

1^{ER} SEMESTRE 2026

SCPI Renovalys 4

Déficit foncier

Bulletin semestriel d'information n° 20

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1^{ER} JUILLET AU 31 DECEMBRE 2026

Chiffres clés

AU 30/06/2026

CAPITAL SOCIAL INITIAL STATUTAIRE

39 891 100 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS

1 531

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 31/12/2025

4 529,32 €

VALEUR DE RÉALISATION ⁽¹⁾
(PAR PART) AU 31/12/2025

3 702,93 €

VALEUR DE RECONSTITUTION ⁽¹⁾
AU 31/12/2025

40 818 195,19 €

VALEUR DE RÉALISATION ⁽¹⁾
AU 31/12/2025

33 370 846,09 €

⁽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. Revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. La liquidité est limitée.

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,

Le début de l'année 2026 s'inscrit dans une phase de normalisation du marché immobilier ancien français. Après deux années de ralentissement en 2023 et 2024, l'amélioration progressive des conditions de financement avait permis une reprise de l'activité en 2025, avec une hausse de 12,7% du nombre de transactions par rapport à 2024 selon l'Insee, accompagnée du retour progressif des acquéreurs. Le premier semestre 2026 marque toutefois une phase de stabilisation : les volumes de transactions demeurent à un niveau élevé par rapport au point bas de 2024, mais n'augmentent que de 0,1% par rapport à la fin de l'année 2025, témoignant d'un essoufflement de la dynamique de reprise⁽¹⁾. Le marché entre ainsi dans une période d'équilibre, avec une activité qui reste soutenue, mais qui évolue dans un environnement économique continuant de peser sur les décisions d'achat, laissant anticiper un ralentissement progressif sur l'ensemble de l'année.

Cette stabilisation se confirme à travers les derniers indicateurs du marché. Le nombre de ventes s'établit à 952 000 transactions en cumul sur 12 mois à fin mars 2026, contre 951 000 à fin décembre 2025, traduisant une stabilisation du marché après plusieurs mois de reprise⁽²⁾. Selon le Groupe BPCE, cette phase de stabilisation devrait toutefois laisser place à un ralentissement de l'activité sur l'ensemble de l'année, avec une prévision d'environ 890 000 transactions dans l'ancien en 2026, soit une baisse de 6% après une progression de 13% en 2025⁽³⁾. La FNAIM anticipe de son côté un niveau proche de 900 000 ventes, soit un recul d'environ 5% sur un an⁽⁴⁾.

Par ailleurs, les évolutions du marché immobilier ancien restent marquées par des écarts territoriaux au premier semestre 2026. En Île-de-France, 29 130 ventes de logements anciens ont été enregistrées au premier trimestre 2026, soit une baisse d'environ 3% sur un an selon les Notaires du Grand Paris⁽⁵⁾. Les prix poursuivent également leur phase de stabilisation après les ajustements intervenus depuis 2023. D'après les données INSEE-Notaires, les prix des logements anciens progressent de 0,1% sur un an au niveau national, traduisant un marché globalement stable⁽⁶⁾.

Dans les principales zones urbaines, les évolutions restent contenues. Selon l'Insee, les prix des logements anciens sont globalement stables sur un an au premier trimestre 2026 (+0,1%), avec une stabilité en province (0,0%) et une légère progression en Île-de-France (+0,6%). À l'échelle locale, les disparités demeurent toutefois marquées : selon Meilleurs Agents, certaines villes poursuivent leur ajustement sur un an, comme Toulon (-3,7%), Bordeaux (-3,2%) ou Lille (-2,0%), tandis que d'autres affichent une meilleure résistance, à l'image de Dijon (+3,5%) ou Reims (+2,2%)⁽⁷⁾. Ces écarts reflètent notamment des niveaux de prix encore élevés dans certains marchés, qui continuent de peser sur la capacité d'achat des ménages.

Cette évolution reste étroitement liée aux conditions de financement, qui continuent de jouer un rôle central dans la dynamique du marché immobilier. Après la baisse progressive des taux observée en 2025, le premier semestre 2026 marque une légère remontée du coût du crédit⁽⁸⁾. Selon la Banque de France, la production de nouveaux crédits immobiliers hors renégociations atteint 12 milliards d'euros en avril 2026, soit une baisse de 4,7% sur un mois comme sur un an, illustrant un ralentissement de l'activité de financement⁽⁹⁾. Les taux moyens des crédits immobiliers passent d'environ 3,10% fin 2025 à 3,22% en mars 2026, et BPCE prévoit un niveau proche de 3,43% au quatrième trimestre 2026. Cette évolution limite progressivement la capacité d'emprunt des ménages et influence directement la rentabilité des opérations immobilières, notamment pour les investisseurs locatifs.

L'investissement locatif constitue en effet un segment particulièrement sensible à l'évolution des conditions financières. La hausse des taux de crédit, associée aux nouvelles contraintes liées à la rénovation énergétique des logements, réduit progressivement la rentabilité des projets et conduit les investisseurs à revoir leurs critères de rendement. Selon Cushman & Wakefield, l'investissement résidentiel à visée de rendement en France s'élève à 703 millions d'euros au premier trimestre 2026, soit une baisse de 20% sur un an, traduisant une prudence accrue des investisseurs⁽¹⁰⁾. Cette tendance est également observée par la FNAIM, qui souligne que le marché immobilier ancien est désormais davantage porté par les acquéreurs de résidence principale que par les investisseurs locatifs. Les Notaires du Grand Paris constatent également un recul de l'activité des bailleurs sur le marché francilien. Ce ralentissement intervient alors que la demande locative reste forte dans les zones tendues, renforçant les tensions sur l'offre disponible et limitant le renouvellement du parc locatif privé.

Durant le premier semestre 2026, votre SCPI Renovalys n°4 a notamment porté une attention particulière à ses taux d'occupation financier (TOF) (*) et physique (TOP) (**). Grâce à un suivi régulier des locataires, le premier est en hausse par rapport au semestre précédent, en passant de 90,80% à 92,93%. Le second est également en hausse, passant de 91,40% à 96,80%.

Une distribution de 50,00€ par part a été réalisée le 15/06/2026 au titre de l'exercice 2025.

Sources :

⁽¹⁾ Les Échos, « Coup de froid sur le marché de l'immobilier ancien », 02 juin 2026

⁽²⁾ Notaires de France, « 958 000 transactions (+11% sur un an), une reprise sans excès », 30 avril 2026

⁽³⁾ Groupe BPCE, « Perspectives 2026 de l'immobilier résidentiel et du crédit immobilier en France », 09 juin 2026

⁽⁴⁾ FNAIM, analyses du marché immobilier ancien 2026

⁽⁵⁾ Notaires du Grand Paris, « Le marché immobilier francilien au 1er trimestre 2026 et perspectives », 2026

⁽⁶⁾ INSEE - Notaires, « Indices des prix des logements anciens », 2026(7) Meilleurs Agents - Carte des prix immobiliers

⁽⁷⁾ Les Échos, « Crédit immobilier : un printemps décevant avant une probable hausse des taux de la BCE », 10 juin 2026

⁽⁸⁾ Banque de France, « Statistiques crédits aux particuliers / crédits à l'habitat », avril 2026

⁽⁹⁾ Cushman & Wakefield, « ImmoStat Résidentiel T1 2026 », avril 2026

⁽¹⁰⁾ 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.

⁽¹¹⁾ 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

DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOS
AUTRES SOLUTIONS D'ÉPARGNE !

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	2024	2025
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	9 012	9 012
Nombre de parts offertes à la vente au 31/12	-	-	-	-	-	-	34	26	79	54	126	124
Associés au 31/12	22	942	1 463	1 463	1 474	1 480	1 483	1 491	1 506	1 517	1 523	1 526
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 €				

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

⁽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	2024	2025	2025
Dividendes bruts ⁽¹⁾	-	7,70 €	60,98 €	49,00 €	49,00 €	60,00 €	60,00 €	60,00 €	22,19 € ⁽²⁾	55,00 €	22,19 € ⁽²⁾	50,00 €
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	16/06/2025	25/06/2025	15/06/2026

^(*) 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⁾ 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.

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 30/06/2026

15 actifs en France



Chiffres clés du semestre

AU 30/06/2026

NOMBRE D'IMMEUBLES

13

LOTS D'HABITATION

90

NOMBRE DE COMMERCE ET HÔTELS

4

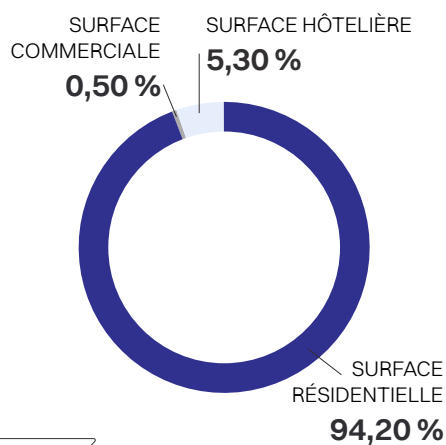
SURFACE HABITABLE LOI BOUTIN ⁽¹⁾

5 830 m²



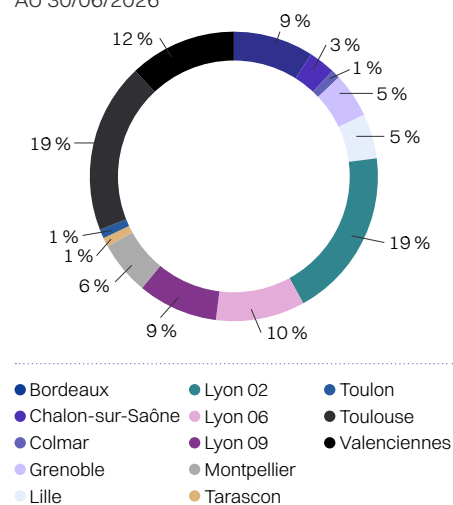
Répartition des surfaces

AU 30/06/2026



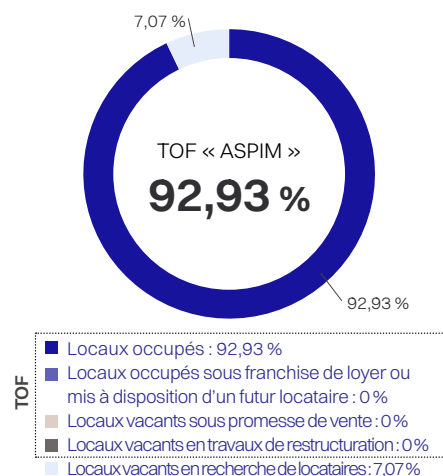
Répartition des loyers

AU 30/06/2026

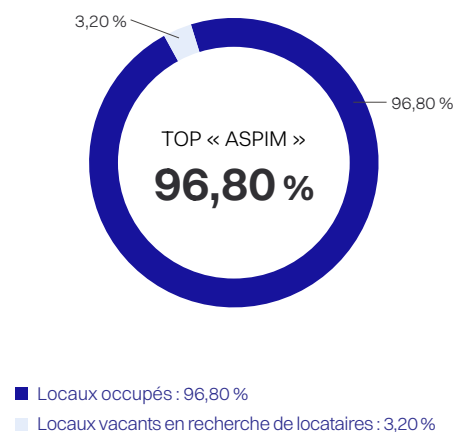


L'essentiel de la gestion au 30/06/2026

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



Taux d'occupation physique (TOP) ⁽¹⁾⁽³⁾



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

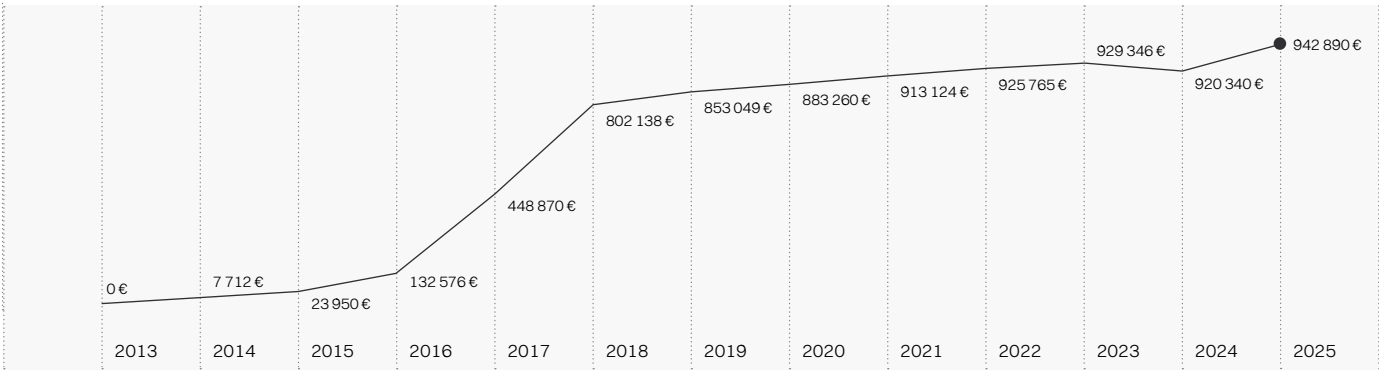
⁽²⁾ Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyers et des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité 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. 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 quittancés sur le 1^{er} semestre 2026

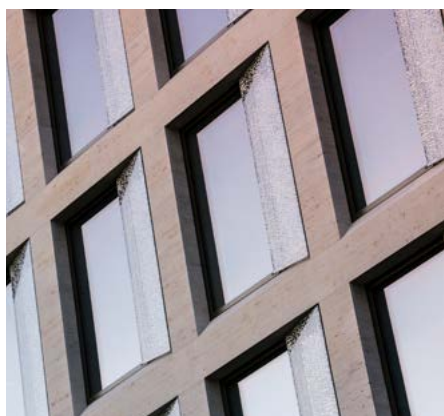
Loyers encaissés au 1^{er} semestre 2026 : 473 760,74 €



PATRIMOINE					GESTION LOCATIVE		
Ville	Nombre de lots	Surface habitable loi Boutin ⁽¹⁾ 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	8	-
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	18	-
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	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	16	-
Valenciennes (6, place de l'Hôpital Général)	3	309	Déc-14	Mai-19	Juin-19	3	-
TOTAL	94	5 830	-	-	-	90	4

⁽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. Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs. 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

17 parts ont été cédées au premier semestre de 2026. De plus, 99 parts sont actuellement proposées à la vente dont 2 parts proposées à l'achat pour un prix unitaire de 1 000 €. La prochaine confrontation aura lieu le 29 septembre 2026 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/market/renovalys-4-les-informations-sur-le-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, 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.

Actualités réglementaires

À l'occasion des Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire, les associés ont adopté, à la majorité, l'ensemble des résolutions visant à mettre les statuts de la SCPI en conformité avec les récentes évolutions législatives et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier. Ces adaptations portaient notamment sur les règles de gouvernance (évolution de la composition du Conseil de surveillance et des conditions de quorum des assemblées générales), ainsi que sur la modernisation du fonctionnement de la SCPI à travers la possibilité de tenir des assemblées générales dématérialisées et de recourir au vote électronique. Les statuts actualisés de votre SCPI intègrent également les nouvelles dispositions relatives aux modalités de communication des documents aux associés, à la périodicité d'évaluation des actifs par un expert externe indépendant et à la durée du mandat de l'expert, à la faculté de consentir certaines garanties dans le cadre des opérations de la SCPI, ainsi qu'à l'évolution de certains pouvoirs confiés à la société de gestion.

Ces modifications, essentiellement destinées à assurer la conformité des statuts avec le nouveau cadre réglementaire, sont sans incidence sur la stratégie d'investissement et les objectifs de gestion de la SCPI.

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.

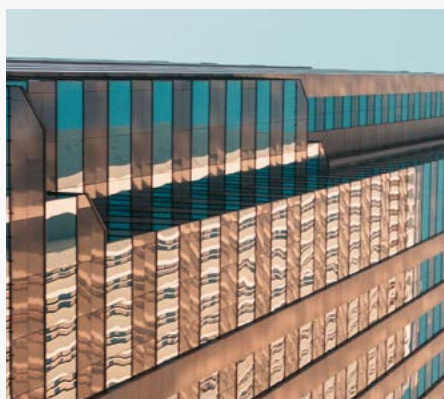
Pour toutes questions ou doutes, n'hésitez pas à :

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 :
bmo-areim@advenis.com ;

ou par téléphone au **01 78 09 88 34**.



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

Risques

Risque faible

Risque élevé



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	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 cités 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 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. 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. 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 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.

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
Agrément AMF	GP 18000011 en date du 29 juin 2018



SCPI Renovalys 4

Vie de votre SCPI

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. Les assemblées générales ordinaire et extraordinaire de votre SCPI se sont tenues le 21 mai et le 11 juin 2026 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](#).

Merci à tous les associés pour leur participation.

[Accédez au Rapport Annuel en cliquant ici.](#)

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