », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants : votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés dans la note d'information au paragraphe « Objectif de rentabilité » et au paragraphe « Régime fiscal des associés ». Il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement : • il s'agit d'un placement à long terme. Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Dans le cas du dispositif déficit foncier, vous devez conserver vos parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle ou la dernière imputation sur le revenu global a été pratiquée sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société. La durée recommandée de détention des parts est de 16 ans.
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	Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction : • Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers. Pendant une période de 36 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et quasiment pas de recettes financières. Par la suite la SCPI pourra potentiellement distribuer des revenus en fonction de la mise en location des immeubles acquis. Puis, lors de la mise en vente des biens, les revenus locatifs potentiels diminueront en contrepartie de la distribution des acomptes de liquidation prélevés sur le prix de vente. • du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant déprendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession. Ainsi, la rentabilité de la SCPI Renovalys 4 ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule déductibilité fiscale. Le capital investi n'est pas garanti.
Risque de liquidité	La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. L'avantage fiscal « déficit foncier » ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.
Risque de durabilité	Risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits).
Autres risques	Risque de gestion discrétionnaire.
Marché des parts/cessions	Pour les SCPI à capital fixe, le prix de vente et/ou d'achat est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent dans la note d'information de la SCPI.
Gestion des conflits d'intérêts	Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, la société Advenis Real Estate Investment Management a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe Advenis. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, la société Advenis Real Estate Investment Management se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Les SCPI peuvent solliciter des prestataires liés à leur société de gestion. Par exemple, la gestion locative pourrait être confiée à une société appartenant au même groupe que Advenis Real Estate Investment Management.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.



RENOVALYS 4

▸ E-CONVOCATION

Advenis REIM est ravie de mettre à votre disposition un espace qui vous est dédié !

Il vous donne la possibilité d'autoriser la transmission des convocations aux assemblées générales par voie électronique.

Vous pouvez même procéder aux votes des résolutions de vos SCPI sur votre espace sécurisé et personnalisé, lors des ouvertures des périodes de vote.

À bientôt sur votre espace !

Connexion à votre extranet client
Plus d'information sur votre SCPI dans votre Espace sécurisé

Suivez-nous vite sur :

Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement sur www.advenis-reim.com

SCPI Renovalys 4
52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris n°790 243 711
Visa SCPI n° 18-20 du 24 juillet 2018
Notice publiée au BALO le 03/08/2018
Dépositaire : CACEIS Bank
14 rue Rouget de Lisle
92130 Issy les Moulineaux

ADVENIS
Real Estate Investment Management

Advenis Real Estate Investment Management
52 rue de Bassano – 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
www.advenis-reim.com
N° TVA Intracommunautaire FR01833409899
Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €
RCS Paris n° 833 409 899