

RAPPORT ANNUEL 2022

RENOVALYS 4



ADVENIS

Real Estate
Investment Management



SOMMAIRE

RENOVALYS 4 EN BREF	3
LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022	6
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	9
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	27
COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	29
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	42
PROJET DES RÉOLUTIONS	47
GLOSSAIRE	50

RENOVALYS 4 EN BREF



LA SCPI AU 31/12/2022

Forme juridique	SCPI déficit foncier à capital fixe
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Date d'immatriculation	02 janvier 2013
Numéro d'immatriculation	RCS Paris n° 790 243 711
Date de dissolution statutaire	29 décembre 2028
Capital social au 31/12/2022	38 409 144 €
Date d'ouverture au public	15 mai 2013
Clôture des souscriptions	31 décembre 2014
Durée de placement	statutaire 16 ans
Visa AMF	n° 18-20 du 24 juillet 2018
Société de gestion	Advenis REIM

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE**Société de Gestion :****Advenis Real Estate Investment Management**

Société par actions simplifiée au capital de 3 561 000 €

Siège social : 52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS PARIS 833 409 899

Agrément délivré par l'AMF (*) en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des fonds d'investissement alternatifs (« FIA ») de type SCPI n° GP-18000011 du 29 juin 2018

Conseil d'administration

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président
Monsieur Stéphane AMINE, Administrateur
Monsieur Jean-François CHAURY, Administrateur

Direction Générale

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président
Monsieur Jean-François CHAURY, Directeur Général

Expert externe en évaluation de la SCPI**Adéquation**

Monsieur Laurent GOUTTENOIRE
Expert près de la Cour d'Appel de Lyon
18 - 20 rue Tronchet 69006 LYON

Dépositaire de la SCPI**CACEIS Bank**

1-3 Place Valhubert
75013 PARIS

Commissaires aux comptes de la SCPI**MAZARS**

Société par actions simplifiée au capital de 5 986 008 €
Immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro :
351 497 649
109 rue Tête d'Or
CS 10363
69451 Lyon

Conseil de surveillance de la SCPI**► Président**

Monsieur Pierre LE BOULERE

► Vice-Président

Monsieur Hervé THOMAS

► Autres membres du Conseil (par ordre alphabétique)

Monsieur Michel ALFONSO

Monsieur Xavier ANDRE

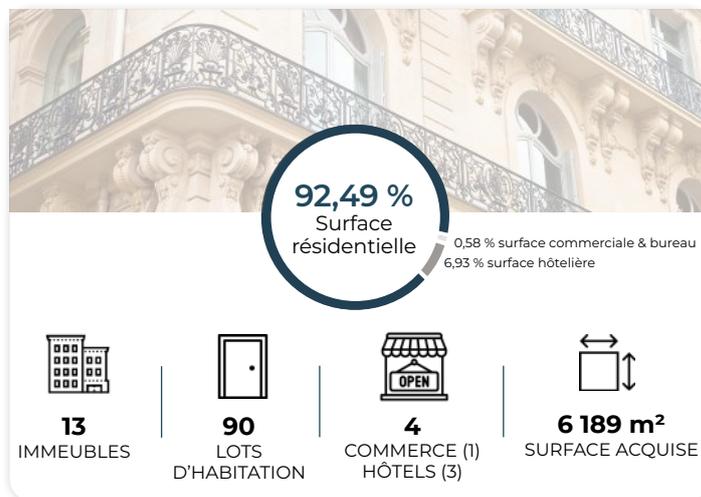
SCI JAMAL, représentée par

Monsieur M. Alain LEBRE

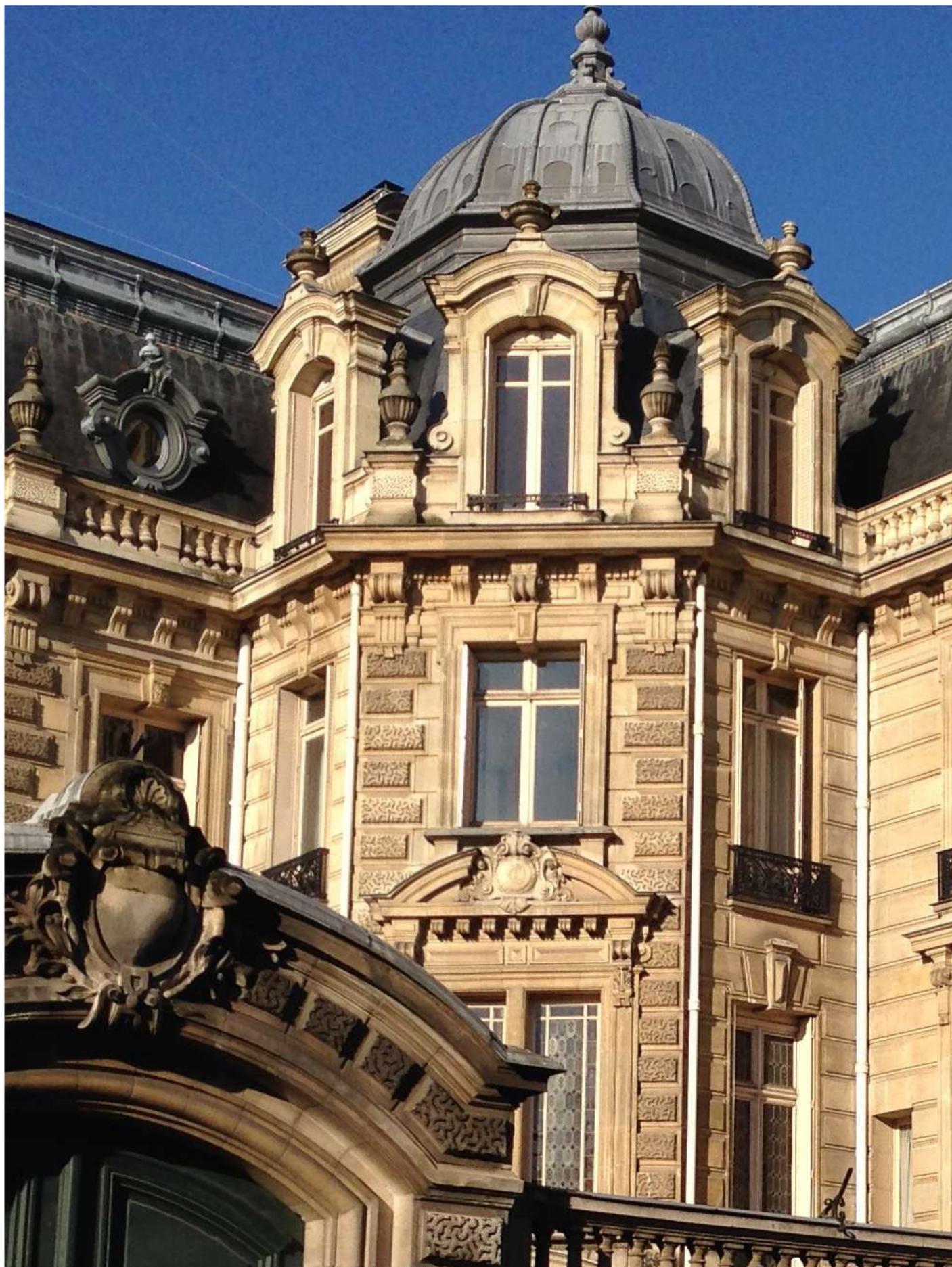
Monsieur Michel ROUSSILHE

Monsieur Jean-Jacques VIGOUROUX

13 ACTIFS EN FRANCE



LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022



ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022 PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chers associés,

Même si elle n'atteint pas l'année record de 2021, l'année 2022 est une très bonne année, marquée par des volumes de transactions et des prix au mètre carré toujours exceptionnellement hauts. En effet, malgré un environnement économique et géopolitique empreint d'incertitudes, le marché immobilier, notamment celui du résidentiel ancien, continue de prouver sa résilience en dépit d'un léger ralentissement sur la fin d'année 2022.

Dans le contexte actuel, marqué par la hausse brutale de l'inflation et la crise énergétique liée au conflit en Ukraine, les ménages sont amenés à repenser leur choix d'investissement. Avec des taux de crédit qui doublent et un retard dans l'ajustement du taux d'usure, de nombreux dossiers de crédit se retrouvent inéligibles. Les difficultés auxquelles les Français font face pour financer leurs projets les incitent donc à retarder leur acquisition immobilière et à miser sur une baisse des taux d'intérêt et des prix.

Marché de l'immobilier en 2022

Après une croissance constante sur près de 10 ans, le marché immobilier semble décélérer au 2^{ème} semestre 2022. Si le nombre de ventes réalisées reste supérieur à 1,1 million, le volume de transactions entame une légère décroissance, d'autant plus marquée sur le marché du neuf. Cette baisse du volume de transactions entraîne avec elle un léger ralentissement dans la montée des prix qui se poursuit cependant en moyenne sur l'ensemble du territoire. Comme l'année dernière, le prix des maisons augmente plus fortement que celui des appartements, notamment en province, soutenu par le désir toujours prononcé de plus grands espaces et d'un meilleur cadre de vie, le tout facilité par la généralisation du télétravail.

Corolaire de cette nouvelle donne, les prix continuent d'augmenter en province (mais de manière moins soutenue qu'en 2021), alors que la tendance s'inverse à Paris, qui voit ses prix reculer de -1,2% par rapport à 2021 pour atteindre un prix moyen au m² de 10 339€. Malgré cela, la capitale reste la ville la plus convoitée en France, suivie de Nice et de Toulouse.

Si les prix de vente à Paris reculent, il n'en est pas de même pour ses loyers qui augmentent de 1,8% sur un an. En province, la hausse des loyers est supérieure au plafond de 3,5% dans la moitié des plus grandes métropoles malgré les mesures protectionnistes du gouvernement et l'encadrement des loyers mis en place dans certaines villes. Ainsi, les loyers sont par exemple en hausse de 4,8% à Nice et de 4,2% à Strasbourg.

En 2022, le marché immobilier est aussi impacté par les critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance mis en place par la loi climat et résilience votée en 2021) qui

accélèrent le différentiel de valeur entre les logements conformes aux normes environnementales et ceux qui ne le sont pas.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) indique obligatoirement l'étiquette énergie sur toute annonce immobilière et les logements classés F ou G doivent réaliser, en plus du DPE, un audit de performance énergétique si leurs propriétaires souhaitent vendre.

La performance énergétique des biens est donc un sujet d'actualité prédominant pour les propriétaires, autant que pour les locataires qui cherchent à réduire leurs factures d'énergie dans le contexte actuel.

Le marché des SCPI en France

L'année 2022 est une année record pour les SCPI, avec une collecte nette qui a dépassé les 10,20 milliards d'euros selon l'ASPIM, contre 7,37 milliards d'euros en 2021. Malgré un contexte économique incertain, les SCPI continuent de prouver leur stabilité. Les secteurs qui se distinguent et qui sont recherchés par les investisseurs sont :

- le bureau, qui a canalisé 37% de la collecte en 2022 ;
- les SCPI diversifiées, qui représentent 34% de la collecte en rassurant probablement plus les épargnants ;
- le secteur de la santé qui, par les besoins grandissants liés au vieillissement de la population, devance celui de la logistique ;
- le secteur de l'hôtellerie, qui après une année difficile à cause du Covid, repart à la hausse ; tout comme celui des commerces qui bénéficie lui aussi d'une inversion de tendance ;
- et enfin le résidentiel qui bénéficie toujours d'un environnement démographique favorable (accroissement et vieillissement de la population...).

Bilan de l'activité 2022 pour la SCPI Renoyalys 4

La SCPI Renoyalys 4 améliore encore son Taux d'Occupation Financier (*) en cette année 2022 (avec un taux de 97,16% sur l'année). Le montant des loyers facturés est d'ailleurs nettement supérieur à celui de l'année 2021, notamment grâce à un travail d'asset management proactif qui a permis d'améliorer le niveau général d'occupation des lots détenus.

Au 31/12/2022, seuls quatre lots sont vacants : un à Bordeaux reloué en début d'année 2023, un à Colmar, un à Montpellier et un à Toulouse, qui sont tous trois en cours de commercialisation.

Sources : Notaires de France, ASPIM, France SCPI, Nexity, Etude Economique Groupe Crédit Agricole de décembre 2022, Etude sur le marché de l'immobilier résidentiel KnightFrank de novembre 2022, La Dépêche, Bien Ici, France SCPI.

(*) le taux d'occupation financier (TOF) 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.

NOTRE ANALYSE DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL POUR 2023

Si l'année 2022 est somme toute une année positive avec des volumes de transactions et des prix au mètre carré qui restent hauts, l'année 2023 devrait suivre la même tendance.

Des facteurs structurels, comme la démographie, la préparation de la retraite ou l'effet valeur-refuge de l'immobilier, soutiennent toujours le marché qui reste dynamique. Les ralentissements visibles en 2022 sont donc loin d'être le signe d'un effondrement du marché, mais sont plutôt à considérer comme de nécessaires ajustements.

En 2023, les futurs acquéreurs pourront donc poursuivre leur projet d'acquisition malgré la continuité attendue de la montée des taux. En effet, la diminution des prix au m² et l'achat de surfaces un peu moins grandes devraient leur permettre de compenser en partie cette hausse.

Le marché de l'immobilier sera aussi probablement marqué par la mise en vente plus soutenue de "passoires énergétiques" pour lesquelles les règles se durcissent et qui doivent être rénovées avant 2028 pour continuer à être mises à la location.

Ces phénomènes combinés nous amènent donc à imaginer une année 2023 peut-être plus délicate que 2022 compte tenu du contexte inflationniste, mais qui devrait être marquée par une croissance du marché toujours soutenue.

Marine FOURE,
Gérante de la SCPI Renoyalys 4



LE MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

« Le marché de l'immobilier résidentiel est en grande mutation depuis l'avènement de la Loi climat et résilience promulguée et publiée au journal officiel du 24 Août 2021. En effet, le volet immobilier de cette loi entraîne (depuis 2021) et va entraîner dans les prochaines années une restructuration en profondeur d'une bonne partie du parc immobilier locatif.

Dès 2023, les propriétaires de "passoires thermiques" (logements classés E, F et G sur une classification allant de A à G) sont tenus de réaliser des travaux de rénovation énergétique s'ils souhaitent augmenter le loyer de leur logement en location.

Dès 2025, les logements classés G seront interdits à la location, dès 2028, les logements classés F seront également concernés et à partir de 2034, ce sera au tour des logements classés E d'être interdits à la location.

Deux possibilités s'offrent aujourd'hui aux propriétaires fonciers d'immobilier locatif.

Ne rien faire et s'attendre à ne plus pouvoir louer son bien immobilier prochainement avec pour conséquence directe une baisse significative de la valeur vénale de son bien à la revente.

Prendre la décision de réaliser des travaux et ainsi mettre en adéquation son logement locatif avec les exigences de la loi climat et résilience avec pour conséquence une baisse à court terme de sa rentabilité locative.

Compte tenu de ce constat, Advenis Reim engagera à l'avenir un processus systématique de classification de tous les logements des SCPI Renoyalys et réalisera, dans la mesure des réserves financières disponible, les travaux nécessaires à l'obtention d'une classification minimum permettant d'une part la bonne location des biens concernés et d'autre part la préservation de leurs valeurs de marché. »

Jean-François CHAURY,
Directeur Général d'Advenis REIM



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

La SCPI Renoyalys 4 a pour objet de réaliser des opérations immobilières permettant de bénéficier pleinement du régime de déduction fiscale prévu par l'article 31 I du code général des impôts. Sous certaines conditions, il permet de déduire les déficits fonciers du revenu imposable. L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année suivant celle où 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 investissement qu'à partir de la dissolution de la société. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement correspond à la durée de vie de la SCPI pour permettre la liquidation totale des actifs.

En application de ce texte, chacun des associés est personnellement passible, pour la part des bénéfices et des déficits sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt. L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction lui revenant dans ses droits et, compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu net de la société.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2022 (nominal : 4 262 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
38 409 144 €	9 012	1 506

La souscription de parts de la SCPI n'est plus ouverte au public depuis le 31 décembre 2014. Par conséquent, aucune souscription de part nouvelle n'a eu lieu durant l'année 2022.

La nature fiscale de la SCPI ne permet pas de comparer ses performances à celles des SCPI d'entreprise.

Tout associé qui souhaite se retirer de la société peut céder ses parts soit par l'intermédiaire du registre des ordres, tenu au siège de la société de gestion, soit directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur. Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI Renoyalys 4, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. 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. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

La SCPI n'a enregistré aucune transaction de parts sur le marché secondaire en 2022. Au 31/12/2022, 79 parts étaient offertes à la vente.



PATRIMOINE DE LA SCPI

Le patrimoine a été constitué par acquisition d'immeubles ou de lots d'immeubles situés dans le centre historique de villes sélectionnées pour leur intérêt patrimonial et le dynamisme de leur marché locatif. Ces immeubles de caractère bénéficient tous d'un potentiel de revalorisation par rénovation, ce qui permet la réalisation d'importants travaux éligibles au dispositif de déficit foncier. La SCPI a investi dans des parts d'OPCI en 2019 afin d'investir le surplus de liquidité disponible. En 2022, et après arbitrage, la SCPI a décidé d'investir 500 000€ dans des comptes à terme nettement plus rémunérateurs que les OPCIs.

Tableau récapitulatif du patrimoine

Immeuble	Nombre de lots	Surface (m ²)	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition (k€ droits inclus)	Prix des travaux (k€)	Prix de revient (€ / m ²)
Bordeaux (105, rue Saint Genès)	8	519	100%	1 170	1 394	4 939
Chalon-sur-Saône (3, rue Philibert Couturier)	5	350	100%	301	911	3 462
Colmar (4, Grand-Rue)	1	77	100%	185	207	5 092
Grenoble (1, rue Général Marchand)	6	376	100%	810	1 012	4 848
Lille (54, rue Sainte Catherine)	6	359	100%	1 117	1 168	6 367
Lyon 02 (14-16, rue de la République)	18	1 101	100%	2 460	5 303	7 051
Lyon 06 (51, rue Duquesne)	10	640	100%	2 471	2 101	7 143
Lyon 09 (180, avenue Tirailleurs Sénégalais)	11	624	100%	1 752	1 905	5 860
Montpellier (32-34, boulevard des Arceaux)	6	347	100%	871	900	5 103
Tarascon (15, rue de Lubières)	1	58	100%	30	154	3 171
Toulon (106, cours Lafayette)	3	185	100%	356	468	4 457
Toulouse (71, rue Alsace Lorraine)	16	1 245	100%	4 007	4 487	6 822
Valenciennes (6, place de l'Hôpital Général)	3	308	100%	479	2 352	9 191
TOTAL	94	6 189	-	16 010	22 361	6 200

Tableau récapitulatif du patrimoine : Parts d'OPCI détenues

PARTS OPCIS DÉTENUES					
OPCI	Société de gestion	Montant investi	Nombre de parts souscrites	Frais d'acquisition	Taux de distribution 2022 rapporté à la VL 2021
LF OPSIS PATRIMOINE	La Française	250 000 €	2081,1	6 927,56 €	1,84 %
SWISSLIFE DYNAPIERRE	Swisslife	250 000 €	211,17	7 281,56 €	1,42 %

La performance des OPCI dans lesquels la SCPI a investi :

- Rentabilité de l'investissement LF OPSIS Patrimoine pour la SCPI Renoyalys 4 : -1,73 % avec dividendes réinvestis
- Rentabilité de l'investissement Dynapierre pour la SCPI Renoyalys 4 : -2,35 % avec dividendes réinvestis

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

Répartition du patrimoine immobilier

Conformément à son objet et à sa politique d'investissement, le patrimoine de Renoyalys 4 est essentiellement constitué de logements, à l'exception de 3 lots de résidence hôtelière (Valenciennes) et d'un local à usage de bureau (rue Duquesne, Lyon 6).

Au 31/12/2022, en % des valeurs vénales :

Zone géographique	Résidentiel	Bureau/Commerce	Hotellerie	Total
Paris / Ile de France	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Régions	92,49 %	0,58 %	6,93 %	100,00 %
Total	92,49 %	0,58 %	6,93 %	100,00 %

Les acquisitions de la SCPI Renoyalys 4

L'ensemble du patrimoine de la SCPI Renoyalys 4 est livré.



14-16 rue de la République



Lyon 2

Acquisition de dix-huit lots dans l'ancien siège de la Banque de France, bâtiment du XIX^{ème} siècle édifié dans la principale rue commerçante de la presqu'île (2^{ème} arrondissement).

Lyon 9

Acquisition de onze lots au sein de cette très belle propriété du XIX^{ème} siècle, située à proximité du secteur très prisé des Monts d'Or. Elle est composée d'un hôtel particulier, d'une orangerie et d'une maison de gardien au sein d'un parc de près de deux hectares.



180 Avenue du 25^e Régiment des Tirailleurs Sénégalais



51 rue Duquesne

Lyon 6

Acquisition de dix lots au sein de cet hôtel particulier situé au 51 rue Duquesne, à proximité du parc de la Tête d'Or (« triangle d'or » lyonnais).

Valenciennes

Acquisition de trois lots dans l'ancien Hôtel du Hainaut, bâtiment du XVIII^{ème} siècle classé monument historique.



6, place de l'Hôpital Général



105, rue St Genès

Bordeaux

Acquisition de huit lots dans un bel immeuble du début du XX^{ème} siècle, à l'angle du cours Victor Hugo et de la rue Lalande, situé dans le secteur sauvegardé de Bordeaux.

Chalon-sur-Saône

En plein centre-ville, acquisition de cinq lots dans cet immeuble offrant à ses habitants un cadre de vie privilégié à proximité des bords de Saône.



3, rue Philibert Léon Couturier



32-34, bd des Arceaux

Montpellier

Acquisition de six lots au sein de cet immeuble situé le long du boulevard des Arceaux et de l'aqueduc St Clément. L'immeuble est situé dans le quartier Arceaux, appelé « quartier des bons vivants », qui est très résidentiel et recherché notamment pour son animation nocturne en période estivale ainsi que pour sa proximité avec les commerces.

Tarascon

Acquisition d'un lot au sein de cet immeuble, ancien hôtel particulier, réalisé en pierres, affichant une esthétique agréable, renforcée par quelques éléments d'ornement architecturaux. L'immeuble est situé dans le centre historique de Tarascon à proximité du Château du roi René et du Rhône.



15, rue de Lubières



Lille



Acquisition de six lots au sein de l'Hôtel particulier Crépy Saint Léger, édifié en 1874, dans un secteur sauvegardé au cœur du vieux Lille. Il bénéficie d'un parc protégé.

54 rue Sainte Catherine/ 77, rue Royale

Grenoble

Acquisition de six lots au sein de l'Hôtel Charrière, immeuble du XVIII^{ème} siècle, situé dans l'hypercentre grenoblois au cœur du quartier des antiquaires, à proximité de la préfecture et du collège Stendhal. Le hall central est représentatif de cette période avec un escalier monumental suspendu en pierre agrémenté d'une rampe en ferronnerie d'art.



1, rue Général Marchand

Toulouse



Acquisition d'un immeuble du XIX^{ème} de 16 logements. Belles hauteurs sous plafond, cheminées et éléments d'origine conservés. Le bien est situé en secteur sauvegardé dans une rue commerçante de l'hypercentre de Toulouse, à proximité immédiate de la place du Capitole.

71, Rue Alsace Lorraine

Toulon

Acquisition de trois lots au sein de cet immeuble datant du XIX^{ème} siècle avec vue mer. Le bien est situé dans la zone piétonne du centre-ville, au cœur du marché provençal et à 50 m du port.



106, cours Lafayette

Colmar



Acquisition d'un lot dans cette demeure patricienne avec façade Louis XVI, qui bénéficie d'une esthétique agréable avec un certain nombre d'ornements. L'immeuble est situé dans le centre-ville de Colmar dans l'une des principales rues commerçantes.

4, Grand-Rue

GESTION LOCATIVE

Situation locative

Au 31 décembre 2022, sur les 94 lots que détient la SCPI, 90 sont loués. Il y a un lot vacant à Bordeaux (reloué en début d'année 2023), un à Colmar, un autre à Montpellier et enfin un à Toulouse. Ces trois derniers appartements sont en cours de commercialisation.

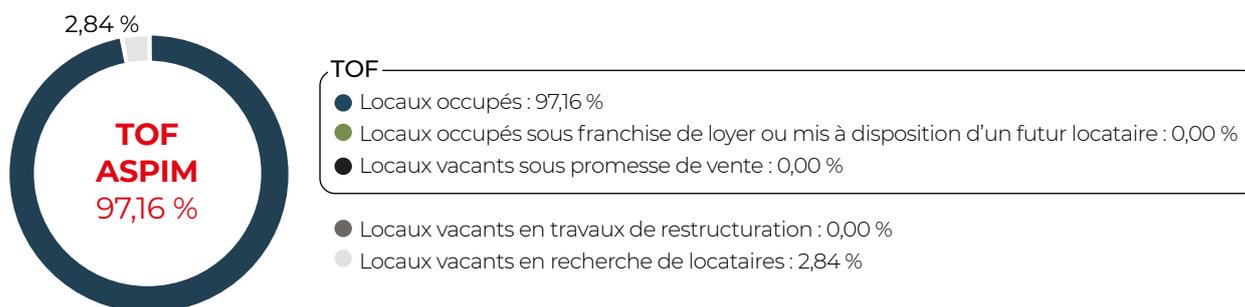
Le taux d'occupation physique (TOP)¹ à cette date était de 95,98 %. Le taux d'occupation financier (TOF)² annuel 2022 est de 97,16 %.

Évolution du TOF annuel ³ (en %)	2018	2019	2020	2021	2022
	93,77 %	94,32 %	95,12 %	96,91 %	97,16 %

¹ : Le TOP constaté au 31 décembre de l'exercice précédent se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI (inclus les locaux accessoires).

² : Le TOF 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 loué, pour la période considérée.

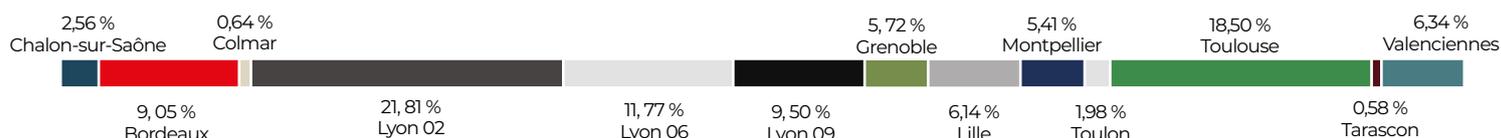
³ : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié en 2022 et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions).



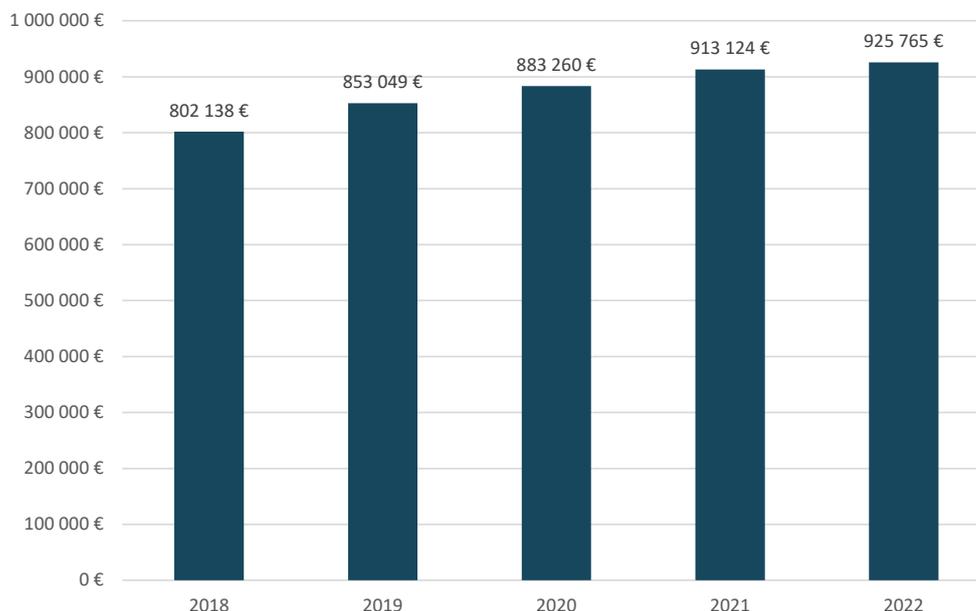
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est très limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital)

Loyers

Répartition des revenus locatifs en 2022



Évolution des loyers au cours des derniers exercices



État des impayés et provisions pour créances douteuses

Le total des créances locatives au 31/12/2022 est de 53 k€ dont 38 k€ sont classées en créances douteuses. Un complément de provision nette de 4,3 k€ a été comptabilisé sur l'exercice 2022 portant la provision sur ces créances douteuses à 26 k€. Par ailleurs, 11 k€ de créances ont été passées à perte sur l'exercice.

PERSPECTIVES POUR 2023

Pour 2023, l'objectif est de conserver les taux d'occupation physique et financier toujours très élevés. Les conséquences du contexte actuel, avec la hausse brutale de l'inflation et la crise énergétique, ne sont pas encore toutes connues. Si nous ne constatons pas de dégradation de la situation locative sur notre patrimoine en 2022, nous restons vigilants pour 2023.

ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

La société de gestion Advenis REIM est une filiale du groupe Advenis, dont la politique RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) repose sur 3 piliers :

- Impact environnemental ;
- Impact social ;
- Impact organisationnel.

17 enjeux ont été identifiés sur l'ensemble de ces trois piliers et une analyse de matérialité a permis de définir les 5 enjeux prioritaires du groupe : la sobriété carbone, l'énergie, la communication et l'efficacité du dialogue social, l'engagement des parties prenantes et l'intégration des enjeux RSE dans notre stratégie groupe. Pour chacun de ces 5 enjeux prioritaires, nous avons défini 2 à 4 indicateurs de mesure de performance.



La construction de cette politique RSE a été réalisée dans une démarche collaborative avec l'ensemble de nos parties prenantes internes et plusieurs de nos parties prenantes externes. Celle-ci traduit la vision sur laquelle le groupe s'est construite, celle de devenir un gestionnaire de patrimoine intégré et diversifié maîtrisant et orchestrant l'ensemble des leviers de valeurs pour le compte de ses clients privés et institutionnels.

La politique RSE du groupe Advenis s'érige sur les fondations d'une volonté collective et s'élève à la mesure de décisions participatives. Elle est construite à l'échelle du groupe afin de garantir une harmonie dans les engagements des différentes filiales et pour assurer la prise en compte systémique des enjeux de durabilité (*) du secteur de l'immobilier.

La société de gestion Advenis REIM a renforcé son engagement en publiant une Charte d'investissement socialement responsable. Cette Charte détaille la démarche entreprise par Advenis REIM pour intégrer des principes ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) à ses pratiques d'investissement et de gestion de certains de ses fonds. Une matrice de matérialité a été produite en analysant 18 enjeux pour identifier les 8 enjeux prioritaires :

- La consommation énergétique et l'efficacité énergétique ;
- La sobriété carbone ;
- Les labels et certifications ;
- La santé et la sécurité des occupants ;
- Les mobilités durables et la multimodalité ;
- Les relations investisseurs et la transparence ;
- L'engagement des prestataires ;
- La maîtrise des risques et la gestion de la performance ESG.

Dans le prolongement de cette analyse, une grille d'évaluation ESG a été développée pour évaluer les actifs des deux SCPI labellisées ISR (Investissement Socialement Responsable) : EUROVALYS et ELIALYS, et intégrer les risques en matière de durabilité.

Ces labels ISR ont été décernés par AFNOR Certification et sont valables à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. Une approche Best-in-Progress recherchant l'amélioration de la note ESG globale de la poche d'actifs immobiliers de chaque SCPI d'au moins 20 points en 3 ans est adoptée.

Cette démarche soutenue en interne par les équipes de la société de gestion est portée par la direction. Celle-ci s'engage comme ses principaux prestataires et occupants dans la politique d'engagement des parties prenantes intégrée à sa Charte.

Retrouvez nos différents documents présentant la stratégie et la méthodologie ESG de la société de gestion et les documents (règlementaires, de présentation) des fonds labellisés sur notre site internet advenis-reim.com.

() : Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel*

RÉSULTATS FINANCIERS

Commentaires relatifs aux résultats

En 2022, la SCPI Renoyalys 4 a facturé 925 765 € de loyers.

Les principaux postes de charges ont été constitués des taxes foncières et locatives (134 k€), des honoraires de gestion (111 k€ dont 63 k€ d'honoraires de gestion des administrateurs de biens), des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (26 k€), de frais dépositaires (11 k€), de pertes sur créances irrécouvrables (11 k€), d'honoraires d'expertises immobilières (7 k€), de frais d'actes et de contentieux (5 k€), de frais de catalogues et imprimés (5 k€), de frais postaux (2 k€), de voyages et déplacements des membres du conseil de surveillance (3 k€) et de la rémunération du conseil de surveillance (3 k€).

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 582 715 €. Rapporté à une part, il a représenté 64,66 €.

Distribution 2022

31/12/2022	Total	Par part
Résultat net	582 715	64,66
Report à nouveau	21 897	2,43
Total distribuable	604 611	67,09
Dividende	540 720	60,00
Report à nouveau après affect.	63 891	7,09

Nous proposons de distribuer au titre de l'année 2022, un dividende de 60,00 € par part.

Important : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est très limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital)

Évolution des résultats financiers par part au cours des derniers exercices

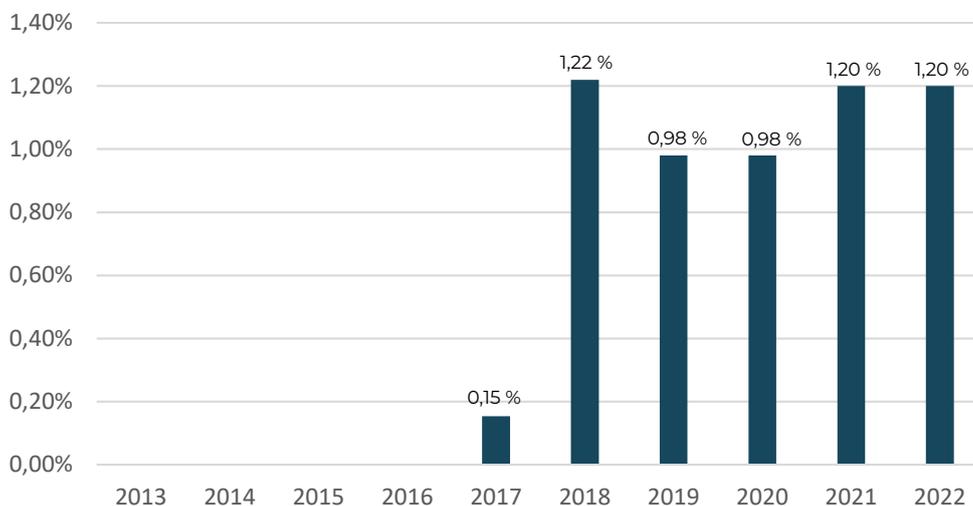
€/Part	2014	2015	2016	2017*	2018**	2019	2020	2021	2022
RÉSULTAT COURANT	-14	-15	-10	8,60	61,69	49,20	48,31	62,13	64,66
Report à nouveau cumulé	-9	-23	-38	0,86	0,04	0,74	0,99	0,30	2,43
REVENUS DISTRIBUÉS	0	0	0	7,70	60,98	49,00	49,00	60,00	60,00
Report à nouveau après distribution	-23	-38	-48	0,04	0,74	0,99	0,30	2,43	7,09

* : réduction de capital votée par l'assemblée générale du 29/05/2017

** : 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.



Évolution du taux de distribution¹ au cours des derniers exercices



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est très limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital)

¹ : Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le dernier prix de souscription de la SCPI .

Le calcul des taux de distribution a été fait en prenant en compte le prix de souscription initial et non le prix par part acquéreur moyen de l'année N-1 comme le préconise l'ASPIM (*) pour les SCPI à capital fixe, le nombre de ventes de parts sur le marché secondaire depuis la clôture des souscriptions n'étant pas significatif et ne permettant pas de considérer le prix acquéreur moyen comme un prix représentatif du marché.

(*) : Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel

Dettes à l'égard des fournisseurs

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2022 par date d'échéance.

Nature	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2021	17 246 €	3 360 €	13 886 €	-	-
	2022	21 390 €	14 344 €	-	7 046 €	-
Dettes litigieuses	2021	-	-	-	-	-
	2022	-	-	-	-	-
TOTAL	2021	17 246 €	3 360 €	13 886 €	-	-
	2022	21 390 €	14 344 €	-	7 046 €	-

Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2021	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2022
+ Fonds collectés	44 664 444 €	-	44 664 444 €
- Achats d'immeubles	-16 009 627 €	-	-16 009 627 €
- Engagements sur constructions	-22 318 414 €	- 16 191 €	-22 334 605 €
- Cessions d'immeubles	-	-	-
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-5 610 198 €	-	-5 610 198 €
- Autres immobilisations corporelles	-	-	-
- Autres immobilisations incorporelles	-500 000 €	-	-500 000 €
SOLDE	226 205 €	-16 191 €	210 014 €

Les autres immobilisations incorporelles représentent les parts d'OPCI acquises en 2019.

Les engagements sur construction de l'exercice correspondent aux règlements effectués ou restants à effectuer aux intervenants ou aux ASL (*) en vue de la rénovation des immeubles. Ils ont notamment concerné Valenciennes pour 16 k€ d'appels de fonds correspondant aux travaux supplémentaires votés par l'ASL.

(*) : Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel

Évolution du capital

Date de création : 2013 ; nominal de la part : 4 262 €.

Année	Capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31/12
2012	761 100 €	761 101 €	177	22	-	5 000 €
2013	21 947 200 €	21 186 100 €	5 104	942	3 150 328 €	5 000 €
2014	38 751 600 €	16 804 400 €	9 012	1463	2 452 962 €	5 000 €
2015	38 751 600 €	-	9 012	1463	-	-
2016	38 751 600 €	-	9 012	1463	-	-
2017	38 409 144 €* *	-	9 012	1474	3 768 €	-
2018	38 409 144 €	-	9 012	1480	301 €	-
2019	38 409 144 €	-	9 012	1483	403 €	-
2020	38 409 144 €	-	9 012	1483	-	-
2021	38 409 144 €	-	9 012	1491	-	-
2022	38 409 144 €	-	9 012	1506	-	-

* : La baisse du capital nominal de Renoyalys 4 est la conséquence de la réduction de capital votée par l'assemblée générale du 29/05/2017

EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Valeur comptable

La valeur comptable reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2022.

Valeur comptable	2022
Valeur comptable des immos nette de provision	38 370 282,12 €
Valeur nette des autres actifs	1 288 575,19 €
VALEUR COMPTABLE	39 658 857,31 €
Soit pour une part	4 400,67 €

La valeur comptable de la SCPI Renoyalys 4 s'établit à 39 658 857,31 €, soit 4 400,67 € par part.

Valeur de réalisation

La valeur de réalisation exprime, sur la base des expertises des immeubles, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.

Valeur de réalisation	2022
Valeur vénale	37 097 550,00 €
Valeur nette des autres actifs	1 288 575,19 €
VALEUR DE RÉALISATION	38 386 125,19 €
Soit pour une part	4 259,45 €

La valeur de réalisation de la SCPI Renoyalys 4 s'établit à 38 386 125,19 €, soit 4 259,45 € par part.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution exprime, sur la base des expertises des immeubles, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

Valeur de reconstitution	2022
Valeur de réalisation	38 386 125,19 €
Frais d'acquisition	2 596 828,50 €
Commission de souscription	5 908 297,68 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	46 891 251,37 €
Soit pour une part	5 203,20 €

La valeur de reconstitution de la SCPI Renovalys 4 s'établit à 46 891 251,37 €, soit 5 203,20 € par part.

Évolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

Valeurs (€)	2021	Soit par part	2022	Soit par part
Valeur de réalisation	38 430 021 €	4 264,32 €	38 386 125,19 €	4 259,45 €
Valeur de reconstitution	46 947 058 €	5 209,39 €	46 891 251,37 €	5 203,20 €

En 2022, les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI Renovalys 4 ont respectivement baissé de 0,11 % et 0,12 % en un an.

IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

Au 31/12/2022, la valeur indicative pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI est de 4 146,52 euros pour une part.

Cette valeur correspond à la part immobilière de la valeur de réalisation de la SCPI.

Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'évoluer dans le temps.

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2022, la SCPI Renovalys 4 a versé ou provisionné des honoraires et commissions dues à différentes entités du groupe Advenis :

Advenis Real Estate Investment Management : 47 881,03 € au titre de la commission de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens) ;

Advenis Property et Facility Management : 63 059,35 € au titre des missions d'administrateurs de biens et d'honoraires de syndic.



Informations relatives aux rémunérations

La politique de rémunération mise en place au sein d'Advenis REIM a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'Advenis REIM, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM (*) sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2022, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 19 collaborateurs fin 2022, se sont élevées à 1 154 866 € se décomposant en :

- 1 013 736 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 592 214 € versés à l'ensemble du personnel identifié (*), soit 7 collaborateurs fin 2022
- 141 130 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 124 630 € versés à 7 collaborateurs du personnel identifié (*)

L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

La partie fixe rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes. La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par Advenis REIM à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité (*) pour l'ensemble du personnel identifié (*) (dirigeants responsables (au sens de l'AMF (*) de la société de gestion et gérants financiers). A ce titre, et conformément à la politique de rémunération mise en place au sein de la société de gestion, la rémunération variable individuelle est plafonnée à 100 k€ nets.

(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel

DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

Les sources réglementaires

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF (*)), Advenis REIM est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont notamment les suivantes :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (*) (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;
- Le Code monétaire et financier (*), dans son Chapitre IV du Livre II ;
- Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM) (*) dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la société de gestion dans son programme d'activité.

(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel

Les principes d'organisation

Advenis REIM s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne qui a pour but de favoriser l'efficacité de l'entreprise grâce à la mise en place d'une organisation et de contrôles permettant un encadrement et une maîtrise raisonnée des risques encourus. Il est supervisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui rend régulièrement compte de ses travaux au Directeur Général et au Président et articulé autour des principes suivants :

- Un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- Un système d'information et des outils fiables ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- L'existence de contrôles de premier niveau ;
- La réalisation par la RCCI de contrôles récurrents de second niveau et de missions d'audit ciblées ;
- La prévention et la résolution des incidents et des dysfonctionnements à travers un dispositif formalisé d'identification des anomalies et de réaction à celles-ci ;
- Plus généralement, le pilotage et le contrôle des risques, complétés par :
 - La mise en place d'un cadre procédural détaillé et évolutif ;
 - Le suivi et la validation des projets transversaux et organisationnels ;
 - Une veille légale et réglementaire ;
- Un suivi et contrôle des prestataires et délégataires ;
- Enfin, la sensibilisation de l'ensemble du personnel à la notion de risque et le développement d'une culture de contrôle.

De surcroît, il compte plusieurs niveaux de contrôle :

Les contrôles de premier niveau effectués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services ;

- Les contrôles de premier niveau effectués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services ;
- Le contrôle permanent de 2ème niveau vérifie le respect de la réglementation, des règles professionnelles et de déontologie applicables ainsi que l'existence, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau.
- Le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques ;
- Les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).

Les contrôles périodiques et permanents ont été assurés en partie par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

Provenances des fonds

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Advenis REIM reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des véhicules qu'elle gère.

() Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel*



DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

Profil de risque

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion 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 immobilier : comme tout investissement, l'immobilier physique (habitat par exemple) présente des risques dont notamment une absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant 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 lié aux conditions fiscales de placement : investir dans cette SCPI de type fiscal « Déficit Foncier » permet de bénéficier de différents avantages fiscaux dont les conditions sont exposées au sein de sa note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition.

En outre, il est rappelé que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.

Risque de durabilité (*) : la SCPI Renoyalys 4 est un produit classé article 6 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » (*)). Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte pour le moment les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Suivi et évaluation des risques

La nature des instruments utilisés pour la gestion de fonds d'investissement par la société ne nécessite pas la mise en place d'une fonction spécifique et indépendante de contrôle des risques.

Cependant, les risques liés à l'activité de la société sont bien analysés, évalués et suivis par la responsable non indépendante de la fonction de gestion des risques.

Ces risques sont principalement réglementaires, financiers, techniques, liés à la lutte anti-blanchiment, liés aux clients et relatifs aux actifs des véhicules gérés.

La société de gestion procède à l'identification des risques puis à leur évaluation au regard de leur occurrence et de leur gravité nette.

Elle cartographie ensuite ces risques c'est-à-dire qu'elle décrit pour chaque libellé de risque et en fonction du niveau de risque évalué, le dispositif mis en place au sein de la société de gestion pour prévenir la survenance des risques : procédure mise en place, organisation, contrôles, indicateurs d'alerte pour suivre et anticiper ces risques.

Des simulations de crise (ou stress tests) sont réalisées annuellement : simulation de crise de liquidité des parts de la SCPI et stress test basé sur un scénario de perte importante de revenus locatifs.

(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel

Politique de gestion des conflits d'intérêt

Conformément à l'article 321-48 du RG AMF, Advenis REIM établit et maintient opérationnelle une politique efficace de gestion des conflits d'intérêts fixée par écrit et appropriée au regard de sa taille, de son organisation, de la nature, « de l'importance » et de la complexité de son activité.

Advenis REIM appartenant à un groupe, sa politique de gestion des conflits d'intérêts prend en compte les circonstances susceptibles de provoquer un conflit d'intérêts résultant de la structure et des activités professionnelles des autres membres du groupe.

La politique mise en place l'a été dans le but de :

- Prévenir l'apparition de conflits d'intérêts, par une sensibilisation de l'ensemble de son personnel aux règles et codes de bonnes conduites interne et de place, et par la mise en place de règles et de procédures strictes ;
- Identifier les situations de conflits d'intérêts nouvelles pouvant porter atteinte aux intérêts de ses associés, par l'établissement d'une cartographie des risques de ces conflits d'intérêts ;
- Gérer les situations de conflits d'intérêts potentiels en :
 - Informant de manière objective, complète et en amont des processus de décision les clients tout en signalant les contraintes et les risques associés à certains produits ou à certaines opérations ;
 - Déclarant, dès leur survenance, les situations de conflit d'intérêts dans lesquelles peuvent se trouver les collaborateurs, au Responsable de la Conformité, lequel prend en charge, avec les personnes concernées, la résolution de ce conflit.

Conformément à l'article 321-50 du RG AMF, Advenis REIM tient et met à jour régulièrement un registre des conflits d'intérêts qui consigne ceux potentiels et ceux qui se sont produits.

La politique d'Advenis REIM en matière de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site internet : advenis-reim.com et est également tenue à la disposition des associés sur simple demande de leur part.

Politique de confidentialité

Advenis REIM, en tant que responsable de traitement, informe toute personne concernée ou tout responsable de traitement concerné de la politique de conformité des traitements de données personnelles qu'elle applique dans le cadre de ses activités.

Advenis REIM s'engage, à faire ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection, la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel qu'elle collecte ou le cas échéant dont elle n'effectue qu'un traitement, dans le cadre des obligations prévues par le règlement européen relatif à la protection des données personnelles dit « RGPD ».

Des données personnelles sont collectées dans le cadre de souscription à des FIA afin d'assurer l'exécution de cette souscription et la gestion des parts et des droits sociaux des associés de ces FIA. Elles sont conservées durant toute la durée de détention des parts souscrites et cinq ans (5 ans) après la sortie de la (ou des) FIA.

De surcroît, des données personnelles peuvent être collectées à des fins de prospection à l'initiative des personnes concernées ou avec leur consentement pour répondre aux besoins de fonctionnement et de développement de la société de gestion. Elles sont conservées pendant un délai de trois ans (3 ans) à compter du dernier échange resté sans réponse de la part de la personne concernée.

Dans tous les cas, sont également licites même sans consentement des personnes concernées les traitements fondés sur l'exécution d'une obligation légale ou réglementaire, contractuelle ou la poursuite d'un intérêt légitime. Ces données sont conservées selon la durée légale de conservation applicable aux différents documents concernés et aux délais de recours applicables et au minimum cinq ans (5 ans) après la fin de la relation commerciale.

Le Client ou Prospect peut à tout moment exercer ses droits et adresser sa demande par exemple d'opposition ou d'effacement, en indiquant ses coordonnées complètes au : Délégué à la protection des données, Advenis REIM, 52 rue de Bassano, 75008 PARIS (ou par e-mail à l'adresse dpo-advenisreim@advenis.com)

En cas de demande d'opposition ou d'effacement elles cessent de faire l'objet du traitement en cause et/ou sont supprimées. Dans tous les cas, celles qui ne font pas l'objet d'un traitement dans un délai de trois ans sont supprimées.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance s'est réuni pour examiner l'évolution de votre SCPI et préparer l'assemblée générale.

La société de gestion a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat. Nous avons également pris connaissance du résultat des expertises immobilières et des comptes annuels de RENOVALYS 4.

La société de gestion nous a proposé le projet de rapport annuel rendant compte des activités de la SCPI au cours de cet exercice et dont les principales caractéristiques sont les suivantes.

Évolution du patrimoine

Le patrimoine de RENOVALYS 4 reste inchangé depuis le 31 décembre 2015, date d'arrêt de la collecte. S'agissant de la situation locative du patrimoine au 31 décembre 2022, les immeubles ont produit 925 765 € de loyers en 2022, contre 913 124 € en 2021, soit + 1,38 %. Le TOF moyen est passé de 96,91 % en 2021 à 97,16 % en 2022.

Valeurs représentatives de la SCPI

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

Résultat de l'exercice 2022

Le résultat de l'exercice s'est établi à 582 715 € contre 559 931 € en 2021. Rapporté à une part, il représente 64,66 € contre 62,13 € en 2021.

Le conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de distribuer au titre de 2022 un dividende de 60 € par part.

Les comptes, après vérification et approbation par le commissaire aux comptes, nous ont été communiqués et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires. Ils n'appellent pas de remarque supplémentaire et nous vous invitons à les approuver.

Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Pierre LE BOULERE, Président du conseil de surveillance

COMPTES ANNUELS DE LA SCPI



ÉTAT DU PATRIMOINE

EXERCICE 2022

EXERCICE 2021

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	38 370 282	37 097 550	38 354 091	37 167 250
Immobilisations en cours				
Total	38 370 282	37 097 550	38 354 091	37 167 250
Charges à répartir				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Total	0	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Total	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total	0	0	0	0
TOTAL I	38 370 282	37 097 550	38 354 091	37 167 250
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	500 000	500 000	500 000	500 000
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-28 154	-28 154	-9 130	-9 130
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II	471 846	471 846	490 870	490 870
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Total	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	121 437	121 437	121 881	121 881
Autres créances	44 063	44 063	53 242	53 242
Provision pour dépréciation des créances	-25 981	-25 981	-21 640	-21 640
Total	139 519	139 519	153 484	153 484
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	883 613	883 613	794 139	794 139
Total	883 613	883 613	794 139	794 139
TOTAL III	1 023 132	1 023 132	947 623	947 623



EXERCICE 2022

EXERCICE 2021

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	-87 837	-87 837	-84 333	-84 333
Dettes d'exploitation	-118 566	-118 566	-91 389	-91 389
Dettes diverses	0	0	0	0
TOTAL IV	-206 403	-206 403	-175 722	-175 722
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Comptes de régularisations				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	39 658 857		39 616 863	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		38 386 125		38 430 021

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En	Situation D'ouverture	Affectation 2022	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	38 409 144			38 409 144
Capital en cours de souscription				
Total	38 409 144	0	0	38 409 144
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	6 255 300			6 255 300
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-5 610 198			-5 610 198
Total	645 102	0	0	645 102
ECARTS D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Total	0	0	0	0
Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
REPORT A NOUVEAU	2 685	19 211	0	21 897
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	559 931	-559 931	582 715	582 715
Acomptes sur distribution				
Total	559 931	-559 931	582 715	582 715
TOTAL GÉNÉRAL	39 616 863	-540 720	582 715	39 658 857

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Exercice 2022	Exercice 2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	925 765	913 124
Charges facturées	97 862	98 392
Produits de participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions pour créances locatives	2 810	0
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	1 026 438	1 011 516
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Appels de fonds copropriété et charges locatives	135 958	137 155
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	44 753	38 667
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dotations aux provisions des créances locatives	7 151	4 732
Autres charges immobilières	177 515	163 596
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES	365 377	344 150
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	661 061	667 367
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	44 715	10 122
Reprise de provision pour créances douteuses		
Autres produits	75 964	0
TOTAL I AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	120 679	10 122
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion et honoraires de gestion gestionnaires	110 940	108 265
Commission de souscription		
Frais d'acquisitions		
Diverses charges d'exploitation	77 795	62 011
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Autres charges	1	0
TOTAL II AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	188 736	170 276
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 68 057	-160 154
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	7 986	6 362
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	377	0
Reprises de provisions sur charges financières	0	9 251
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS	8 363	15 612
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	0	35
Dépréciations	19 024	0
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES	19 024	35
RÉSULTAT FINANCIER	- 10 661	15 577

En €	Exercice 2022	Exercice 2021
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	570	38 428
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total I Produits exceptionnels	570	38 428
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	198	1 286
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total II Charges exceptionnelles	198	1 286
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	372	37 142
RÉSULTAT NET	582 715	559 931

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2022

Principes et méthodes comptables

Changement de méthode

Néant.

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI (règlement n°2016-03 du 15 avril 2016).

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les commissions de souscription de la société de gestion sont imputées sur la prime d'émission.

Le cabinet Adéquation Expertise, a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2022 soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). La méthode utilisée est celle dite de la méthode par comparaison.

Événements significatifs de l'exercice

Depuis le 31 décembre 2021, l'événement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de notre société, même si aucune exposition n'a été détectée à ce jour, les événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2023. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2022.

Événements post-clôture

Une demande de rachat est en cours concernant les titres OPCI acquis en 2019, afin de réinvestir ces montants dans des comptes à terme.



Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

Valeurs bilantielles : il s'agit des versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir l'intégralité du prix de revient des programmes immobiliers.

Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession espérable, évalué par un expert immobilier en 2022, une fois les travaux totalement achevés.

► Terrains et constructions locatives

Ce poste correspond à la valeur du foncier des 13 programmes immobiliers.

Immeubles	Date acquisition	2021		2022	
		Valeurs bilantielles en K€	Valeurs estimées en K€	Valeurs bilantielles en K€	Valeurs estimées en K€
Bordeaux	12/2013	2 563	3 000	2 563	3 000
Chalon-sur-Saône	12/2014	1 212	768	1 212	768
Colmar	12/2013	392	258	392	250
Grenoble	12/2012 12/2013	1 823	1 586	1 823	1 625
Lille	12/2013	2 286	2 076	2 286	2 076
Lyon 2 ^{ème}	12/2014	7 763	8 694	7 763	8 694
Lyon 6 ^{ème}	09/2014	4 572	4 501	4 572	4 500
Lyon 9 ^{ème}	12/2013 03/2014	3 657	3 437	3 657	3 522
Montpellier	12/2013	1 771	1 815	1 771	1 851
Tarascon	12/2013	184	134	184	128
Toulon	12/2013	825	650	825	650
Toulouse	12/2013	8 494	7 464	8 494	7 464
Valenciennes	12/2014	2 815	2 784	2 831	2 570
TOTAL		38 354	37 167	38 370	37 098

Conformément au Plan comptable applicable aux SCPI, il n'y a pas lieu de comptabiliser une dépréciation même en cas de valeur vénale inférieure à la valeur comptable.

► Immobilisations en cours

Aucune immobilisation en cours au 31/12/2022.

► Immobilisations financières non contrôlées

La SCPI Renovalys 4 a fait l'acquisition en 2019 de titres d'OPCI non contrôlés chez LF Opsis Patrimoine (Groupe La Française) et Swisslife Dynapierre pour 500 000 € (respectivement 250 000€ chacun).

Renseignements détaillés concernant les sociétés de titres OPCI :

Société	Capital	Capitaux propres	Résultat	Quote-part détenue
LF Opsis patrimoine	228 133 341 €	232 398 977 €	4 264 736 €	< 1 %
OPCI SwissLife Dynapierre	1 065 145 521 €	1 138 898 571 €	19 930 299 €	< 1 %

Données provenant des rapports annuels 2021, derniers rapports publiés à date.

Détermination des plus ou moins-values des titres OPCI :

Titres OPCI	Valeur comptable au 31/12/2022	Valeur liquidative au 31/12/2022	PV / MV Cumulé
LF Opsis patrimoine	250 000 €	237 703 €	- 12 297 €
OPCI SwissLife Dynapierre	250 000 €	234 143 €	- 15 857 €
TOTAL	500 000 €	471 846 €	- 28 154 €

Sur l'exercice 2022, une dotation de 19 k€ a été constatée sur les titres OPCI. La dotation est due à la perte de valeur des titres par rapport à l'exercice précédent.

Locataires et comptes rattachés

Les créances sont constituées de :

Créances locataires	Total	À moins d'un an	À plus d'un an
Locataires	15 k€	15 k€	-
Locataires douteux ou litigieux	38 k€	38 k€	-
Dépréciation des créances locataires	- 26 k€	-26 k€	-
Créances sur société de gestion (loyers de décembre versés sur janvier)	69 k€	69 k€	-
TOTAL	95 k€	95 k€	0 €



Autres créances

Elles sont constituées de :

Autres créances	Total	À moins d'un an	À plus d'un an
Dont fournisseurs débiteurs	0 k€	0 k€	-
Dont créances fiscales	39 k€	39 k€	-
Dont décomptes de notaires non soldés	3 k€	3 k€	-
Dont produits à recevoir	2 k€	2 k€	-
Dont autres créances	0 k€	0 k€	-
TOTAL	44 k€	44 k€	0 €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 383 k€ de disponibilités en banque et 500 k€ de placement sur un compte à terme .

Charges constatées d'avance

Il n'y a pas de charges constatées d'avance.

Capitaux propres

► Souscription des parts

Le capital social est composé de 9 012 parts de 4 262 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur d'une part	TOTAL
Fondateurs	177	4 262 €	754 374 €
Hors fondateurs	8 835	4 262 €	37 654 770 €
TOTAL	9 012	4 262 €	38 409 144 €

► Tableau des capitaux propres

En €	N-1	+	-	N
Capital	38 409 144	-	-	38 409 144
Primes d'émission	6 255 300	-	-	6 255 300
Prélèvement sur la prime d'émission	-5 610 198	-	-	-5 610 198
Report à nouveau	2 685	19 211	-	21 897
Résultat	559 931	582 715	559 931	582 715
TOTAL	39 616 863	601 926	559 931	39 658 857

540 720 € de dividendes ont été distribués, conformément à la décision de l'AGO sur l'approbation des comptes 2021.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières	Total	À moins d'un an	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans
dont cautionnements reçus	73 k€	73 k€	-	-
dont associés - dividendes à payer	15 k€	15 k€	-	-
dont intérêts courus non échus	-	-	-	-
TOTAL	88 k€	88 k€	-	-
Dettes d'exploitation	Total	À moins d'un an	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans
dont dettes fournisseurs	21 k€	21 k€	-	-
dont fournisseurs factures non parvenues	73 k€	73 k€	-	-
dont dettes fiscales	20 k€	20 k€	-	-
dont comptes créditeurs	3 k€	3 k€	-	-
dont autres dettes	2 k€	2 k€	-	-
TOTAL	119 k €	119 k€	0 €	0 €

Prélèvements sur primes d'émission

La totalité des commissions de souscription de la société de gestion a été imputée sur la prime d'émission. La décomposition de la prime d'émission est la suivante :

(en k€)	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission 2013	3 520	-
Commission de souscription 2013	-	3 150
Prime d'émission 2014	2 735	-
Commission de souscription 2014	-	2 453
Commission de souscription 2015	-	7
Solde de la prime d'émission à fin 2022	645	-

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31/12/2022 ressort à 582 715 €.



État de l'actif immobilisé

	31/12/2021	Entrées	Sorties	31/12/2022
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	38 354 k€	16 k€	0	38 370 k€
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	500 k€	0	0	500 k€
TOTAL	38 854 k€	16 k€	0 k€	38 870 k€

Informations relatives au compte de résultat

Produits - Ils se décomposent de la manière suivante :

Immeubles	Loyers	Charges locatives
Bordeaux	83 792 €	14 516 €
Chalon-sur-Saône	23 718 €	3 535 €
Colmar	5 945 €	1 146 €
Grenoble	52 950 €	4 584 €
Lille	56 837 €	6 088 €
Lyon 2 ^{ème}	201 905 €	25 589 €
Lyon 6 ^{ème}	108 994 €	4 695 €
Lyon 9 ^{ème}	87 917 €	11 112 €
Montpellier	50 049 €	3 392 €
Tarascon	5 345 €	1 934 €
Toulon	18 338 €	2 441 €
Toulouse	171 291 €	17 692 €
Valenciennes	58 684 €	1 139 €
TOTAL	925 765 €	97 862 €

Transfert de charges

Les transferts de charges comptabilisés pour 44 715 € et proviennent d'indemnités d'assurance pour dommages et sinistres.

Charges immobilières

On distingue :

Les charges et taxes récupérables sur les locataires	136 k€
dont charges récupérables	136 k€
dont taxes récupérables	0 €
Travaux de gros entretien	0 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	45 k€
Dotations aux provisions pour créances locatives	7 k€
Autres charges immobilières	178 k€
dont charges non récupérables	43 k€
dont taxes non récupérables	134 k€

Les taxes non récupérables concernent principalement la taxe sur le foncier bâti.

La totalité des appels de fonds a été comptabilisée en charges locatives. Il faut noter que cela ne permet pas de distinguer la partie récupérable sur les locataires de celle qui incombe au propriétaire. La ligne « charges récupérables » inclut donc la partie qui incombe au propriétaire et donc par définition non récupérable. Les documents actuellement transmis par les syndics ne permettent pas une comptabilisation plus précise.

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, durant la période de travaux de restauration des immeubles, la société de gestion sera rémunérée au minimum de 9 k€ TTC par trimestre. Par la suite, la société de gestion percevra 12% TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. Le montant revenant à la société de gestion au titre de 2022 est de 48 k€, après déduction des honoraires de gestion facturés par les gestionnaires immobiliers de 63 k€.

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

Les diverses charges d'exploitation, soit 78 k€ sont constituées notamment de frais de dépositaires (11 k€), d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (26 k€), d'honoraires d'expertises immobilières (7 k€), de frais d'actes et de contentieux (5 k€), de frais de catalogues et imprimés (5 k€), de pertes sur créances irrécouvrables (11 k€), de frais postaux (2 k€), de voyages et déplacements des membres du conseil de surveillance (3 k€) et de la rémunération du conseil de surveillance (3 k€).



Résultat financier de la société

Au 31/12/2022, les produits financiers s'élèvent à 8 k€ et les charges financières s'élèvent à 19 k€. Le résultat financier s'élève à - 11 k€.

Résultat exceptionnel de la société

Les produits exceptionnels s'élèvent à 570 € et les charges exceptionnelles s'élèvent à 198 €, pour un résultat exceptionnel positif de 372 €. Les produits exceptionnels correspondent principalement à des dégrèvements 2018 de taxe ordures ménagères obtenus et les charges exceptionnelles correspondent à un complément de taxe foncière 2021 sur Lille.

Engagements hors bilan

Néant.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier
SCPI RENOVALYS 4
C/O Advenis REIM
52 rue de Bassano
75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier RENOVALYS IV relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note 2.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;



- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Lyon, le 31 mars 2023

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier RENOVALYS 4

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Lyon, le 31 mars 2023

Olivier Deberdt

PROJET DES RÉSOLUTIONS



TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution — L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution — L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Troisième résolution — L'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa mission au conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

Quatrième résolution — L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution — L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022 de la manière suivante :

31/12/2022	Total	Par part
Résultat net	582 715 €	64,66 €
Report à nouveau	21 897 €	2,43 €
Total distribuable	604 611 €	67,09 €
Dividende	540 720 €	60,00 €
Report à nouveau après affectation	63 891 €	7,09 €

En conséquence, le dividende unitaire par part en pleine jouissance pour l'exercice 2022 s'élève à 60 euros.

Sixième résolution — L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

31/12/2022	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable	39 658 857,31 €	4 400,67 €
Valeur de réalisation	38 386 125 ,19 €	4 259,45 €
Valeur de reconstitution	46 891 251,37 €	5 203,20 €

Septième résolution - Le mandat de l'expert externe en évaluation étant arrivé à l'échéance, l'assemblée générale ordinaire prend acte de ce que la société de gestion propose de donner mandat pour une période de cinq exercices à la société Adéquation, 18 – 20 rue Tronchet 69006 LYON. Le cabinet Adéquation est nommé en qualité d'expert externe en évaluation. Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2027.



Huitième résolution - Le mandat des membres du conseil de surveillance arrive à expiration le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2022.

L'assemblée générale approuve la nomination de sept membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2025 parmi la liste des candidats ci-dessous. Seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Les associés figurant ci-après ont envoyé leur candidature (classé par ordre alphabétique) :

Associés sortants se représentant :

Noms / Prénoms	Âge	Profession / Activité	Nombre de parts de Renovalys n°4 détenues	Nombre de mandats au sein d'autres Conseils de Surveillance, toutes SCPI confondues
Pierre LE BOULERE	67	Retraité - Ancien directeur général délégué d'une société de gestion de portefeuille et gérant d'une SCI familiale.	15	6
SCI JAMAL, représentée par Alain LEBRE	67	Retraité - Ancien Président de diverses sociétés industrielles PME et de conseils en management.	26	0
Michel ROUSSILHE	76	Retraité - Ancien expert-comptable, commissaire aux comptes, et expert judiciaire près la Cour d'Appel de RIOM de 1980 à 2017.	25	1
Hervé THOMAS	70	Retraité - Ancien cadre dirigeant de Vinci, puis Engie	6	4
Jean-Jacques VIGOUROUX	65	Retraité - Ancien responsable Marketing Europe chez Parker Hannifin de la société Parker Hannifin d'unités en France, directeur marketing Europe ...	15	2
Xavier ANDRE	45	Docteur vétérinaire. Gérant d'une société civile patrimoniale	11	3
Michel ALFONSO	60	Cadre commercial ayant effectué toute sa carrière dans différentes sociétés dans la filière « Fruits et légumes ». Propriétaire d'un patrimoine immobilier diversifié géré en direct, et de parts de SCPI.	5	0

Associés faisant acte de candidature :

Noms / Prénoms	Âge	Profession / Activité	Nombre de parts de Renovalys n°4 détenues	Nombre de mandats au sein d'autres Conseils de Surveillance, toutes SCPI confondues
Olivier MASSOL	44	Ingénieur, docteur et professeur d'économie au sein d'une grande école d'ingénieur	2	1

Neuvième résolution - L'assemblée générale fixe à 5.000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours. Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Dixième résolution - L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale ordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

GLOSSAIRE

Autorité des Marchés Financiers (AMF)

L'AMF 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. La SCPI Renovalys 4 et sa société de gestion Advenis Real Estate Investment Management sont agréées par l'AMF.

Alternative Investment Managers Fund (AIFM)

La directive AIFM est un régime réglementaire pan-européen commun pour l'ensemble des gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (« FIA ») dont font partie les SCPI. Cette directive vise à accroître la transparence des FIA et de leurs gestionnaires et à mieux encadrer les différentes sources de risques associés à ces véhicules et à leur gestion.

Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)

Elle promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif en immobilier.

Association Syndicale Libre (ASL)

L'ASL est une forme d'association syndicale de propriétaires. Elle permet d'effectuer en commun des travaux d'amélioration, d'entretien ou de mise en valeur des biens.

Elle est constituée afin de gérer les travaux de rénovation des immeubles. Elle a la qualité de maître d'ouvrage et à ce titre a toute faculté pour désigner les entreprises et signer les contrats et plus généralement superviser le déroulement des travaux.

Code Monétaire et Financier (CMF)

Le CMF regroupe les dispositions de nature législatives et réglementaires concernant les activités des professionnels de la banque, de la finance et de l'assurance.

Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG)

Ils recouvrent principalement et synthétiquement dans notre secteur les enjeux environnementaux dont les priorités sont la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation des ressources et de l'écosystème vivant, les enjeux sociaux c'est-à-dire tous les enjeux ayant une dimension sociétale, dont les impacts touchent les utilisateurs finaux, de manière plus ou moins directe et enfin les enjeux de gouvernance liés à l'engagement des locataires et des parties prenantes de l'immeuble et à la gestion de l'immeuble pour améliorer ses performances ESG.

Investissement Socialement Responsable (ISR)

Cela désigne l'inclusion des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et dans la gestion des actifs. Cela nécessite de définir des indicateurs sur les trois piliers d'analyse (E, S et G) pour inclure les critères extra-financiers au même titre que les critères financiers classiques dans les choix d'investissement ainsi que de définir des indicateurs de suivi pour faire progresser les performances des actifs immobiliers.



Personnel identifié

Pour l'application des dispositions de la directive AIFM relatives à la rémunération, il convient de définir les catégories de personnel pour lesquelles une politique de rémunération adaptée doit être mise en place au regard de leur influence sur le profil de risque du FIA.

Le « personnel identifié » est celui qui « se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risque, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque du gestionnaire de FIA ou les profils de risque du FIA qu'il gère ... ».

Principe de proportionnalité

Les gestionnaires de FIA doivent se conformer aux exigences de la directive AIFM relatives à la rémunération d'une manière appropriée à sa taille, à son organisation interne ainsi qu'à la nature, l'étendue et la complexité de ses activités. Ainsi, certaines exigences sont susceptibles de ne pas être appliquées au regard du principe de proportionnalité. A ce titre, si un AIFM juge que la non-application des exigences éligibles aux principes de proportionnalité est appropriée, il devra être à même de justifier au régulateur, et ce pour chaque exigence qu'il a choisie de ne pas appliquer, les raisons de ce choix.

Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » pour Sustainable Finance Disclosure Regulation

Il établit des règles harmonisées sur la transparence à appliquer par les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité et les incidences négatives en matière de durabilité dans leurs processus de décision (investissement ou conseil), et la fourniture d'informations en matière de durabilité sur les produits financiers (article 1 dudit Règlement).

Risque en matière de durabilité ou « Sustainability Risks » (SR)

Le risque de durabilité est un 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).

Taux d'occupation physique (TOP) et financier (TOF) de la SCPI

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 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.

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.



Advenis Real Estate Investment Management

52 rue de Bassano – 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €
RCS Paris 833 409 899
www.advenis-reim.com

SCPI Renovalys 4
RCS Paris 790 243 711
Visa AMF n° 18-20 du 24 juillet 2018
Notice publiée au BALO le 03/08/2018