

# SCPI RENOVALYS 4

## Bulletin semestriel d'information n°28 - 1<sup>er</sup> semestre 2020

Période de validité du 1<sup>er</sup> Juillet - 31 Décembre 2020

### ÉDITORIAL

Chers associés,

Le premier semestre 2020 a été très contrasté avec un premier trimestre dans la continuité de la dynamique du marché de l'immobilier de l'année 2019 qui a été soutenu notamment par l'assouplissement des conditions d'accès au crédit et le maintien des taux d'intérêts historiquement bas. En revanche, le deuxième trimestre a été impacté de plein fouet par la crise de la COVID-19 : arrêt et reprise partielle des chantiers de réhabilitation en cours, impossibilité de louer les logements vacants et négociations avec les locataires commerciaux (commerces, hôtels, restaurants).

Les SCPI Renoyalys, constituées pour plus de 90 % à 95 % de logements résidentiels ont plutôt bien résisté à la crise de la COVID-19 à l'instar de l'immobilier commercial. En effet, nous n'avons pas connu d'augmentation du taux de défaut de paiement de la part de nos locataires sur cette période.

En parallèle, nous constatons à court terme une certaine stabilité voire une progression des prix de l'immobilier dans certaines grandes villes françaises liée à la recherche de logements plus grands, de résidences secondaires et en périphérie des villes afin de bénéficier d'espaces verts.

Bien entendu, nous restons vigilants et prudents pour les mois à venir car la crise de la COVID-19 aura un impact non négligeable sur l'économie en général ainsi que sur le marché de l'immobilier, le risque de faillite d'entreprises et l'augmentation du chômage, qui pourraient avoir des conséquences sur le marché locatif et sur notre parc immobilier.

**John Hewitt,**

Gérant de la SCPI Renoyalys 4



### CHIFFRES CLÉS



**761 100 €**

CAPITAL SOCIAL  
INITIAL STATUTAIRE



**18 ANS**

DURÉE RECOMMANDÉE  
DE DÉTENTION DES  
PARTS



**38 409 144 €**

CAPITAL SOCIAL



**1 484**

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 75 008 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

**Dépositaire :** CACEIS Bank

**Commissaire aux comptes :** Société MAZARS

**Société de gestion :** Advenis Real Estate Investment Management

**Agrément AMF :** GP 18000011 en date du 30 juin 2018

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

### DIVIDENDE VERSÉ

**Dividende 2019 par part, versé le 07/07/2020 : 49,00 €**

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres du Conseil de Surveillance élus lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2020 sont:

M. Alfonso Michel, M. André Xavier, M. Le Boulere Pierre, M. Lebre Alain (gérant de la SCI JAMAL), M. Roussilhe Michel, M. Thomas Hervé, M. Vigouroux Jean-Jacques.

## MARCHÉ DES PARTS / CESSIONS

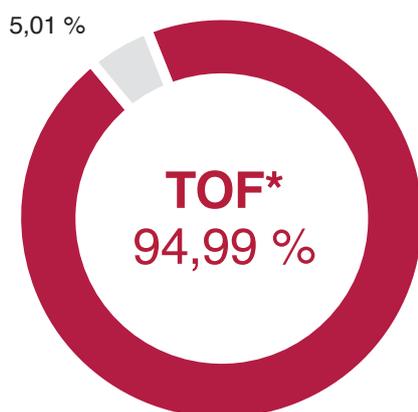
29 parts ont été offertes à la vente sur le marché secondaire au cours du semestre écoulé, mais aucune part n'a été demandée à l'achat. La prochaine confrontation aura lieu le 24 septembre 2020 à 16 heures.

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.

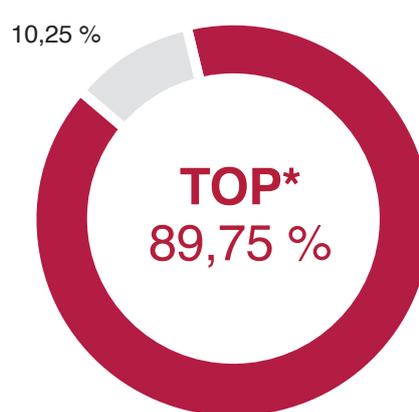
Toutes les modalités du marché secondaire géré par la société de gestion sont consultables sur le site internet Advenis REIM, rubrique SCPI documentation, SCPI Renovalys 4, Marché Secondaire.

## 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 30/06/2020.



\*Taux d'Occupation Financier (TOF)



\*Taux d'Occupation Physique (TOP)

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE : PATRIMOINE AU 30/06/2020

Durant le semestre écoulé, il y a eu 12 départs locataires et 6 lots ont été reloués.

Au 30 Juin 2020, sur les 94 lots que possède la SCPI, 87 sont loués.



**13**

IMMEUBLES



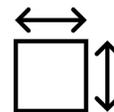
**4**

COMMERCES



**90**

LOTS  
D'HABITATION



**6 189 m<sup>2</sup>**

SURFACE ACQUISE

PATRIMOINE					GESTION LOCATIVE		
Ville	Nombre de lots	Surface en m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
Bordeaux (105, rue de Saint Genès)	8	519	Déc-13	Janv-17	Fév-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 du Général Marchand)	6	376	Déc-12 Déc-13	Nov-15 Mars-16	Déc-15 Avril-16	3	3
Lille (54, rue Sainte Catherine)	6	359	Déc-13	Nov-17	Nov-17	6	
Lyon – 2 <sup>ème</sup> (14-16, rue de la République)	18	1 101	Déc-14	Janv-17	Fév-17	17	1
Lyon – 6 <sup>ème</sup> (51, rue Duquesne)	10	640	Sept-14	Oct-17	Oct-17	10	
Lyon – 9 <sup>ème</sup> (180, avenue Tirailleurs sénégalais)	11	624	Déc-13 Mars-14	Mars-15 Mars-16	Avril-15 Mars-16	10	1
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	2	1
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	
<b>TOTAL</b>	<b>94</b>	<b>6 189</b>				<b>87</b>	<b>7</b>

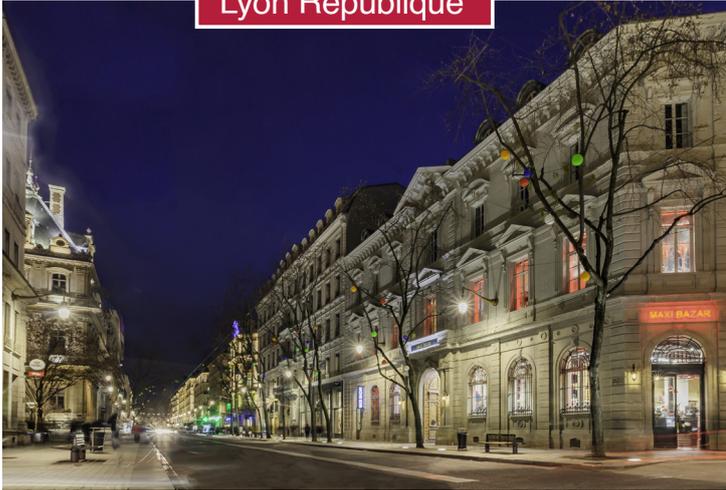
À l'issue du semestre, un lot est vacant sur Colmar depuis fin 2019. Trois lots sont vacants sur Grenoble, dont un depuis février 2020, un autre depuis mai et le dernier depuis juin 2020. Ils sont en cours de relocation. Un lot est vacant sur Lyon République depuis avril 2020 et est en attente de signature de bail. Les lots vacants sur les immeubles de Lyon Tirailleurs sénégalais et Toulon sont en attente de l'entrée des locataires pour le 1<sup>er</sup> juillet 2020.

L'impact de la COVID-19 et du confinement a été limité sur la SCPI RENOVALYS 4. Les principaux impacts ont été la difficulté de relouer les lots vacants de Colmar et de Grenoble ainsi que le retard de paiement du loyer du 2T 2020 par le locataire de Valenciennes. En conséquence, le taux d'encaissement des loyers sur le premier semestre 2020 est de 94,52 %.

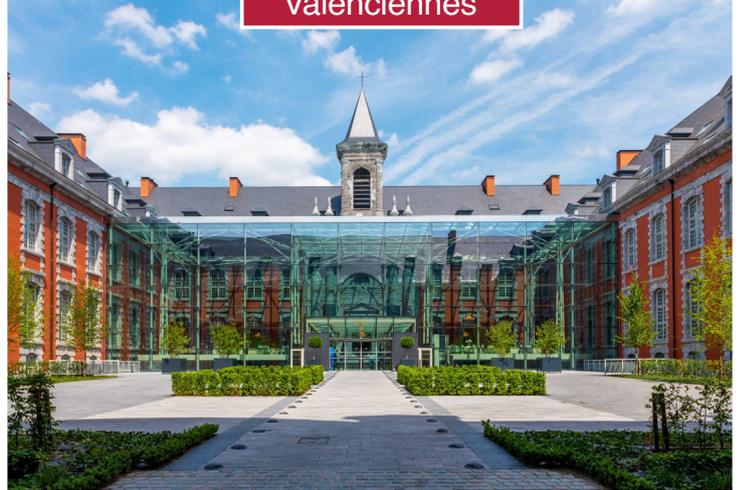
Le patrimoine de la SCPI RENOVALYS 4 est également constitué de parts d'OPCI:

PARTS OPCI DÉTENUES					
OPCI	Société de gestion	Date d'investissement	Montant investi	Nombre de parts souscrites	Valeur Liquidative au 30/06/2020
LF OPSIS PATRIMOINE	La Française	déc-19	250 000 €	2081,99	237 971,46 €
SWISSLIFE DYNAPIERRE	Swisslife	déc-19	250 000 €	211,17	241 578,48 €

Lyon République



Valenciennes



## INFORMATIONS GÉNÉRALES

### Risques principaux

Lorsque vous investissez dans une SCPI, 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 n°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 Bassano - 75 008 Paris  
RCS Paris n° 790 243 711  
Visa SCPI N° 18-20 du 24 juillet 2018  
Notice publiée au BALO le 03/08/2018



REAL ESTATE  
INVESTMENT MANAGEMENT

### Advenis Real Estate Investment Management

52 rue Bassano – 75 008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34

[www.advenis-reim.com](http://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