

SCPI RENOVALYS 4

Bulletin semestriel d'information n°31 - 2nd semestre 2021

Période de validité du 1^{er} janvier au 30 juin 2022

ÉDITORIAL

Chers associés,

Après une année 2020 marquée par la crise sanitaire, le marché de l'immobilier résidentiel a retrouvé une belle dynamique en 2021 et a même battu de nouveaux records, tant en termes de prix au mètre carré qu'en nombre de transactions, avec 1,2 millions de ventes sur les 12 derniers mois.

Si les Français ont toujours à cœur d'investir dans la pierre, des changements se sont opérés dans leurs choix d'investissement et une nouvelle cartographie immobilière se dessine, portée par une hausse significative des prix de l'immobilier (+7 % sur l'année). D'une part, et à la différence des années précédentes, ils semblent davantage attirés par les maisons, qui voient ainsi leurs prix augmenter plus rapidement que ceux des appartements (+ 8,1 % contre + 5,6 % respectivement en 2021). D'autre part, leur intérêt pour les villes moyennes, les territoires péri-urbains et les zones rurales paraît s'être renforcé. Les prix y ont bondi de 8,5 %, soit deux fois plus que dans les grandes métropoles où les prix ont progressé de 4,1 %. Le désir d'espace et l'envie d'un meilleur cadre de vie, avec la généralisation du télétravail notamment, ont largement contribué à cette tendance.

Dans ce contexte de croissance de l'immobilier résidentiel, le marché de l'ancien se montre tout particulièrement dynamique. La hausse du nombre de transactions est portée par la faiblesse des taux d'emprunts, qui devraient rester relativement bas en 2022 au regard des dernières déclarations de la Banque Centrale Européenne, mais également par la raréfaction de l'offre dans l'immobilier neuf. Constatée au premier semestre de 2021, cette dernière s'est poursuivie au deuxième semestre avec la pénurie des matériaux de construction et la baisse du nombre de permis de construire délivrés en 2020.

Ainsi, les mois écoulés ont démontré la résistance du marché immobilier résidentiel, et plus particulièrement de l'immobilier ancien. Si la crise du Covid a transformé certaines habitudes de vie des Français, elle a aussi renforcé leur souhait d'un habitat plus confortable et plus durable. La performance énergétique des biens analysée à l'aide des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) est d'ailleurs aujourd'hui un sujet d'actualité prédominant, suivi de près par votre fond.

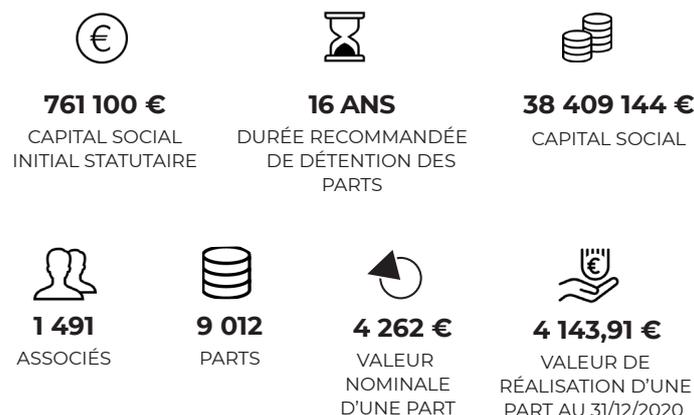
Votre SCPI Renovalys 4 a également porté une attention particulière à ses taux d'occupation financier (TOF) et physique (TOP) qui progressent par rapport au semestre précédent, en passant respectivement de 96,10 % à 97,73 % et de 96,40 % à 97,50 %*.

Source : Boursorama, JLL, FNAIM.

La Société de Gestion

*Cet investissement comporte un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures (cf. définition TOP et TOF en page 4).

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2021



DISTRIBUTION

Dividende 2020 par part, versé le 02/06/2021 : 49,00 €.

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

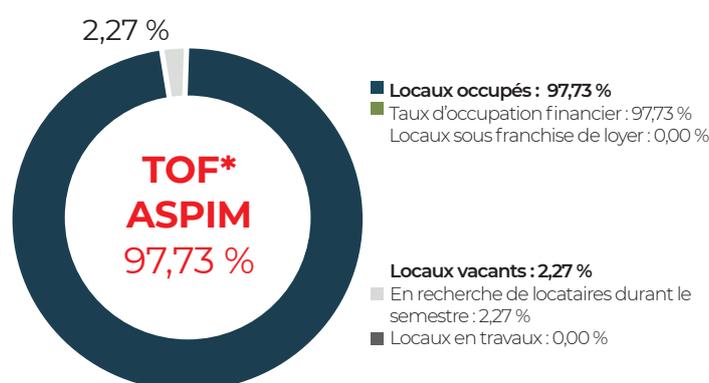
26 parts sont actuellement proposées à la vente et aucune part n'a été demandée à l'achat au cours du semestre écoulé. La prochaine confrontation aura lieu le 31 mars 2022 à 16 heures.

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

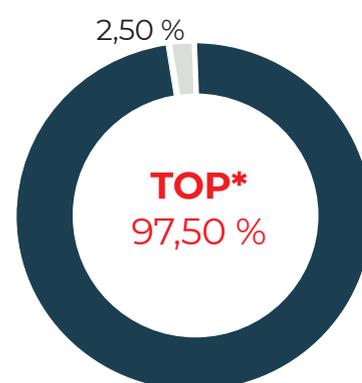
Nous tenons à rappeler que la liquidité du placement est très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente de parts sont réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

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 31/12/2021. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



*Taux d'Occupation Financier (TOF) calculé sur le semestre



*Taux d'Occupation Physique (TOP) calculé à date

ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

Durant le semestre écoulé, il y a eu un départ locataire à Bordeaux, à Lyon 6^{ème} et à Lyon 9^{ème}, trois à Chalon-sur-Saône et à Grenoble et enfin quatre à Lyon 2^{ème}.

Les lots de Bordeaux, Lyon 2^{ème}, Lyon 6^{ème} et Lyon 9^{ème} ont été reloués immédiatement. Il en est de même pour deux des trois lots vacants de Chalon-sur-Saône et deux des trois lots vacants de Grenoble.

Enfin, les quatre lots vacants au semestre précédent (un sur Lyon 2^{ème} et un sur Toulon, et deux sur Montpellier) se sont également reloués.

Ainsi, au 31 décembre 2021, sur les 94 lots que possède la SCPI, 92 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	4	1
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	5	1
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	6	-
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	-	-	-	92	2

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

PARTS OPCIS DÉTENUES						
OPCI	Société de gestion	Date d'investissement	Montant investi	Nombre de parts souscrites	Valeur par part au 31/12/2021	Valeur liquidative au 31/12/2021
LF OPSIS PATRIMOINE	La Française	Déc-19	250 000 €	2081,10	117,53 €	244 591,68 €
SWISSLIFE DYNAPIERRE	Swisslife	Déc-19	250 000 €	211,17	1 166,26 €	246 279,12 €

La performance moyenne des OPCIS dans lesquels la SCPI a investi sur l'année 2021 :

- Performance nette de LF OPSIS Patrimoine: +2,81 % ;
- Performance de Swisslife Dynapierre I sur l'année 2021 : +3,72 %.

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



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. 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.

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 louée, 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 / 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.

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