



SCPI Renovalys 4

Déficit foncier

Bulletin semestriel d'information n°56

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1^{ER} JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2024

Chiffres clés

AU 30/06/2024

CAPITAL SOCIAL INITIAL STATUTAIRE

39 891 100 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS

1 517

CAPITAL SOCIAL ⁽¹⁾

38 409 144 €

DURÉE RECOMMANDÉE
DE DÉTENTION DES PARTS

16 ans

NOMBRE DE PARTS

9 012

VALEUR NOMINALE D'UNE PART⁽¹⁾

4 262 €

VALEUR DE RECONSTITUTION⁽¹⁾
(PAR PART) AU 31/12/2023

5 126,03 €

VALEUR DE RÉALISATION⁽¹⁾
(PAR PART) AU 31/12/2023

4 196,60 €

VALEUR DE RECONSTITUTION⁽¹⁾
AU 31/12/2023

46 195 784 €

VALEUR DE RÉALISATION⁽¹⁾
AU 31/12/2023

37 819 800 €

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

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. Revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. Les conditions permettant de bénéficier d'avantages fiscaux non transmissibles sont exposées dans la Note d'information de la SCPI. Chaque investisseur doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Edito

Chers Associés,

Après une année 2023 déjà marquée par un net recul de l'activité immobilière, la situation au premier semestre 2024 reste préoccupante. Les taux d'intérêts élevés continuent d'impacter le pouvoir d'achat immobilier. Par conséquent, le volume de ventes poursuit sa baisse, néanmoins à un rythme plus lent que le semestre précédent, sur l'ensemble du territoire et pourrait atteindre un plancher d'ici la fin de l'année selon la FNAIM. La diminution des prix est désormais généralisée à toutes les régions en France à l'exception de certaines villes, notamment dans la région PACA, dont Nice (+0,5 % sur un an), et risque de se poursuivre au cours de l'année. Toutefois, le ralentissement de l'inflation et la récente baisse des taux directeurs par la BCE de 4,50 % à 4,25 % au mois de juin renvoient un signal positif pour la suite.

En effet, une réduction de 23 % du nombre de transactions a été observée entre mars 2023 et mars 2024 pour atteindre 822 000 ventes, ramenant à un niveau de transaction inférieur à celui de 2016.

La baisse des prix se prolonge également, se généralisant partout en France. En moyenne, les prix ont diminué de 3,8 % en un an, marquant ainsi la plus forte baisse depuis 15 ans. Cependant, ce déclin reste hétérogène sur le territoire. Paris est davantage touché avec une chute de -7,7 % en un an contre -6,1 % pour les 10 plus grandes villes de province. Les prix dans les 100 plus grandes villes et les communes rurales ont quant à eux baissé de -2,8 % au cours de l'année. Par ailleurs, la diminution du prix des biens anciens se prolonge, avec le prix des appartements baissant de -5,5 % et celui des maisons de -4,9 % sur la même période.

Après une forte augmentation des ventes de passoires thermiques suite à l'adoption de la Loi Climat et Résilience, le nombre de ventes a diminué de 11,8 % depuis le 1^{er} janvier 2023. Cette baisse traduit l'attentisme des propriétaires au regard d'un contexte réglementaire évolutif. Les changements incluent la modification du seuil des étiquettes pour les habitations inférieures à 40 m² et la nouvelle appellation de la surface dans le DPE. De plus, une mauvaise note énergétique implique une décote importante sur le prix de vente, représentant un obstacle supplémentaire à la décision de vente. Au 1^{er} mars 2024, la marge de négociation pour un logement classé G se situait à -5,9 % contre -3 % pour un bien classé A. Alors que le marché locatif demeure sous pression, le retrait d'un quart des passoires thermiques de la location accentue l'écart entre l'offre et la demande. Paris est en tête des villes franciliennes, ayant avancé de deux positions au cours de l'année en termes de tension locative. Toutefois, Rennes, Lyon et Annecy demeurent les villes où les locataires rencontrent le plus de difficultés à se loger. Dès lors, le nouveau mode de calcul du DPE pour les logements concernés à partir du 1^{er} juillet 2024 pourrait diminuer le nombre d'habitations classées comme passoires thermiques, atténuant potentiellement la tension sur le marché locatif.

Votre SCPI Renovalys 4 a également porté une attention particulière à son taux d'occupation financier (TOF)⁽¹⁾ qui progresse de 92,25 % à 92,57 %. Malgré un suivi régulier des locataires, le taux d'occupation physique (TOP)⁽²⁾ diminue par rapport au semestre précédent, en passant de 90,31 % à 89,78 %.

Au cours du premier semestre de 2024, un lot à Bordeaux, un à Grenoble, un à Lyon 2, un à Lyon 6, deux à Lyon 9, un à Toulon et un à Toulouse ont été reloués. Parallèlement, deux lots se sont libérés à Bordeaux ainsi qu'à Grenoble et Lyon 2, un à Lyon 9, un à Montpellier et un à Toulouse. Ainsi au 30 juin 2024, sur les 94 lots que possède la SCPI, 84 sont loués.

DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOS AUTRES SOLUTIONS D'ÉPARGNE !

Sources :

Les Echos « La BCE tient sa promesse et délivre sa première baisse de taux » du 06/06/2024,
 SeLoger « Achat immobilier : quels sont les effets de la loi Climat et Résilience ? » du 12/04/2024,
 Figaro Immobilier « La baisse des prix de l'immobilier ancien s'accélère à travers la France » du 28/05/2024,
 LocService « Tension du marché locatif : le classement des 40 plus grandes villes françaises en 2024 » du 23/02/2024,
 Insee « En juin 2024, les prix à la consommation augmentent de 2,1 % sur un an » de juin 2024,
 FNAIM baromètre de juin 2024,
 Service-Public « Passoires thermiques : le DPE évolue au 1er juillet pour les petites surfaces » du 26/04/2024.

⁽¹⁾ Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyers et 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 loué, pour la période considérée.

⁽²⁾ Division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI (hors surfaces extérieures et parkings).



Pierre-Simon CREO
Gérant
de la SCPI Renovalys 4

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. Revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier.

Les conditions permettant de bénéficier d'avantages fiscaux non transmissibles sont exposées dans la Note d'information de la SCPI. Chaque investisseur doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Focus sur votre épargne

Évolution du capital

	2012	2013	2014	2015 à 2016	2017	2018 à 2019	2020	2021	2022	2023
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	9 012
Nombre de parts offertes à la vente au 31/12	-	-	-	-	-	-	34	26	79	54
Associés au 31/12	22	942	1 463	1 463	1 474	1 480	1 483	1 491	1 506	1 517
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 €	38 409 144 € ⁽²⁾			38 409 144 €			

⁽¹⁾Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

⁽²⁾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	2013 à 2016	2017	2018 ^(*)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dividendes bruts ⁽¹⁾	-	7,70 €	60,98 €	49,00 €	49,00 €	60,00 €	60,00 €	60,00 €	22,19 € ⁽³⁾
Taux de distribution brut de fiscalité ⁽²⁾	-	0,15 %	1,22 %	0,98 %	0,98 %	1,20 %	1,20 %	1,20 %	0,44 %
Date de versement	-	28/06/2018	06/06/2019	17/07/2020	02/06/2021	02/06/2022	14/06/2023	24/06/2024	08/07/2024

^(*)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 8.

⁽²⁾Division du dividende brut, avant prélevement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le dernier prix de souscription de la SCPI.

⁽³⁾Suite à l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la SCPI du 10 juin 2024 de procéder à la distribution des sommes disponibles sur le poste « prime d'émission », en une ou plusieurs fois, une distribution exceptionnelle d'une partie de cette trésorerie excédentaire a été prévue pour le début du 2ème semestre.

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 traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier.

Patrimoine de votre SCPI AU 30/06/2024

13 actifs en France



Chiffres clés du semestre

AU 30/06/2024

NOMBRE D'IMMEUBLES

13

NOMBRE DE COMMERCE ET HÔTELS

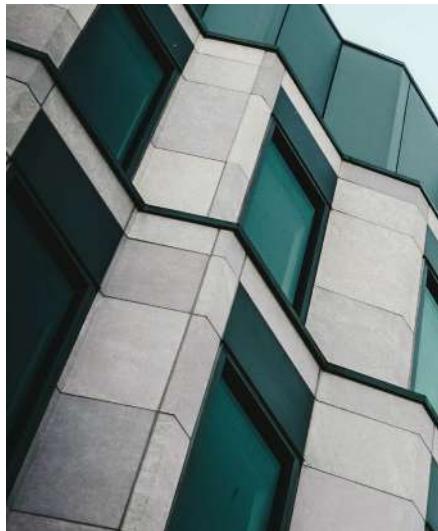
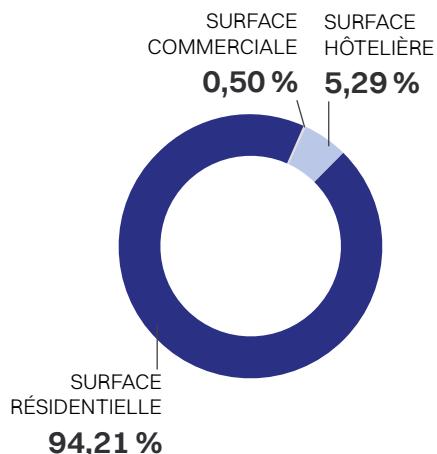
4

LOTS D'HABITATION

90SURFACE HABITABLE LOI BOUTIN⁽¹⁾**5 830 m²**

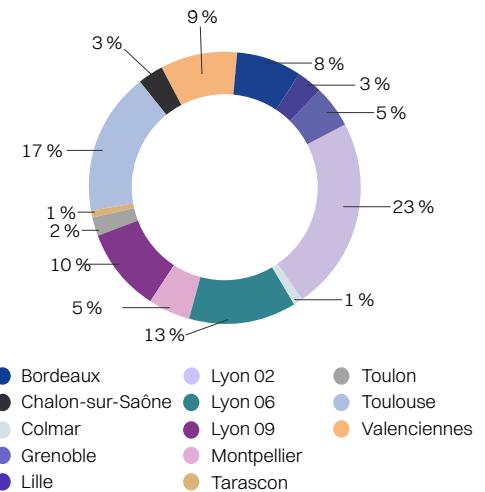
Répartition des surfaces

AU 30/06/2024



Répartition des loyers

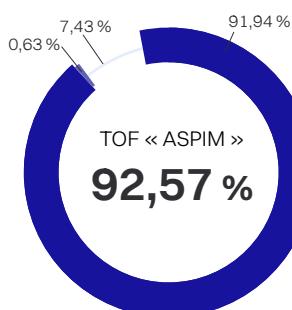
AU 30/06/2024



L'essentiel de la gestion

au 30/06/2024

Taux d'occupation financier (TOF)⁽¹⁾⁽²⁾

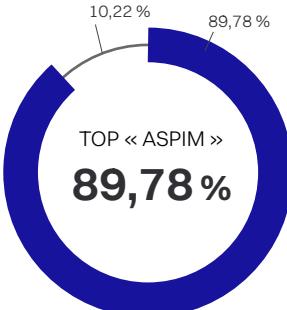


TOF

- Locaux occupés : 91,94 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,63 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 7,43 %



Taux d'occupation physique (TOP)⁽¹⁾⁽⁵⁾



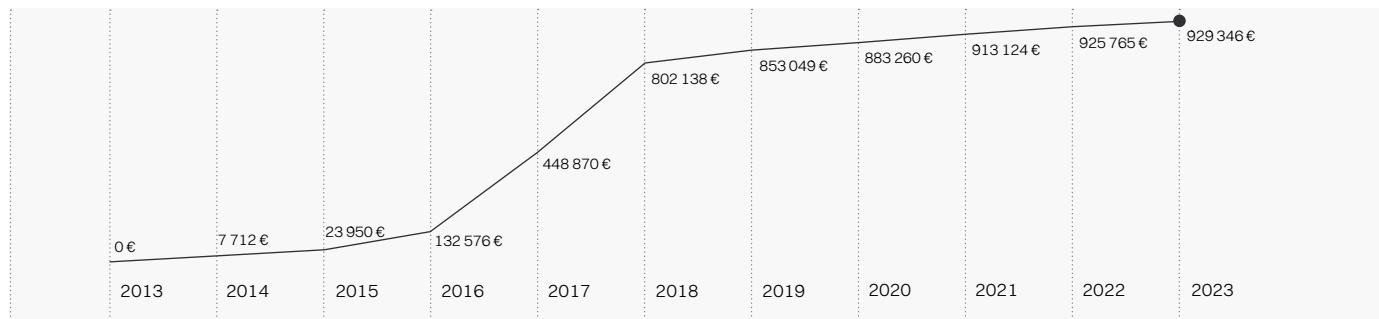
- Locaux occupés : 89,78 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 10,22 %

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 8.⁽²⁾ Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyers et 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 loué, pour la période considérée.⁽³⁾ Division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI (hors surfaces extérieures et parkings).

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. Revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. La liquidité est limitée. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Répartition des loyers sur le 1^{er} semestre 2024

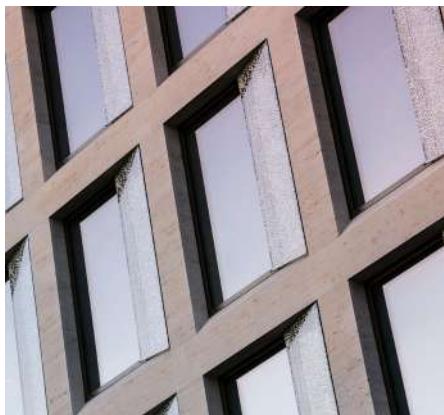
Loyers encaissés au 1^{er} semestre 2024 : 474 538 €



PATRIMOINE					GESTION LOCATIVE			
Ville	Nombre de lots	Surface habitable loi Boutin ⁽¹⁾ en m ²	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	6	2	
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	5	1	
Lille (54, rue Sainte Catherine)	6	345	Déc-13	Nov-17	Nov-17	4	2	
Lyon 2 ^{ème} (14-16, rue de la République)	18	1 076	Déc-14	Janv-17	Févr-17	17	1	
Lyon 6 ^{ème} (51, rue Duquesne)	10	607	Sept-14	Oct-17	Oct-17	10	-	
Lyon 9 ^{ème} (180, avenue Tirailleurs)	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	4	2	
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	3	-	
Toulouse (71, rue Alsace Lorraine)	16	1 128	Déc-13	Juin-17	JUIL-17	14	2	
Valenciennes (6, place de l'Hôpital Général)	3	309	Déc-14	Mai-19	Juin-19	3	-	
TOTAL	94	5 830	-	-	-	84	10	

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.



Marché des parts / cessions

Aucune part n'a été cédée au premier semestre de 2024. En outre, 114 parts sont actuellement proposées à la vente, aucune part n'est demandée à l'achat. La prochaine confrontation aura lieu le 26 septembre 2024 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 potentiel ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. Le traitement fiscal dépend de la situation et du taux d'imposition personnel. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer, 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.

Informations réglementaires

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) enrichit son site internet d'une nouvelle rubrique consacrée aux frais, offrant contenus pédagogiques et outils pour aider les épargnants à mieux appréhender les coûts pouvant leur être facturés :

→Comprendre et s'informer sur les frais des placements financiers.

Les placements ne sont pas gratuits. Différents frais sont prélevés. L'impact de ces frais sur le rendement des placements réalisés n'est pas négligeable. Il est donc important de bien les comprendre avant d'investir.

Pour plus d'informations sur les frais appliqués par votre SCPI, consultez son document d'informations clés (DIC). Pour en faciliter votre lecture, vous pouvez vous aider du guide épargnant dédié.

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.

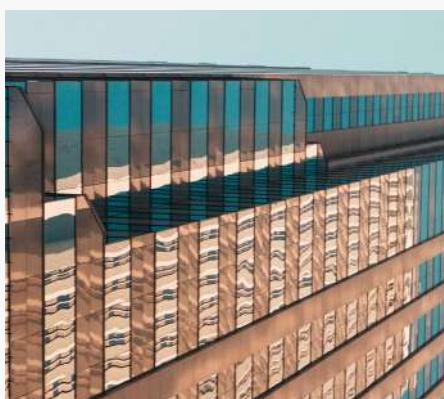
Pour toutes questions ou doutes, n'hésitez pas à :

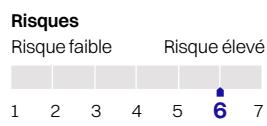
Utiliser le formulaire contact sur le site :
www.advenis-reim.com ;

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**.





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 5 ans, soit jusqu'à la date de clôture prévisionnelle de la SCPI. À cette durée de détention minimum, pourra s'ajouter une période prévisionnelle de liquidation des actifs de 2 années. 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.

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	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	<p>Au-delà des avantages fiscaux cités ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 percevez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra 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. <p>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.</p>
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. Revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. La liquidité est limitée.

Lexique

Autorité des Marchés Financiers (AMF) :

Autorité qui régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation.

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

Dividendes bruts par part : Pour une part en jouissance au 31 décembre de l'année N. Dividendes (avant prélevements 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.

Surface habitable loi Boutin : Depuis mars 2009, les superficies des locations à usage de résidence principale doivent être mesurées selon la loi Boutin. La surface habitable représente la somme totale des planchers des pièces habitables supérieures à une hauteur de 1,80 m. Sont déduites de ce calcul, les surfaces occupées par les murs, les cloisons, les escaliers, etc. D'autres éléments ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface habitable selon la loi Boutin : terrasses, balcons, caves, garages, parkings, greniers, remises, vérandas, réserves, sous-sols, combles non aménagés.

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.

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.

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

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

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 ».



Fiche d'identité

Forme juridique	SCPI Déficit foncier à capital fixe
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Numéro d'immatriculation	RCS 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
Agrement AMF	GP 18000011 en date du 29 juin 2018



SCPI Renovalys 4

Vie de votre SCPI

L'**assemblée générale ordinaire** s'est tenue le 30 mai 2024, l'**assemblée générale extraordinaire** a eu lieu le 10 juin 2024, sur convocation de la société de gestion. Toutes les résolutions ont été mises aux voix et adoptées. Retrouvez-les dans votre rapport annuel disponible [ici](#).

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

Merci à tous les associés pour leur participation.

www.advenis-reim.com

Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement.



Connexion à votre extranet client

Plus d'information sur votre SCPI à découvrir.

Votre espace sécurisé

Suivez-nous !

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

Advenis REIM

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

 **ADVENIS**
Real Estate
Investment Management