SCPI RENOVALYS 4

ADVENIS
Real Estate
Investment Management

Bulletin semestriel d'information n°34 - 1er semestre 2023

Période de validité du 1er juillet au 31 décembre 2023

ÉDITO

Chers associés,
Après une année 2022 marquée par un environnement incertain, l'horizon s'est peu dégagé lors du premier semestre 2023. La situation économique globale, marquée par une forte inflation, semble amorcer un ralentissement, suscitant une certaine prudence chez les ménages quant à leurs décisions d'investissements (15 % des Français ont renoncé ou décalé leur projet immobilier). Les différentes hausses des taux de la Banque Centrale Européenne pour juguler l'inflation ont également pesé sur le marché, entamant grandement la capacité d'emprunt des acquéreurs et impliquant une baisse de 9 % du volume de transactions sur un an glissant (passant sous le million de transactions).
Toutefois, la réalité du marché immobilier résidentiel est aujourd'hui plurielle, avec une forte hétérogénéité selon les zones géographiques. Si à Paris et dans la plupart des grandes métropoles les prix ont amorcé une légère baisse, respectivement - 1,9 % et - 0,4 % depuis janvier 2023, les villes moyennes et les zones rurales continuent de jouir d'une hausse des prix (+ 0,4 % dans les 50 plus grandes villes et + 1,8 % en zone rurale).
Par ailleurs, la difficulté croissante d'accès à la propriété due à la hausse importante des taux contraint les locataires à occuper les logements plus longtemps (+ 4 mois d'occupation en moyenne sur les T2 depuis 2018). À cela s'ajoute l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience qui restreint progressivement la location de logements très énergivores. La conjonction de ces deux phénomènes accroit la tension locative, avec une baisse de l'offre (- 25 % à Paris, entre le 1er trimestre 2022 et le 1er trimestre 2023) et une augmentation de la demande (+ 25 % sur la même période) qui interviennent dans le même temps. Bien qu'un déséquilibre de marché favorise les propriétaires, ils sont en parallèle contrariés par le plafonnement des loyers dans certaines villes et par le plafonnement de l'indexation des baux résidentiels voté pour l'année 2023 et 2024.
Malgré ce contexte économique difficile, l'immobilier conserve son attrait et son image positive auprès des Français. Avec des constructions neuves frappées par des hausses de coûts qui peinent désormais à attirer les acheteurs (- 41,1 % de réservations de logements neufs sur un an), le marché de l'ancien conserve ses atouts. Toutefois, l'application de la réglementation énergétique accroît la vigilance des propriétaires comme des potentiels acheteurs au sujet des enjeux de rénovation qu'elle implique. Dans ce contexte, votre SCPI poursuit son état des lieux de la réglementation et de la performance énergétique de son patrimoine.

Votre SCPI Renovalys 4 a également porté une attention particulière à son taux d'occupation financier (TOF) [1] qui progresse de 96,04 % à 96,48 %. Malgré un suivi régulier des locataires, le taux d'occupation financier (TOP) [1] diminue par rapport au semestre précédent, en passant de 95,98 % à 90,31 %. Cela s'explique notamment par des départs de locataires intervenus en fin de semestre.

Sources : FNAIM, Les Echos, INSEE, MIS Group, Beanstock, Clameur

Pierre-Louis BOUSSAGOL
Gérant 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)
Code ISIN	SCPI00003879
Dépositaire	CACEIS BANK
Commissaire aux comptes	MAZARS
Société de gestion	Advenis Real Estate Investment Management

CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2023

39 891 100 €
CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

16 ANS
DURÉE RECOMMANDÉE DE DÉTENTION DES PARTS

38 409 144 €
CAPITAL SOCIAL [1]

1 508
ASSOCIÉS

9 012
PARTS

4 262 €
VALEUR NOMINALE D'UNE PART [1]

5 203,20 €
VALEUR DE RECONSTITUTION [1] (PAR PART) AU 31/12/2022

46 891 251,37 €
VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31/12/2022

4 259,45 €
VALEUR DE RÉALISATION [1] (PAR PART) AU 31/12/2022

38 386 125,19 €
VALEUR DE RÉALISATION AU 31/12/2022

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 5.

L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. 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
Nombre de parts offertes à la vente au 31/12	-	-	-	-	-	-	-	26	79
Associés au 31/12	22	942	1 463	1 463	1 474	1 480	1 483	1 491	1 506
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 [1] 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 €

[*] 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 PAR PART

Pour une part en détention au 31 décembre de l'année N.

€/Part	2017	2018 [**]	2019	2020	2021	2022
Dividendes brut [1]	7,70 €	60,98 €	49,00 €	49,00 €	60,00 €	60,00 €
Date de versement	28/06/2018	06/06/2019	17/07/2020	02/06/2021	02/06/2022	14/06/2023

(**) 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.

PATRIMOINE AU 30/06/2023

BORDEAUX

13 ACTIFS EN FRANCE

VALENCIENNES

LYON 09

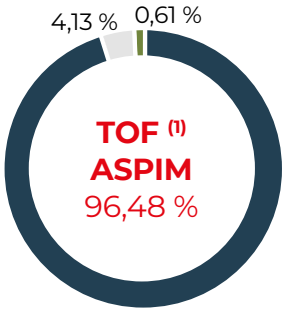
TOULOUSE

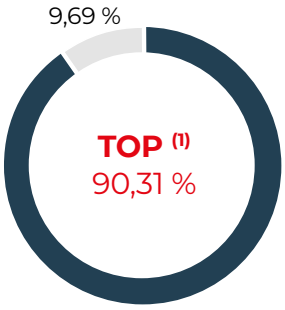
LILLE

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 5.

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.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER





- Locaux occupés : 95,87 %
- 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 : 4,13 %

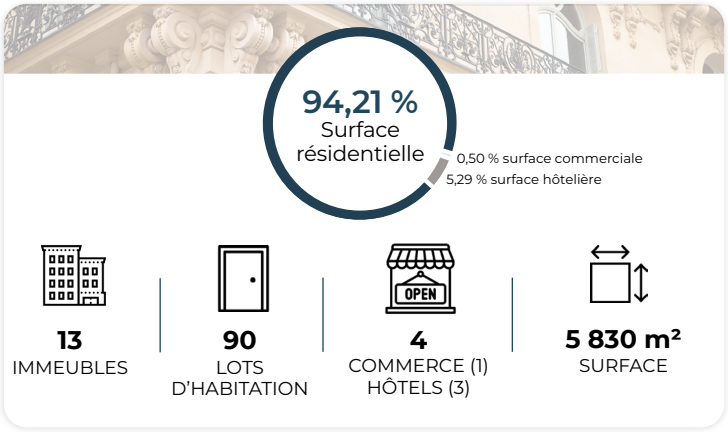
ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

Durant le semestre écoulé, il y a eu un départ de locataire à Lille, à Lyon 9e, à Tarascon, à Toulon, à Toulouse, deux à Bordeaux et trois à Lyon 2e.

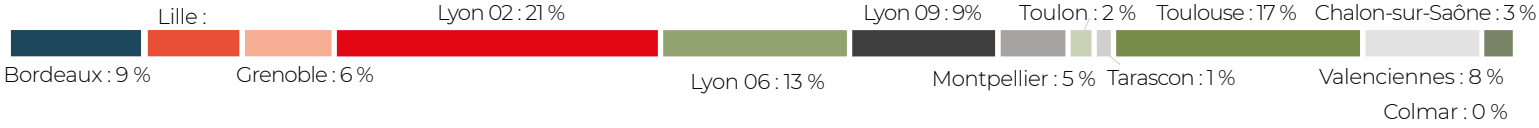
L'un des lots de Bordeaux, ainsi que l'un des lots de Lyon 2e se sont de suite reloués. Le lot de Tarascon et de Lyon 9e ont également trouvé preneurs rapidement après la sortie de leurs précédents occupants.

En parallèle, l'un des lots vacants à Bordeaux, à Montpelllier et à Toulouse se sont reloués.

Ainsi, au 30 juin 2023, sur les 94 lots que possède la SCPI, 87 sont loués.

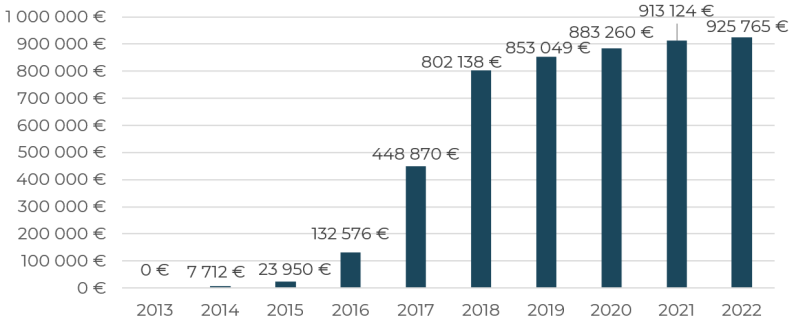


▸ RÉPARTITION DES LOYERS SUR LE 1er SEMESTRE 2023



▸ ÉVOLUTION DES LOYERS AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

Loyers facturés pour le 1er semestre 2023 : 461 217 €



(1) Définitions à retrouver dans le lexique page 5.

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				GESTION LOCATIVE			
Ville	Nombre de lots	Surface 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	505	Déc-13	Janv-17	Févr-17	7	1
Chalon-sur-Saône (3, rue Philibert Couturier)	5	279	Déc-14	Nov-17	Déc-17	5	-
Colmar (4, Grand-Rue)	1	76	Déc-13	Juil-14	Juil-14	-	1
Grenoble (1, rue Général Marchand)	6	377	Déc-12 Déc-13	Nov-15 Mars 16	Déc-15 Avril-16	6	-
Lille (54, rue Sainte Catherine)	6	345	Déc-13	Nov-17	Nov-17	5	1
Lyon 2e (14-16, rue de la République)	18	1 076	Déc-14	Janv-17	Févr-17	16	2
Lyon 6e (51, rue Duquesne)	10	607	Sept-14	Oct-17	Oct-17	10	-
Lyon 9e (180, avenue Tirailleurs Sénégalais)	11	558	Déc-13 Mars-14	Mars-15 Mars-16	Avril-15 Mars-16	11	-
Montpellier (32-34, boulevard des Arceaux)	6	336	Déc-13	Mai-17	Mai-17	6	-
Tarascon (15, rue de Lubières)	1	58	Déc-13	Juil-14	Juil-14	1	-
Toulon (106, cours Lafayette)	3	176	Déc-13	Mai-17	Juin-17	2	1
Toulouse (71, rue Alsace Lorraine)	16	1 128	Déc-13	Juin-17	Juil-17	15	1
Valenciennes (6, place de l'Hôpital Général)	3	309	Déc-14	Mai-19	Juin-19	3	-
TOTAL	**94**	**5 830**	-	-	-	**87**	**7**

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Dans un contexte d'évolution des produits et de leurs modes de commercialisation (variabilité du capital, internationalisation des revenus, recours à l'effet de levier), les adhérents de l'ASPIM ont mis à jour la note « Modalités de calcul et de publication des données financières par les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) » dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la qualité de l'information donnée aux investisseurs.

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

Au 30/06/2023, 60 parts étaient proposées à la vente et aucune part n'a été demandée à l'achat. La prochaine confrontation aura lieu le 28 septembre 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 détention au 31 décembre 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.

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 six mois constituant le semestre 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 semestre 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 ».

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.

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

▸ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale de votre SCPI s'est tenue le 1er juin 2023 sur convocation de la société de gestion.

Lors de cette assemblée générale, la société ADEQUATION à Lyon a été nommée en qualité d'expert externe en évaluation. Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2027.

Les associés suivants ont été élus membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Renovalys 4 (par ordre alphabétique) :

- M. Michel ALFONSO
- M. Xavier ANDRE
- M. Pierre LE BOULERE
- M. Olivier MASSOL
- M. Michel ROUSSILHE
- M. Hervé THOMAS
- M. Jean-Jacques VIGOUROUX

Retrouvez toutes les résolutions mises aux voix et adoptées dans votre rapport annuel disponible ici

Merci à tous les associés pour leur participation.

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