

SCPI RENOVALYS 4

Bulletin semestriel d'information n°29 - 2^{ème} semestre 2020

Période de validité du 1^{er} janvier au 30 juin 2021

ÉDITORIAL

Chers associés,

Dans ce contexte d'incertitudes et de crises, l'année 2020 semble avoir épargné l'immobilier ancien résidentiel dans lequel les SCPI Renoyalys ont investi. Nous constatons sur l'exercice 2020 une stabilité des prix de l'immobilier, voire une augmentation dans certaines villes françaises liée à la recherche de logements plus grands, de résidences secondaires ou en périphérie des villes afin de bénéficier d'espaces verts. Le volume de ventes sur le marché immobilier français reste significatif avec un peu moins d'un million de transactions, ce qui représente une assez bonne année compte tenu de la situation.

Constituée à 94,21 % de surface résidentielle, la SCPI Renoyalys 4 a donc plutôt bien résisté à la crise de la COVID-19 à l'instar de l'immobilier commercial. Nous n'avons pas eu d'augmentation du taux de défaut de paiement de la part de nos locataires sur cette période. Concernant les loyers, l'indice de référence des loyers a augmenté de 0,46 % au 3^{ème} trimestre 2020 et de 0,20 % au 4^{ème} trimestre.

Au niveau locatif, nous avons connu quelques difficultés à relouer les lots vacants pendant les phases de confinement, notamment parce que les visites d'appartements en présentiel ont été suspendues. On constate que les lots de type studio destinés généralement à des locataires étudiants, ayant désormais cours en distanciel, ont eu plus de mal à trouver preneur.

Sur les plus grands logements, nous notons une hausse de la demande locative provoquée par le nombre croissant de locataires ayant repoussé leur projet d'achat immobilier. En effet, si les taux de crédit immobilier sont restés bas tout au long de l'année, les conditions d'octroi de prêts immobiliers se sont durcies lors du 3^{ème} trimestre 2020 avant d'être assouplies en fin d'année.

Pour la SCPI Renoyalys 4, les taux d'occupation financier et physique de la SCPI ont donc progressé au second semestre passant respectivement de 94,99 % à 95,83 % et de 89,75 % à 97,42 %.

Les conséquences de la crise et ses étendues ne sont pas encore toutes connues. Si le marché résidentiel locatif a plutôt bien résisté à la crise, nous restons vigilants pour 2021.

La société de gestion

CHIFFRES CLÉS



761 100 €

CAPITAL SOCIAL
INITIAL STATUTAIRE



18 ANS

DURÉE RECOMMANDÉE
DE DÉTENTION DES
PARTS



38 409 144 €

CAPITAL SOCIAL



1 483

ASSOCIÉS



9 012

PARTS



4 262 €

VALEUR
NOMINALE
D'UNE PART



4 063,65 €

VALEUR DE
RÉALISATION D'UNE
PART AU 31/12/2019

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Forme juridique : SCPI Déficit foncier à capital fixe

Adresse : 52, rue de Bassano 75008 Paris

RCS : Paris n° 790 243 711

Visa AMF : 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

Expert externe en évaluation : Monsieur Laurent Gouttenoire
Expert auprès de la Cour d'Appel de Lyon (Société Adequation)

Commissaire aux comptes : Société MAZARS

Dépositaire : CACEIS BANK

Société de gestion : Advenis Real Estate Investment Management

Agrément AMF : GP 18000011 en date du 29 juin 2018

RCS de la société de gestion : Paris n° 833 409 899

MARCHÉ DES PARTS / CESSIONS

3 parts offertes à la vente ont été cédées au quatrième trimestre au prix d'exécution de 1 900,90 €.

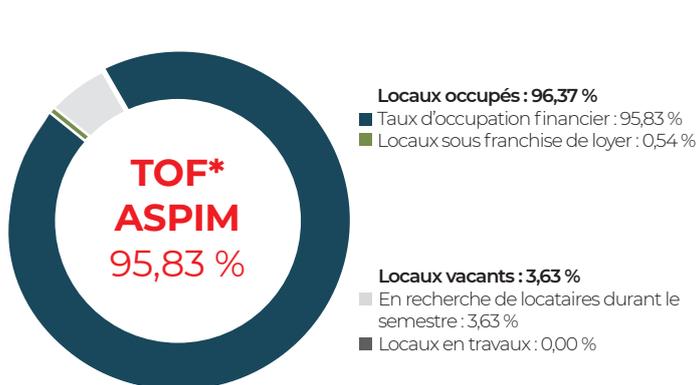
Au 31 décembre 2020, 34 parts sont offertes à la vente. La prochaine confrontation aura lieu le 25 mars 2021 à 16 heures.

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.

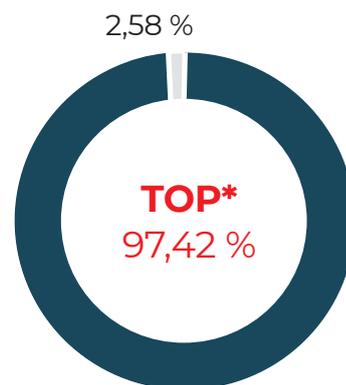
Toutes les modalités du marché secondaire géré par la société de gestion sont consultables sur le site internet Advenis REIM, rubrique SCPI documentation, SCPI Renoyalys 4, Marché Secondaire.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

Les taux d'occupation indiquent le taux de remplissage des immeubles livrés et mis en location de la SCPI au 31/12/2020.



*Taux d'Occupation Financier (TOF)



*Taux d'Occupation Physique (TOP)

ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

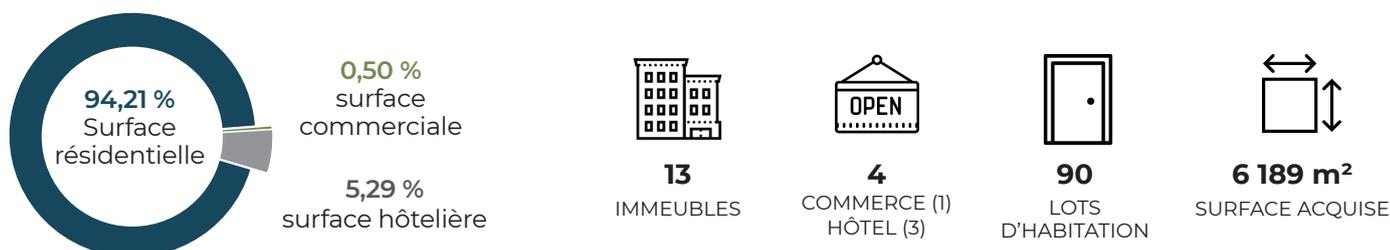
Durant le semestre écoulé, nous avons eu un départ locataire sur Bordeaux, Chalon-sur-Saône, Lyon République et Tarascon, ainsi que trois sur Montpellier, Lyon 9^{ème} et Toulouse.

L'appartement de Bordeaux, Chalon-sur-Saône, Lyon République et Tarascon se sont de suite reloués, tout comme les trois lots de Lyon 9^{ème} et Toulouse.

Les trois appartements de Grenoble vacants au semestre précédent se sont eux aussi reloués. Il en est de même pour un lot de Lyon République, de Lyon 9^{ème} et Toulon. Enfin, le lot de Colmar vacant depuis fin 2019 est de nouveau loué.

Ainsi, au 31 décembre 2020, sur les 94 lots que possède la SCPI, 91 sont loués.

Répartition du patrimoine par typologie d'actifs (m²) :



| PATRIMOINE | | | | | GESTION LOCATIVE | | |
|---|----------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| Ville | Nombre de lots | Surface acquisition 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 | 519 | Déc-13 | Janv-17 | Févr-17 | 8 | - |
| 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 2^{ème} (14-16, rue de la République) | 18 | 1 101 | Déc-14 | Janv-17 | Févr-17 | 18 | - |
| Lyon 6^{ème} (51, rue Duquesne) | 10 | 640 | Sept-14 | Oct-17 | Oct-17 | 10 | - |
| Lyon 9^{ème} (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 | 3 | 3 |
| 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 | 16 | - |
| Valenciennes (6, place de l'Hôpital Général) | 3 | 308 | Déc-14 | Mai-19 | Juin-19 | 3 | - |
| TOTAL | 94 | 6 189 | - | - | - | 91 | 3 |

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 31/12/2020 | Valeur liquidative au 31/12/2020 |
| LF OPSIS PATRIMOINE | La Française | Déc-19 | 250 000 € | 2081,10 | 115,79 € | 240 970,57 € |
| SWISSLIFE DYNAPIERRE | Swisslife | Déc-19 | 250 000 € | 211,17 | 1 139,60 € | 240 649,33 € |

La performance moyenne des fonds est de -0,91 % en 2020. En comparaison, celle des OPCIs dans lesquels la SCPI a investi :

- Performance nette de LF OPSIS Patrimoine sur l'année 2020 : -1,10 %
- Performance de Swisslife Dynapierre sur l'année 2020 : +0,06 %

Il est important de noter que les OPCIs représentent un placement long terme.



INFORMATIONS GÉNÉRALES

Risques principaux

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. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement est d'environ 18 ans pour permettre la liquidation des actifs ;
- 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. 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 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 Renoyalys 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.

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.

Taux d'occupation physique et financier

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il peut être calculé :

Soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI à un instant donné.

Marché de parts / Cession

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

SCPI Renoyalys 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



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

Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00€
RCS Paris n°833 409 899