

SCPI RENOVALYS 4

Bulletin semestriel d'information n°30 - 1^{er} semestre 2021

Période de validité du 1^{er} juillet au 31 décembre 2021

ÉDITORIAL

Chers associés,

Au cours du premier semestre 2021, le prix de l'immobilier résidentiel en France confirme sa tendance à la hausse observée en 2020. En avril 2021, les prix sur ce marché ont progressé de 5,8 % en moyenne par rapport à leur niveau un an plus tôt. Cela s'observe principalement dans les grandes métropoles : +13 % à Strasbourg, +6,7 % à Lille, +7,8 % à Marseille et +5,4 % à Bordeaux et Lyon (*Baromètre LPI-Se Loger*). Cette tendance devrait se poursuivre au cours de la seconde moitié de l'année.

Les raisons de cette croissance sont multiples. Il y a en premier lieu une raréfaction de l'offre dans l'immobilier neuf. En effet, depuis 2020, les restrictions sanitaires sur la conduite des chantiers et la pénurie des matériaux de construction ont fait reculer les dates de livraison des opérations en cours et les mises en vente dans l'immobilier neuf de 27,5 %. Ainsi en 2021 l'offre totale disponible sur le marché de l'immobilier a baissé de 4 % (*CBRE*).

D'autre part, les effets de la pandémie ont stimulé la demande. Le taux d'épargne des ménages a atteint un niveau record de 21,4 % contre 14 % en moyenne (*Insee*). 28 % de cette épargne devrait être investis dans l'immobilier (*Ipsos*). Les heures en télétravail ont été multipliées par quatre dans les pays de l'OCDE, rendant les grandes villes (+100 000 habitants) situées en région, plus attractives auprès des acquéreurs cherchant à s'éloigner de la capitale. Enfin, les taux d'emprunt restent bas, l'indicateur relatif aux nouveaux prêts au logement consentis aux ménages est demeuré inchangé à 1,31 % (*BdF*).

Fin 2020, l'indice de référence des loyers a augmenté de 0,2 % mais certaines villes ont connu une progression plus importante. À Bordeaux les loyers ont augmenté de 7,89 %. À Lyon et Tours cette hausse est comprise entre 4 % et 6 % (*CBRE*).

Concernant votre SCPI Renoyalys 4, le taux d'occupation financier (TOF) progresse par rapport au semestre précédent, en passant de 95,83 % à 96,10 %. Quant à lui, le taux d'occupation physique (TOP) est en baisse passant de 97,42 % à 96,40 %. La valeur de réalisation de la SCPI Renoyalys 4 a progressé de 1,97 % en 2020.

Au titre de l'exercice 2020 votre SCPI Renoyalys 4 a distribué un dividende de 49,00 € par part pour les porteurs des parts.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La Société de Gestion

CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2021



761 100 €

CAPITAL SOCIAL
INITIAL STATUTAIRE



18 ANS

DURÉE RECOMMANDÉE
DE DÉTENTION DES
PARTS



38 409 144 €

CAPITAL SOCIAL



1 485

ASSOCIÉS



9 012

PARTS



4 262 €

VALEUR
NOMINALE
D'UNE PART



4 143,91 €

VALEUR DE
RÉALISATION D'UNE
PART AU 31/12/2020

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

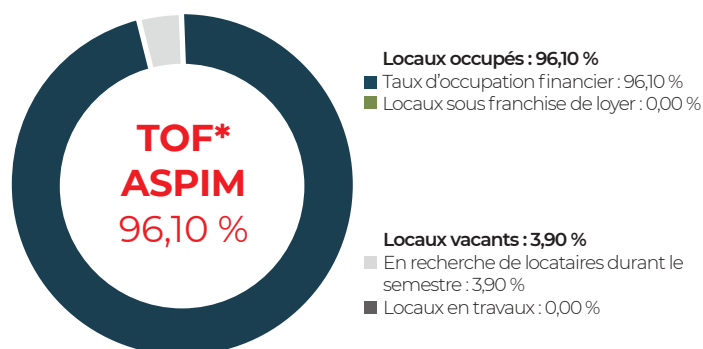
24 parts sont actuellement proposées à la vente et aucune part n'a été demandée à l'achat au cours du semestre écoulé. La prochaine confrontation aura lieu le 30 septembre 2021 à 16 heures.

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).

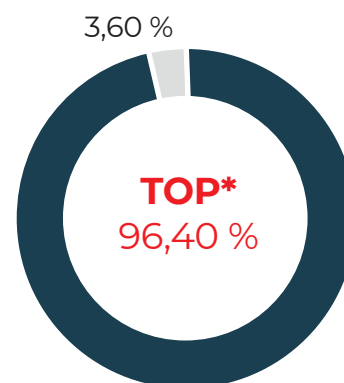
Nous tenons à rappeler que la liquidité du placement est très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente de parts sont réduites, sauf à des prix très décotés.

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 30/06/2021.



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



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

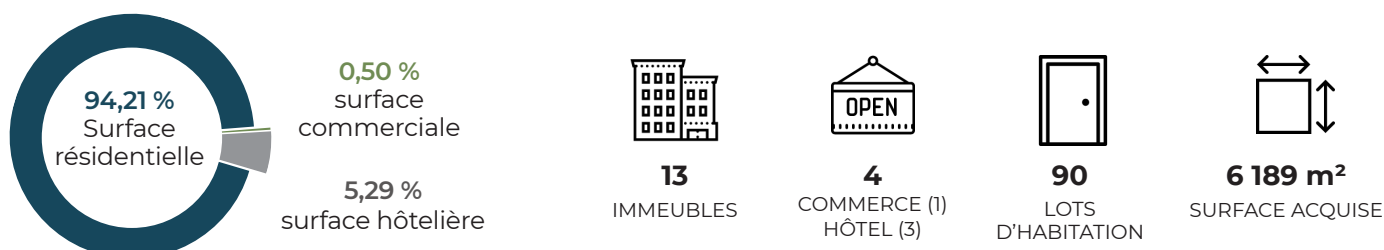
ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

Durant le semestre écoulé, nous avons eu un départ locataire sur Chalon-sur-Saône, Montpellier et Toulon, deux sur Grenoble et Lille, trois sur Lyon 2^{ème}, Lyon 9^{ème} et Bordeaux, ainsi que quatre sur Toulouse.

Les lots de Chalon-sur-Saône, Lille, Grenoble, Lyon 9^{ème}, Bordeaux et Toulouse ont été reloués. Enfin nous avons reloué un lot à Montpellier et deux lots à Lyon 2^{ème}.

Ainsi, au 30 juin 2021, sur les 94 lots que possède la SCPI, 90 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	17	1
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	4	2
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	-
TOTAL	94	6 189	-	-	-	90	4

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 30/06/2021	Valeur liquidative au 30/06/2021
LF OPSIS PATRIMOINE	La Française	Déc-19	250 000 €	2081,10	115,76 €	240 908,14 €
SWISSLIFE DYNAPIERRE	Swisslife	Déc-19	250 000 €	211,17	1 145,16 €	241 823,44 €

La performance moyenne des fonds est de +1,80 % depuis le début de l'année selon l'indice IEIF OPCI Grand Public bimensuel au 15 juin 2021. En comparaison, celle des OPCI dans lesquels la SCPI a investi :

- Performance nette de LF OPSIS Patrimoine: +1,26 % depuis le début de l'année et +2,56 % sur une année glissante.
- Performance de Swisslife Dynapierre sur l'année 2020 : +2,24 % depuis le début de l'année et +1,72 % sur une année glissante.

Au premier semestre la SCPI a perçu 6 361,59 € de dividendes découlant de ces investissements en OPCI.

Il est important de noter que les OPCI 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