



SCPI Renovalys

Rapport annuel

2023

Sommaire



PARTIE 1
Page 3

Renovalys en bref



PARTIE 2
Page 6

Le marché immobilier en 2023



PARTIE 3
Page 9

Rapport de la société de gestion



PARTIE 4
Page 25

Rapport du conseil de surveillance



PARTIE 5
Page 27

Comptes annuels de la SCPI



PARTIE 6
Page 37

Rapport du Commissaire aux comptes



PARTIE 7
Page 41

Projet de résolutions



PARTIE 8
Page 45

Glossaire

PARTIE
1

Renovalys en bref

L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM.

LA SCPI AU 31/12/2023

| | |
|--------------------------------|---|
| Forme juridique | SCPI Malraux ancien dispositif à capital fixe |
| Siège social | 52 rue de Bassano - 75008 Paris |
| Date d'immatriculation | 06/11/2009 |
| Numéro d'immatriculation | RCS Paris N° 515 409 456 |
| Date de dissolution statutaire | 05/11/2024 |
| Capital social au 31/12/2023 | 6 677 771 € |
| Date d'ouverture au public | 02/12/2009 |
| Clôture des souscriptions | 31/12/2010 |
| Durée de placement | statutaire 15 ans |
| Visa AMF ^(*) | n° 18-17 du 24 juillet 2018 Notice publiée au BALO le 03/08/2018 |
| Société de Gestion | Advenis REIM |

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion

Advenis Real Estate Investment Management (REIM)

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

VIF EXPERTISE

49 Rue de Châteaudun
75009 Paris

Commissaires aux comptes de la SCPI

MAZARS

Société par actions simplifiées 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

Madame Danièle SIBONI

Autres membres du Conseil (par ordre alphabétique)

Monsieur Laurent BOUCHEZ

Monsieur Franck BUFFAUD

Monsieur Rémy GACHOD

Monsieur Patrick GIACOBBI

Monsieur Luc MESNARD

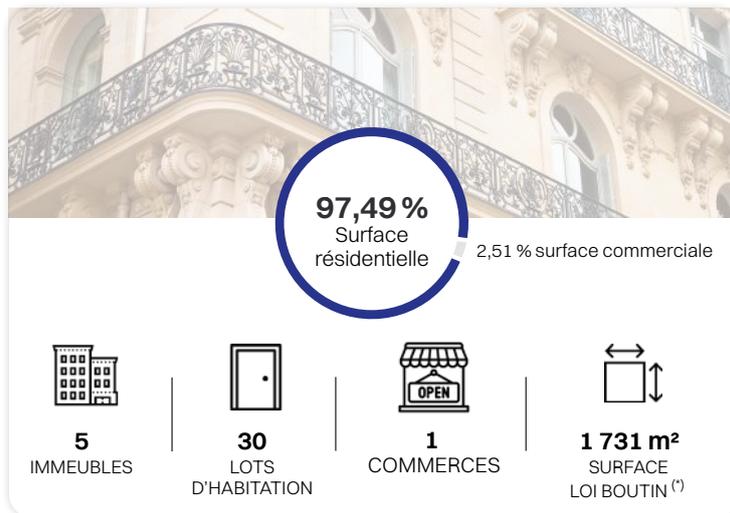
Monsieur Antoine POZZA

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

PATRIMOINE AU 31/12/2023



5 ACTIFS EN FRANCE



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

PARTIE

2

Le marché immobilier en 2023

L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM.

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2023 PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'analyse produite appartient à la société de gestion et repose sur ses hypothèses. Les informations diffusées dans cette partie ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.

Chers associés,

L'année 2023 vient marquer la fin de la tendance haussière des prix de l'immobilier des années précédentes. En effet, les notaires de France notent une baisse de 2 % de l'indice des prix des appartements anciens en France métropolitaine sur un an à fin septembre 2023. Les volumes sont également en baisse de 18 % sur la même période. Dans un contexte économique empreint d'incertitudes, le marché immobilier, notamment celui du résidentiel ancien, ne prouve plus sa résilience historique et vient confirmer le ralentissement déjà observé sur la fin d'année 2022.

Dans l'environnement actuel, marqué par la hausse brutale de l'inflation, les ménages sont amenés à repenser leur choix d'investissement. La conjoncture économique, et plus précisément le quasi-quadruplement des taux d'intérêt en 18 mois, a induit un net recul de l'activité immobilière.

Marché de l'immobilier en 2023

Après une croissance constante sur près de 10 ans, le marché immobilier a commencé à décélérer au 2^{ème} semestre 2022. En 2023, les volumes sont en baisse. En effet, ont été enregistrées 928 000 transactions sur un an à fin septembre, alors que 1,13 million de transactions ont été réalisées en 2022 sur la même période. Le volume annuel de transactions réalisé sur ces douze derniers mois est similaire à celui observé six ans plus tôt (929 000 transactions à fin juillet 2017). Il s'agirait de la plus importante chute annuelle des ventes jamais enregistrée depuis plus de 50 ans.

Sur un an, les prix des appartements anciens ont diminué de 2 %. La baisse est modérée mais contraste avec l'amplitude des hausses constatées ces dernières années (+4,1 % au 3^e trimestre 2022 et +5,3 % au 3^e trimestre 2021). Les prix n'avaient plus connu de baisse annuelle depuis l'année 2015. Il faut toutefois dissocier les régions de l'Île-de-France :

- En région, les prix demeurent relativement stables sur un an (+0,5 %) après avoir augmenté de +7,2 % il y a un an.
- En Île-de-France, les prix ont chuté de 5,3 % en un an après s'être maintenus l'an dernier.

Les évolutions des prix par ville sont globalement homogènes et modérées. Concernant les communes plus accessibles, la tendance reste à la hausse des prix sur un an. Les hausses les plus significatives s'observent à Orléans (+5,1 %), Marseille (+5,6 %), Toulon (+7,2 %). À l'inverse pour les communes plus onéreuses, la tendance est à la baisse des prix à l'exception des communes de Lille (+2,6 %) et Nice (+7,3 %). Les baisses de prix restent mesurées, jusqu'à 4 % pour Lyon, Paris et Nantes, mais font suite au ralentissement déjà constaté il y a un an pour ces communes. Nice se distingue pour la deuxième année consécutive, après une évolution déjà prononcée en 2022 (+5,9 %).

Concernant le pouvoir d'achat immobilier en France métropolitaine, il est en baisse entre 2021 et 2023, avec un pouvoir d'achat immobilier passant de 84 m² en 2021 à 75 m² en 2023, soit une diminution de 11 % (-9 m²). À noter que depuis 2019, la baisse est légèrement supérieure et atteint 13 % (-11 m²).

Dans le même temps, les taux de crédit (en moyenne annuelle) sont passés de 1,1 % en 2021 à 4,2 % au quatrième trimestre 2023.

En 2023, le marché immobilier est toujours impacté par les critères ESG^(*) (Environnement, Social et Gouvernance mis en place par la loi climat et résilience votée en 2021) qui creusent l'écart de valeur entre les logements conformes aux normes environnementales et ceux qui ne le sont pas. 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

En 2023, la collecte brute des SCPI a atteint 7,7 milliards € marquant un retour à la moyenne de 2018-2020 après une année 2022 exceptionnelle. La répartition de cette collecte reste inégale entre les différents acteurs du marché, avec une prédominance des SCPI « diversifiées », « bureau », « santé et éducation ».

Les secteurs qui se distinguent et qui sont recherchés par les investisseurs sont :

- les SCPI diversifiées, qui représentent 42 % de la collecte ;
- le bureau, qui a canalisé 33 % de la collecte en 2023 ;
- le secteur de la santé présentant 13 % de la collecte.

Bilan de l'activité 2023 pour la SCPI Renovalys

Malgré un travail d'asset management proactif la SCPI Renovalys voit son Taux d'Occupation Financier^(*) légèrement baisser en cette année 2023 (avec un taux de 89,30 % sur l'année). Le montant des loyers facturés est d'ailleurs modérément supérieur à celui de l'année 2022. Au 31/12/2023, quatre lots sont vacants : l'un à Beaucaire, et trois à Narbonne.

Bien que le montant de loyers facturés soit supérieur à celui de 2022, le résultat de la SCPI diminue par rapport à l'année précédente, en partie à cause de dotations aux provisions des créances locatives, pour lesquelles le recouvrement est incertain.

Sources : Notaires de France, ASPIM, Nexity, JLL, l'Adresse.

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

Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. La liquidité est limitée.

NOTRE ANALYSE DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL POUR 2023

L'offre immobilière, mesurée en nombre d'annonces, a augmenté de 23 % en 2023, selon « Bien'ici » sur les volumes qu'ils ont pu observer sur l'année 2023. Cette profusion d'offres est accompagnée par l'allongement du temps de diffusion des annonces de +20 jours par rapport à 2022. A l'opposé, c'est la demande qui s'est affaiblie, avec une baisse de 31 % expliquée par des prix immobiliers qui restent élevés, dans un contexte où le coût d'emprunt a significativement augmenté, et générant une baisse du pouvoir d'achat immobilier des ménages.

Les prix immobiliers continuent de fluctuer considérablement selon les localités. Concernant les petites surfaces, une réduction allant jusqu'à 8 % a été observée en un an dans des villes comme Paris, Bordeaux, et Nantes. À l'opposé, à Marseille, le coût des petites surfaces a connu une hausse significative de 13 % par rapport à l'année précédente.

Pour les appartements de type T3, la variation des prix est encore plus prononcée. Par exemple, l'acquisition d'un appartement de trois pièces à Lille fait l'objet d'une baisse de 16 % par rapport à l'année dernière. Cependant, cette tendance n'est pas uniforme. Ainsi, à Blanc Mesnil, le prix d'un T3 a augmenté de 19 % sur un an, tandis qu'à Valence, il a diminué de 25 %. Ces chiffres illustrent ainsi les disparités régionales marquées sur le marché de l'immobilier.



L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM.



Jean-François Chaury
Directeur Général
d'Advenis REIM



Pierre-Simon CREO
Gérant de la SCPI
Renovalys



PARTIE
3

Rapport de la société de gestion

L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM.

RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

La SCPI Renovalys est placée sous le régime fiscal instauré par le dispositif Malraux ancien régime et concerne les opérations de restauration immobilière pour un permis de construire déposé avant le 1^{er} janvier 2009. Ainsi, les propriétaires d'un immeuble pour lequel ils entreprennent une restauration peuvent imputer les déficits fonciers sur leur revenu global et ce, sans aucun plafond si le bien est situé dans un secteur éligible.

Dans le cas du dispositif Malraux ancien régime, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 6 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. La durée de placement recommandée est de 15 ans ; 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.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2023 (nominal^(*) : 4 171 €)

| Montant | Nombre de parts | Nombre d'associés |
|-------------|-----------------|-------------------|
| 6 677 771 € | 1 601 | 135 |

La souscription de parts de la SCPI n'est plus ouverte au public depuis le 31 décembre 2010. Par conséquent, aucune souscription de part nouvelle n'a eu lieu durant l'année 2023.

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 sur le marché secondaire 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 Renovalys, 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 pas enregistré de transaction de parts sur le marché secondaire en 2023. 10 parts sont offertes à la vente sur le marché secondaire au 31/12/2023.

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

PATRIMOINE DE LA SCPI

Le patrimoine a été constitué à travers l'acquisition d'immeubles tous situés au cœur des villes. Ces immeubles ont été sélectionnés d'une part car ils avaient tous fait l'objet d'une demande de permis de construire antérieure au 1^{er} janvier 2009, ce qui les rendait éligibles au dispositif Malraux dit ancien régime, et d'autre part car ils pouvaient, contrairement à des lots de copropriété dispersés qui ont pu être proposés à la SCPI Renoyalys, encore être acquis dans leur quasi-totalité.

Les acquisitions de la SCPI Renoyalys :



36, rue Eugène Vigne / 11, rue Legendre

Beaucaire

Situés dans le quartier des Cariatides, les 6 lots que possède la SCPI dans cet immeuble offrent à ses occupants un agréable cadre de vie en bordure du Rhône et à proximité de nombreux commerces et infrastructures de loisirs.

Carcassonne

Implantée dans le centre-ville de Carcassonne, la SCPI Renoyalys possède 7 lots dans cet immeuble situé à proximité du Canal du Midi et de nombreux commerces et restaurants.



29, rue Victor Hugo

Narbonne

Au cœur du quartier Cité de Narbonne, d'une grande richesse historique avec la cathédrale Saint-Just-et-Saint-Pasteur et la Via Domitia, les 9 lots que possède cet immeuble offrent un cadre de vie privilégié à proximité de nombreux commerces et restaurants.



1, rue Diderot / 73, rue Droite

Poitiers

Ensemble de 4 lots dans un immeuble du centre de Poitiers, plus précisément dans le quartier Sainte Croix et en lisière des rives du Clain.



10, rue St Cyprien / 64, Boulevard A. France



38, boulevard Saint-Louis

Le Puy-en-Velay

Ensemble acquis de 6 lots dans un immeuble situé sur un des axes principaux du Puy-en-Velay. L'ensemble immobilier comprenait deux commerces en pied d'immeuble lors de l'acquisition. Un des deux lots a été cédé en 2023.

Tableau récapitulatif du patrimoine

| IMMEUBLE | Nombre de lots | Surface habitable loi Boutin (*) (m ²) | Pourcentage de détention | Prix d'acquisition du foncier (k€ droits inclus) | Prix des travaux engagés (k€) | Prix de revient (€ / m ²) |
|---|----------------|--|--------------------------|--|-------------------------------|---------------------------------------|
| Beaucaire (36, rue Eugène Vigne 11, rue Legendre) | 6 | 281 | 100 % | 377 | 847 | 4 355 |
| Carcassonne (29, rue Victor Hugo) | 7 | 513 | 100 % | 677 | 1 048 | 3 364 |
| Narbonne (1, rue Diderot 73, rue Droite) | 9 | 329 | 100 % | 471 | 1 303 | 5 393 |
| Poitiers (10, rue St Cyprien 64, boulevard A. France) | 4 | 237 | 100 % | 100 | 619 | 3 034 |
| Le Puy-en-Velay (38, Bd St Louis) | 5 | 371 | 100 % | 323 | 911 | 3 327 |
| TOTAL | 31 | 1 731 | - | 1 949 | 4 728 | 3 857 |

Répartition du patrimoine immobilier

Conformément à son objet fiscal, le patrimoine de la SCPI Renoyalys est essentiellement composé de logements. L'immeuble du Puy-en-Velay comporte un commerce sur rue, le second commerce a été cédé en 2023.

Au 31/12/2023, en % des valeurs vénales :

| Zone géographique | Résidentiel | Commerces | Hôtellerie | Total |
|-----------------------|----------------|---------------|------------|-----------------|
| Paris / Île-de-France | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Régions | 98,04 % | 1,96 % | 0 % | 100,00 % |
| TOTAL | 98,04 % | 1,96 % | 0 % | 100,00 % |

GESTION LOCATIVE

Situation locative

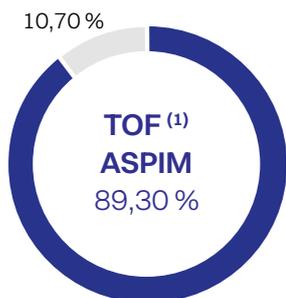
Au 31 décembre 2023, la SCPI sur les 31 lots que possède la SCPI, 27 sont loués. 4 lots étaient vacants dont 1 à Beaucaire et 3 à Narbonne.

À cette date, le taux d'occupation physique TOP(*) du patrimoine est de 91,02 % et le taux d'occupation financier annuel 2023 TOF(*) est de 89,30 %.

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

| Évolution du TOF annuel ¹ (en %) | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 89,08 % | 81,20 % | 80,41 % | 89,30 % | 89,92 % | 89,30 % |

¹: 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).



TOF (1)

- Locaux occupés : 89,30 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,00 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0,00 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0,00 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 10,70 %

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 facturés

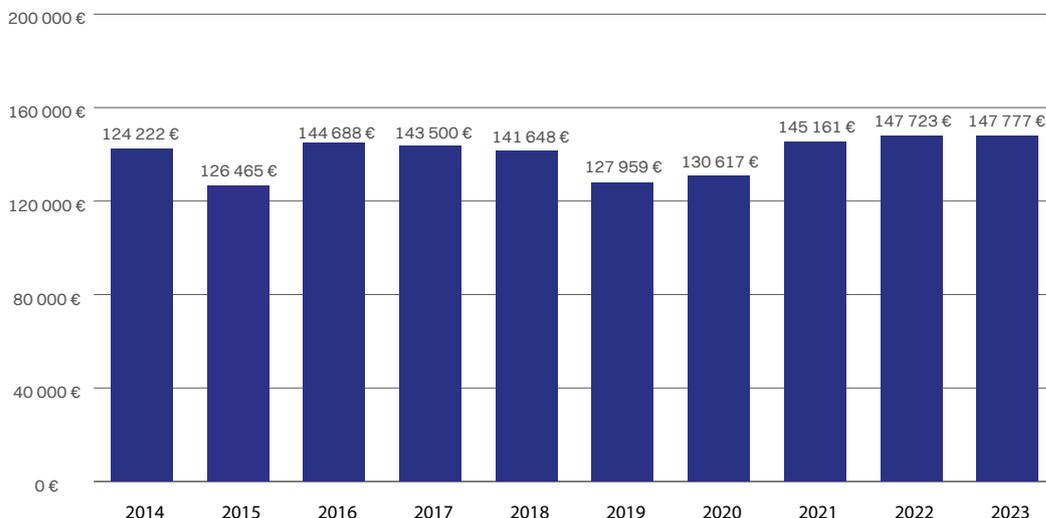
La situation locative des biens a permis de facturer 147 777 € de loyers en 2023 contre 147 723 € en 2022 (soit une hausse de 0,04 % en un an).

Répartition des revenus locatifs en 2023



Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs.

Évolution des loyers au cours des 10 derniers exercices



(1) Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

État des impayés et provisions pour créances douteuses

Le total des créances locatives au 31/12/2023 est de 22,5k€ dont 15,3k€ sont classées en créances douteuses. Les provisions pour créances douteuses sont constituées en cas de loyers impayés dont le recouvrement est incertain. Une provision a ainsi été comptabilisé au 31 décembre 2023 pour 11,7k€ après l'enregistrement d'une provision en 2023 pour 9,5 k€.

PERSPECTIVES POUR 2024

Pour 2024, l'objectif est de poursuivre le travail de la SCPI sur les taux d'occupation physique ⁽⁷⁾ et financier ⁽⁷⁾. Les conséquences du contexte actuel, avec la hausse brutale des taux d'intérêts, auraient tendance à bénéficier aux propriétaires bailleurs. Cependant, elles impliquent un risque d'augmentation des impayés, la SCPI restera vigilante sur ce point en 2024.

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 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⁽⁷⁾ (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⁽⁷⁾.

Dans le prolongement de cette analyse, des grilles d'évaluation ESG⁽⁷⁾ ont été développées pour évaluer les actifs des deux SCPI labellisées ISR⁽⁷⁾ (Investissement Socialement Responsable) et leur attribuer un score : EUROVALYS et ELIALYS. Les risques en matière de durabilité sont intégrés à la gestion de ces fonds qui suivent une stratégie d'amélioration de la performance ESG⁽⁷⁾, dite « Best-in-progress », consistant à faire progresser leur score d'au moins 20 points sur 100.

Ces labels ISR⁽⁷⁾ ont été décernés par AFNOR Certification et sont valables à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025.

⁽⁷⁾ Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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 (réglementaires, de présentation) des fonds labellisés sur notre site internet advenis-reim.com.

RÉSULTATS FINANCIERS

Commentaires relatifs aux résultats

En 2023, la SCPI Renovalys a facturé 147 777 € de loyers, 11 200 € de charges locatives et a perçu 689 € de produits financiers pour les placements d'excédents de trésorerie sur des comptes rémunérés.

Les principaux postes de charges immobilières ont été constitués des taxes foncières et locatives (34,4k€), des honoraires de gestion versés à la société de gestion ainsi qu'aux administrateurs de biens (13,2k€), des honoraires commerciaux (3,7 k€), des charges d'entretien du patrimoine locatif (31,7 k€) et des assurances (4,8 k€).

Les diverses charges d'exploitation, soit 30,4 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (14,5 k€), des frais d'expertises (3,8 k€), frais d'actes et contentieux (9,4 k€), de services bancaires (1 k€), et frais catalogues et imprimes (1 k€).

Distribution 2023

| 31/12/2023 | Total | Par part |
|---|------------------|--------------|
| Résultat net | 194,37 | 0,12 |
| Report à nouveau ^(*) | 17 664,35 | 11,03 |
| Total distribuable | 17 858,72 | 11,15 |
| Dividende brut ^(*) | 16 010,00 | 10,00 |
| Report à nouveau^(*) après affectation | 1 848,72 | 1,15 |

Nous proposons de distribuer au titre de l'année 2023, un dividende brut, avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers, de 10,00 € par part. (montant incluant 0,43€ par part de revenus financiers pour les placements d'excédent de trésorerie sur des comptes rémunérés.)

Des prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers sont appliqués pour chaque associé selon son régime fiscal propre.

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).

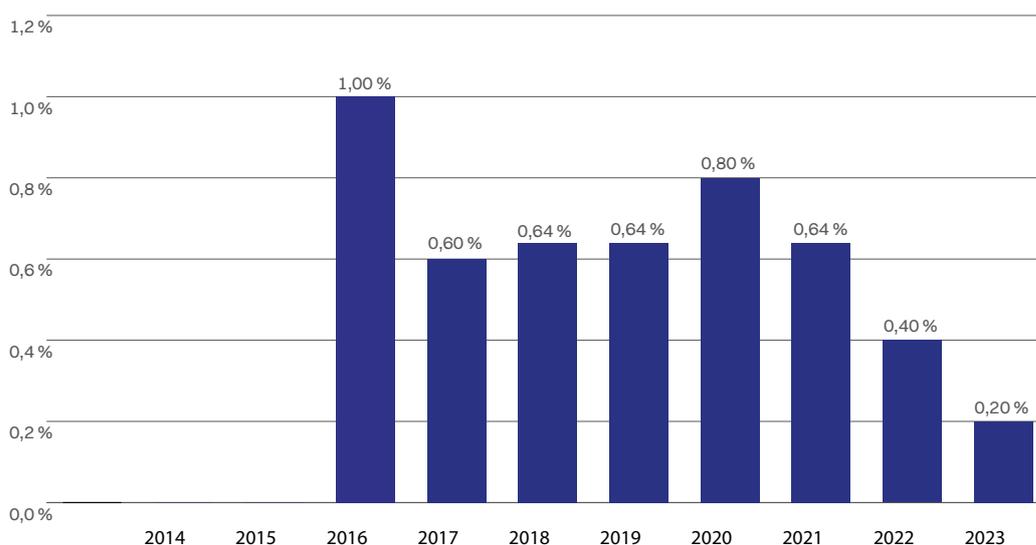
^(*) Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel

Évolution des résultats financiers par part au cours des derniers exercices

| €/Part | 2014 | 2015 | 2016 ⁽¹⁾ | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---------|---------|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| RÉSULTAT NET | 20,00 | 15,60 | -30,30 | 30,70 | 26,20 | 36,80 | 41,29 | 28,35 | 24,92 | 0,12 |
| Report à nouveau ^(*) cumulé | -165,00 | -144,60 | 28,48 | 8,78 | 9,48 | 3,70 | 8,49 | 9,77 | 6,12 | 11,03 |
| DIVIDENDES BRUTS DISTRIBUÉS ^(*) | - | - | 50,00 | 30,00 | 32,00 | 32,00 | 40,00 | 32,00 | 20,00 | 10,00 |
| Report à nouveau ^(*) après distribution | -145,00 | - | 8,78 | 9,48 | 3,70 | 8,50 | 9,77 | 6,12 | 11,03 | 1,15 |

⁽¹⁾ réduction du capital de 129 € par part voté par l'assemblée générale du 30 juin 2016.

Évolution du taux de distribution ^(*) au cours des derniers exercices



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.

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).

^(*) 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 31/12/2023 par date d'échéance.

| | Exercice | Total | Dettes non échues | Dettes échues | | |
|---------------------------|----------|---------|----------------------|---------------|------------|--------------------------|
| | | | | < 90 jours | > 90 jours | délais conventionnels |
| Dettes courantes | 2022 | 7 296 € | 3 558 € | 111 € | 3 627 € | - |
| | 2023 | 6 552 € | 3 912 € | 2 640 € | - | - |
| Dettes litigieuses | 2022 | - | - | - | - | - |
| | 2023 | - | - | - | - | - |
| Total | 2022 | 7 296 € | 3 558 € | 111 € | 3 627 € | - |
| | 2023 | 6 552 € | 3 912 € | 2 640 € | - | - |

Tableau d'emploi des fonds

| Nature | Total au 31/12/2022 | Mouvement de l'exercice | Total au 31/12/2023 |
|---|---------------------|----------------------------|---------------------|
| + Fonds collectés | 7 887 203 € | - | 7 887 203 € |
| + Divers / Autres réserves | - | - | - |
| - Achats d'immeubles | -1 938 349 € | - | -1 938 349 € |
| - Immobilisations | -4 766 426 € | - | -4 766 426 € |
| - Engagements sur constructions | - | - | - |
| - Cessions d'immeubles et d'immobilisations | - | 27 504 € | 27 504 € |
| - Frais prélevés sur la prime d'émission | -990 633 € | - | -990 633 € |
| - Autres immobilisations corporelles | - | - | - |
| - Autres immobilisations incorporelles | - | - | - |
| SOLDE | 191 796 € | 27 504 € | 219 300 € |

Évolution du capital

Date de création : 2009 ; nominal^(*) de la part : 4 171 €.

| 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 |
|-------|--|--|--------------------------------|----------------------|--|---------------------------|
| 2013 | 6 884 300 € | - | 1 601 | 133 | - | - |
| 2014 | 6 884 300 € | - | 1 601 | 133 | - | - |
| 2015 | 6 884 300 € | - | 1 601 | 133 | - | - |
| 2016 | 6 677 771 € ⁽¹⁾ | - | 1 601 | 133 | - | - |
| 2017 | 6 677 771 € | - | 1 601 | 133 | - | - |
| 2018 | 6 677 771 € | - | 1 601 | 133 | - | - |
| 2019 | 6 677 771 € | - | 1 601 | 134 | - | - |
| 2020 | 6 677 771 € | - | 1 601 | 134 | - | - |
| 2021 | 6 677 771 € | - | 1 601 | 134 | - | - |
| 2022 | 6 677 771 € | - | 1 601 | 134 | - | - |
| 2023 | 6 677 771 € | - | 1 601 | 135 | - | - |

⁽¹⁾ La baisse du capital nominal de la SCPI Renovalys est la conséquence de la réduction de capital votée par l'assemblée générale du 30/06/2016.

EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

En conformité avec son contrat, l'expert réalise des diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations notamment de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en arbitrando la valeur vénale des actifs selon deux méthodes :

- Méthode par comparaison,
- Méthode par le revenu.

La valeur d'expertise globale des actifs détenus par la SCPI Renovalys s'élève à 3 402 850 € au 31 décembre 2023.

La méthode retenue par actif est la même qu'en 2022 : Tous les actifs ont été évalués en utilisant la méthode par le revenu.

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

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 2023.

| Valeur comptable | 2023 |
|---|-----------------------|
| Valeur comptable des immobilisations nette de provision | 6 677 270,00 € |
| Valeur nette des autres actifs | 20 125,79 € |
| VALEUR COMPTABLE | 6 697 395,79 € |
| Soit pour une part | 4 183,26 € |

La valeur comptable ^(*) de la SCPI Renovalys s'établit à 6 697 395,79 euros, soit 4 183,26 euros 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 | 2023 |
|--------------------------------|-----------------------|
| Valeur vénale ^(*) | 3 402 850,00 € |
| Valeur nette des autres actifs | 20 125,79 € |
| VALEUR DE RÉALISATION | 3 422 975,79 € |
| Soit pour une part | 2 138,02 € |

La valeur de réalisation ^(*) de la SCPI Renovalys s'établit à 3 422 975,79 euros, soit 2 138,02 euros 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 | 2023 |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Valeur de réalisation ^(*) | 3 422 975,79 € |
| Frais d'acquisition | 238 199,50 € |
| Commission de souscription | 527 812,46 € |
| VALEUR DE RECONSTITUTION | 4 188 987,75 € |
| Soit pour une part | 2 616,48 € |

La valeur de reconstitution ^(*) de la SCPI Renovalys s'établit à 4 188 987,75 euros, soit 2 616,48 euros par part.

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

Évolution des valeurs de réalisation ⁽¹⁾ et de reconstitution ⁽²⁾

| Valeurs | 2022 | Soit par part | 2023 | Soit par part |
|--------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Valeur de réalisation | 3 694 951,42 € | 2 307,90 € | 3 422 975,79 € | 2 138,02 € |
| Valeur de reconstitution | 4 520 768,22 € | 2 823,72 € | 4 188 987,75 € | 2 616,48 € |

En 2023, les valeurs de réalisation ⁽¹⁾ et de reconstitution ⁽²⁾ de la SCPI Renoyalys ont respectivement baissé de 7,36 % et 7,34 % en un an.

IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

Au 31/12/2023, la valeur indicative pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2024 est de 2 103,93 € 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 et varient selon le pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

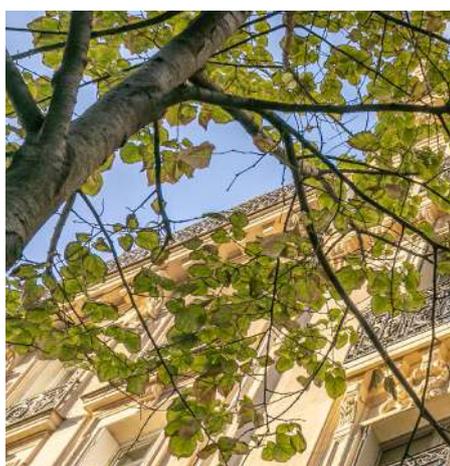
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2023, la SCPI Renoyalys a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

Advenis Real Estate Investment Management : 1 500,00 € au titre de la commission de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens). Aucune commission de cession de parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente n'a été payée au titre de l'exercice 2023, en l'absence de transaction sur le marché secondaire.

Advenis Property et Facility Management : 9 797,99 € au titre des missions d'administrateurs de biens.



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 professionnels 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 2023, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 22 professionnels fin 2023, se sont élevées à 1 378 627 € se décomposant en :

- 1 230 877 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 670 248 € versés à l'ensemble du personnel identifié ^(*), soit 8 professionnels fin 2023
- 147 750 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 122 750 € versés à 8 professionnels 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 ou de la performance de son secteur d'activité ou de celle du FIA concerné ou même de la performance de la société de gestion. Elle est versée par Advenis REIM à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité ^(*) pour l'ensemble du personnel identifié. 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.

DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

Les sources règlementaires

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.

^(*) Définition 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 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 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 ;
- Le contrôle permanent de 2ème niveau réalisé par le service conformité sous la responsabilité de la RCCI, vérifie le respect de la réglementation et des règles professionnelles ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de 1er niveau. Il couvre à la fois des contrôles fonctionnels s'exerçant sur des matières comme la comptabilité, la gestion des associés, la gestion technique, la gestion immobilière et des contrôles purement réglementaires (lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme) ;
- Le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission d'adopter une focale objective sur l'adéquation et l'efficacité des mécanismes et dispositifs de contrôle existants. Ce contrôle vise à formuler des recommandations à adopter et à vérifier le respect des recommandations précédemment émises. Il fait l'objet d'un rapport annuel à destination des dirigeants de la SGP ;
- Les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).

Les contrôles périodiques sont assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

Origine et Provenances des fonds

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

^(*) Définition 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 15 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 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 « Malraux ancien dispositif » (c'est-à-dire le dispositif existant avant la réforme introduite par la loi de finances 2009) 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 Renovalys 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.

(*) Définition 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 conduite 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, à la Responsable de la Conformité, laquelle 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 Fonds d'Investissement Alternatifs (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.

PARTIE



Rapport du conseil de surveillance

*L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI
gérée par Advenis REIM*

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 la plupart des informations et documents nous permettant d'exercer 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.

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.

Evolution du patrimoine

La collecte étant terminée depuis le 31 décembre 2012, le patrimoine de RENOVALYS reste donc inchangé depuis cette date. S'agissant de la situation locative au 31 décembre 2023, les immeubles ont produit 147 777 € de loyers en 2023, contre 147 723 € en 2022. Le Conseil relève que malgré la tendance haussière des loyers en France et compte tenu de l'inflation, les loyers ont stagné, notamment faute d'anticipation de la société de gestion, et ce depuis plusieurs années.

Valeurs représentatives de la SCPI

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes.

Le conseil relève que la valorisation des biens est à nouveau en très sensible baisse par rapport à l'exercice précédent, compte tenu de la méthode de valorisation utilisée par les experts qui reposerait sur une valeur de rendement, les loyers ayant stagné en 2023. Le conseil exprime à nouveau son désaccord sur les valeurs estimées des immeubles qu'il trouve encore trop élevées compte tenu de la situation des biens et des hypothèses retenues. Pour cette raison, le conseil ne valide toujours pas ces valeurs.

Résultat de l'exercice 2023

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 194 €, soit 0,12€ par part.

Le conseil de surveillance estime à nouveau que le résultat de 2023 et le dividende proposé par la société de gestion de distribuer 5,00 € par part en 2023, soit une baisse très significative, sont toujours très insuffisants. Le Conseil a demandé à la société de gestion d'augmenter ce dividende à 10 euros.

Les comptes, après vérification et approbation par le commissaire aux comptes, nous ont été communiqués et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires.

Le conseil constate à nouveau que le rendement est malheureusement toujours significativement inférieur au rendement annoncé initialement, que les loyers impayés sont trop importants et les biens immobiliers mal gérés. Il demande, en conséquence, à la société de gestion de mieux sélectionner les locataires, de s'assurer de l'efficacité des garanties octroyées et de faire un meilleur suivi des impayés en réagissant plus rapidement.

Perspectives pour 2024 et après

La SCPI arrive à son terme. Le Conseil suivra avec attention le process de liquidation, et notamment les mise en vente des biens immobiliers de la SCPI dans un souci de limiter au maximum les nouvelles charges ainsi que les moins-values sur les ventes.

Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés sont soumis à votre approbation.

Le conseil n'approuve pas la valorisation des parts de la SCPI RENOVALYS.

Le Conseil approuve la mise en dissolution de la SCPI qui arrive à son terme.

Le Conseil n'a pas d'autres observations que celles faites ci-avant.

**Pour le conseil de surveillance,
Madame SIBONI, Présidente**

PARTIE

5

Comptes annuels de la SCPI

L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM.

ÉTAT DU PATRIMOINE

| État du patrimoine (en €) | EXERCICE 2023 | | EXERCICE 2022 | |
|---|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 6 677 270 | 3 402 580 | 6 704 774 | 3 660 000 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Total | 6 677 270 | 3 402 580 | 6 704 774 | 3 660 000 |
| 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 | 6 677 270 | 3 402 850 | 6 704 774 | 3 660 000 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Immobilisations financières | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| 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 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | 29 099 | 29 099 | 26 584 | 26 584 |
| Autres créances | 642 | 642 | 0 | 0 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -11 678 | -11 678 | -2 182 | -2 182 |
| Total | 18 063 | 18 063 | 24 402 | 24 402 |
| Valeurs de placements et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 37 085 | 37 085 | 48 834 | 48 834 |
| Total | 37 085 | 37 085 | 48 834 | 48 834 |
| TOTAL III | 55 148 | 55 148 | 73 236 | 73 236 |

EXERCICE 2023

EXERCICE 2022

| État du patrimoine (en €) | EXERCICE 2023 | | EXERCICE 2022 | |
|--|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | -11 730 | -11 730 | -14 612 | -14 612 |
| Dettes d'exploitation | -23 293 | -23 293 | -23 673 | -23 673 |
| Dettes diverses | | | | |
| Total | | | | |
| TOTAL IV | -35 023 | -35 023 | -38 285 | -38 285 |
| 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 | 6 697 396 | | 6 739 726 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | | 3 422 976 | | 3 694 951 |

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| En € | Situation D'ouverture | Affectation | Autres mouvements | Situation de clôture |
|--|-----------------------|----------------|-------------------|----------------------|
| CAPITAL | | | | |
| Capital souscrit | 6 677 771 | | | 6 677 771 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Total | 6 677 771 | 0 | 0 | 6 677 771 |
| PRIMES D'EMISSION | | | | |
| Primes d'émission | 1 002 903 | | | 1 002 903 |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission | -990 633 | | | -990 633 |
| Total | 12 271 | 0 | 0 | 12 271 |
| 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 | | -10 504 | | -10 504 |
| Réserves | | | | |
| REPORT A NOUVEAU ⁽¹⁾ | 9 792 | 7 872 | 0 | 17 664 |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | | | | |
| Résultat de l'exercice | 39 892 | -39 892 | 194 | 194 |
| Acomptes sur distribution | | | | |
| Total | 39 892 | -39 892 | 194 | 194 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 6 739 726 | -42 524 | 194 | 6 697 396 |

⁽¹⁾ Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

COMPTE DE RÉSULTAT

| En € | Exercice 2023 | Exercice 2022 |
|--|----------------|----------------|
| PRODUITS IMMOBILIERS | | |
| Produits de l'activité immobilière | | |
| Loyers | 147 777 | 147 723 |
| Charges facturées | 11 200 | 16 726 |
| Produits de participations contrôlées | | |
| Produits annexes | | |
| Reprises de provisions pour créances locatives | - | 16 550 |
| Transferts de charges immobilières | 930 | 1 891 |
| TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS | 159 906 | 182 890 |
| CHARGES IMMOBILIÈRES | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 22 927 | 14 039 |
| Travaux de gros entretiens | | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 31 643 | 21 979 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | | |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Dotations aux provisions des créances locatives | 9 496 | 1 112 |
| Autres charges immobilières | 52 844 | 45 948 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | | |
| TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES | 116 911 | 83 078 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | 42 995 | 99 811 |
| AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | | |
| Transfert de charges d'exploitation | | |
| Reprise de provision pour créances douteuses | | |
| Autres produits | - | 1 |
| TOTAL I AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION | - | 1 |
| AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Rémunération de la société de gestion et honoraires de gestion gestionnaires | 13 170 | 17 548 |
| Commission de souscription | | |
| Frais d'acquisitions | | |
| Diverses charges d'exploitation | 30 352 | 42 372 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | | |
| Dotations aux provisions d'exploitation | | |
| Provisions pour créances douteuses | | |
| Autres charges | 438 | 0 |
| TOTAL II AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION | 43 961 | 59 920 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | -43 961 | -59 920 |
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | - | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres produits financiers | 690 | |
| Reprises de provisions sur charges financières | - | |
| TOTAL I PRODUITS FINANCIERS | 690 | 0 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres charges financières | | |
| Dépréciations | | |
| TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES | 0 | 0 |
| RÉSULTAT FINANCIER | 690 | 0 |

| En € | Exercice 2023 | Exercice 2022 |
|---|---------------|---------------|
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Produits exceptionnels | 470 | 0 |
| Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels | | |
| TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS | 0 | 0 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Charges exceptionnelles | 0 | 0 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions | | |
| TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES | 0 | 0 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | 470 | 0 |
| RÉSULTAT NET | 194 | 39 892 |

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2023

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 frais d'acquisition des immobilisations locatives ont été immobilisés en coûts d'acquisition. Les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputées sur la prime d'émission.

Le cabinet VIF Expertise a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2023, soit sous la forme d'une expertise à l'acquisition ou au démarrage de leur mission, soit sous forme d'une actualisation tous les 5 ans.

Évènements significatifs de l'exercice

La SCPI Renovalys a cédé le 27 avril 2023 un de ses deux lots commerciaux, situés dans l'immeuble du Puy-en-Velay pour un montant de 17k€.

Au cours de l'exercice, des fissures ont été détectées dans l'un des lots de l'immeuble situé à Carcassonne. La SCPI est accompagnée par un bureau d'études ayant pour mission de déterminer la ou les causes du problème structurel dont souffre le bâtiment. Les conclusions du bureau d'études n'ont pas encore été rendues, cependant il préconise par sécurité la pose d'étais en tant que mesure provisoire.

Évènements post-clôture

Néant

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 2010, une fois les travaux totalement achevés. Les biens immobiliers ont été réévalués en 2023, la valeur retenue correspond à la valeur en l'état de réhabilitation.

Terrains et constructions locatives

Ce poste correspond à la valeur du foncier des 5 programmes immobiliers.

| Immeubles | Date acquisition | 2023 | | 2022 | |
|-----------------|-------------------------------|---|---------------------------------------|---|---------------------------------------|
| | | Valeurs bilantielles en k€ ⁽¹⁾ | Valeurs estimées en k€ ⁽¹⁾ | Valeurs bilantielles en k€ ⁽¹⁾ | Valeurs estimées en k€ ⁽¹⁾ |
| Beaucaire | 12/2010 | 1 224 | 570 | 1 224 | 600 |
| Carcassonne | 12/2009 09/2010 | 1 726 | 870 | 1 726 | 880 |
| Narbonne | 12/2009 07/2010 10/2010 | 1 774 | 823 | 1 774 | 990 |
| Poitiers | 12/2010 | 719 | 570 | 719 | 600 |
| Le Puy-en-Velay | 12/2010 | 1 234 | 570 | 1 262 | 590 |
| TOTAL | | 6 677 | 3 403 | 6 705 | 3 660 |

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

Au 31/12/2023, les 5 programmes immobiliers sont livrés. Il n'y a pas de travaux en cours à comptabiliser.

Les contrats de travaux, dès lors qu'ils ont été réglés dans leur intégralité, sont comptabilisés en Immobilisations en cours. Ces immobilisations sont transférées en immobilisations corporelles lors de la mise en service effective des travaux concernés.

⁽¹⁾ Montant arrondis.

Locataires et comptes rattachés

Les créances locataires sont constituées de :

| Créances locataires | Total ⁽¹⁾ | à moins d'un an ⁽¹⁾ | à plus d'un an |
|--|----------------------|--------------------------------|----------------|
| Locataires | 7 k€ | 7 k€ | - |
| Locataires douteux ou litigieux | 15 k€ | 15 k€ | - |
| Dépréciation des créances locataires | - 12 k€ | - 12 k€ | - |
| Créances sur gestionnaires immobiliers | 7 k€ | 7 k€ | - |
| TOTAL | 17 k€ | 17 k€ | - |

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 36,8 k€ de disponibilités en banque.

Capitaux propres

Souscription des parts

Le capital social est composé de 1 601 parts de 4 171 € de valeur nominale.

| 31/12/2023 | Nombre de parts | Valeur d'une part | TOTAL |
|-----------------|-----------------|-------------------|--------------------|
| Fondateurs | 184 | 4 171 € | 767 464 € |
| Hors fondateurs | 1 417 | 4 171 € | 5 910 307 € |
| TOTAL | 1 601 | 4 171 € | 6 677 771 € |

⁽¹⁾ Montant arrondis.

Tableau des capitaux propres

| En k€ | N-1 ⁽¹⁾ | + ⁽¹⁾ | - ⁽¹⁾ | N ⁽¹⁾ |
|--|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| Capital | 6 678 | - | - | 6 678 |
| Primes d'émission | 1 003 | - | - | 1 003 |
| Autres réserves plus/moins-values de cession | - | - | 11 | -11 |
| Prélèvement sur la prime d'émission | -991 | - | - | -991 |
| Report à nouveau | 10 | 8 | - | 18 |
| Résultat | 40 | 0 | 40 | 0 |
| TOTAL | 6 740 | 8 | 50 | 6 697 |

32 020 € de dividendes ont été distribués, conformément à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire sur l'approbation des comptes 2022.

Dettes

Elles sont constituées par :

| Dettes financières en k€ | Total ⁽¹⁾ | À moins d'un an ⁽¹⁾ | De 1 an à 5 ans | À plus de 5 ans |
|--|----------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| dont cautionnements reçus | 11 | 11 | - | - |
| dont associés - dividendes à payer | 1 | 1 | - | - |
| dont intérêts courus à payer | 0 | 0 | - | - |
| dont comptes courants société de gestion | - | - | - | - |
| TOTAL | 12 | 12 | - | - |
| Dettes d'exploitation en k€ | Total ⁽¹⁾ | À moins d'un an ⁽¹⁾ | De 1 an à 5 ans | À plus de 5 ans |
| dont dettes fournisseurs | 7 | 7 | - | - |
| dont fournisseurs factures non parvenues | 12 | 12 | - | - |
| dont autres taxes et impôts | 1 | 1 | - | - |
| dont autres comptes débiteurs | 1 | 1 | - | - |
| dont comptes courants société de gestion | - | - | - | - |
| dont clients créditeurs | 2 | 2 | - | - |
| TOTAL | 23 | 23 | - | - |
| Dettes diverses en k€ | Total | À moins d'un an | De 1 an à 5 ans | À plus de 5 ans |
| dont autres impôts et taxes | - | - | - | - |
| TOTAL | - | - | - | - |

⁽¹⁾ Montant arrondis.

Prélèvements sur primes d'émission

La totalité des commissions de souscriptions 2010 de la société de gestion a été imputée sur la prime d'émission de 2010. La décomposition de la prime d'émission est la suivante :

| en k€ | Prime d'émission | Prélèvements sur la prime d'émission |
|--|------------------|--------------------------------------|
| Prime d'émission 2010 | 1 003 | - |
| Commission de souscription 2010 | - | 991 |
| Solde de la prime d'émission à fin 2023 | 12 | - |

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2023.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à 194€.

État de l'actif immobilisé

| En k€ | 31/12/2022 ⁽¹⁾ | Entrées | Sorties ⁽¹⁾ | 31/12/2023 ⁽¹⁾ |
|--|---------------------------|----------|------------------------|---------------------------|
| Immobilisations incorporelles | - | - | - | - |
| Immobilisations corporelles | - | - | - | - |
| Terrains et constructions locatives | 6 705 | - | 28 | 6 677 |
| Immobilisations en cours | - | - | - | - |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | - | - | - | - |
| Immobilisation financières | - | - | - | - |
| TOTAL | 6 705 | - | 28 | 6 677 |

Informations relatives au compte de résultat

Produits

Ils se décomposent de la manière suivante :

| | Beaucaire | Carcassonne | Narbonne | Poitiers | Le Puy-en-Velay | Total |
|-----------------------------------|-----------|-------------|----------|----------|-----------------|---------------|
| Loyers ⁽¹⁾ | 26 k€ | 40 k€ | 32 k€ | 19 k€ | 30 k€ | 148 k€ |
| Charges locataires ⁽¹⁾ | 6 k€ | 2 k€ | 0 k€ | 2 k€ | 1 k€ | 11 k€ |

| | |
|-------------------------------------|------|
| Reprises de provisions | 0 k€ |
| Transfert de charges ⁽¹⁾ | 1 k€ |

⁽¹⁾ Montant arrondis.

Charges immobilières ⁽¹⁾

On distingue :

| | |
|---|--------------|
| Charges et taxes récupérables | 23 k€ |
| dont charges récupérables | 23 k€ |
| dont taxes récupérables | - |
| Travaux de gros entretien | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 32 k€ |
| Dotations aux provisions pour créances locatives | 9 k€ |
| Autres charges immobilières | 53 k€ |
| dont taxes non récupérables | 34 k€ |
| dont charges non récupérables | 18 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

Selon les 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. Ensuite, la société de gestion doit percevoir des honoraires de gestion à hauteur de 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 2023 est de 1,5 k€, après déduction des honoraires de gestion facturés par les gestionnaires immobiliers.

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 30,4 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (14,5 k€), des frais d'expertises (3,8 K€), frais d'actes et contentieux (9,4 K€), de services bancaires (1 K€), frais catalogues et imprimes (1 K€).

Résultat exceptionnel de la société

Néant.

Engagements hors bilan

Néant.

⁽¹⁾ Montant arrondis.

PARTIE



Rapports du Commissaire aux comptes

L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier
SCPI Renoyalys
C/O Advenis REIM
Société Civile de Placement Immobilier
RCS Paris 515 409 456

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 Renoyalys relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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. 821-55 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 2 avril 2024

Olivier Deberdt

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier RENOVALYS,

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 avisé 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes mentionnées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion, Advenis Real Estate Investment Management : Abandon de créance

- Nature et objet

Abandon de créance détenue par Advenis Real Estate Investment Management envers la SCPI RENOVALYS. Cette créance correspond à une partie de la commission de gestion relative à l'exercice 2023 due par la SCPI à la société de gestion, au titre notamment de la gestion des biens sociaux de la société et de la facturation et l'encaissement des loyers.

- Modalités

L'abandon de créance a été réalisé sans clause de retour à meilleure fortune.

Au titre de l'exercice 2023, cet abandon de créance s'est élevé à 4 470,61 €.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Lyon, le 2 avril 2024

Olivier Deberdt

PARTIE



Projet de résolutions

*L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI
gérée par Advenis REIM*

TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Les associés de la SCPI Renoyalys seront appelés à voter sur le projet de résolutions à titre ordinaire suivant :

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 2023, 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 2023 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 2023 de la manière suivante :

| 31/12/2023 | Total (en €) | Par part (en €) |
|---|------------------|-----------------|
| Résultat net | 194,37 | 0,12 |
| Report à nouveau ^(*) | 17 664,35 | 11,03 |
| Total distribuable | 17 858,72 | 11,15 |
| Dividende ^(*) | 16 010,00 | 10,00 |
| Report à nouveau après affectation | 1 848,72 | 1,15 |

En conséquence, le dividende unitaire par part en pleine jouissance pour l'exercice 2023 s'élève à 10,00 € (montant incluant 0,43€ par part de revenus financiers pour les placements d'excédent de trésorerie sur des comptes rémunérés).

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 :

| 31/12/2023 | Valeur globale | Valeur par part |
|---|----------------|-----------------|
| Valeur comptable ^(*) | 6 697 395,79 € | 4 183,26 € |
| Valeur de réalisation ^(*) | 3 422 975,79 € | 2 138,02 € |
| Valeur de reconstitution ^(*) | 4 188 987,75 € | 2 616,48 € |

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 VIF Expertise, 49 Rue de Châteaudun, 75009 Paris. Le cabinet Vif Expertise 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 2028.

Huitième 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.

Les associés de la SCPI Renoyalys seront appelés à voter sur le projet de résolutions à titre extraordinaire suivant :

Neuvième résolution - (*dissolution anticipée et mise en liquidation de la Société*)

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, approuve ledit rapport et prononce la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable à l'issue de la présente assemblée générale.

La société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Durant cette période, la dénomination sociale, suivie de la mention « société en liquidation », ainsi que le nom du liquidateur devra figurer sur les actes et documents destinés aux tiers. L'assemblée générale extraordinaire met fin aux fonctions de la société de gestion à compter de l'entrée en dissolution de la société.

Dixième résolution - (*désignation du liquidateur*)

L'assemblée générale extraordinaire nomme, conformément à l'article 29 des statuts de la société, la société Advenis Real Estate Investment Management en qualité de liquidateur de la société, pour la durée de la liquidation, laquelle a déclaré accepter ses fonctions.

Le liquidateur qui représente la société pendant le cours de la liquidation est investi des pouvoirs les plus étendus pour procéder à la liquidation de la société, la représenter en justice, achever les opérations sociales en cours, réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible entre les associés proportionnellement à leurs droits respectifs. Le liquidateur pourra retenir le principe de versements d'acomptes sur liquidation à l'échéance qu'il détermine. Les produits de cession des actifs ne seront en conséquence versés qu'après déduction du passif les grevant. Les versements d'acomptes ne pourront intervenir qu'à la condition qu'ils ne nuisent pas aux créanciers de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire fixe le siège de la liquidation au 52 rue de Bassano 75008 Paris.

Onzième résolution - (rémunération du liquidateur)

À compter de la dissolution, l'assemblée générale extraordinaire décide de reconduire en faveur du liquidateur, la rémunération qui était allouée à la société de gestion pour l'administration des immeubles et des associés :

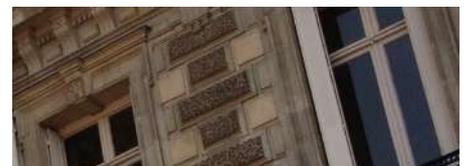
- Pour la gestion des biens sociaux de la société, pour la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc. ; le paiement et la récupération des charges auprès des locataires et, généralement la Société de Gestion percevra pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, 10 % hors taxes (soit 12 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Le liquidateur prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la société de ses recettes.

- Dans le cas où il n'y a pas d'intermédiaire lors de la réalisation des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, et que ce travail a bien été réalisé par la société de gestion, celle-ci pourra percevoir une rémunération d'un montant maximum de 2 % HT (2,4 % TTC) du montant hors droits de chaque cession constatée par acte authentique.

L'article 29 des statuts de la Société est ainsi modifié afin de changer la rémunération initialement présente aux statuts :

| Ancienne rédaction | Nouvelle rédaction |
|--|--|
| <p>Article 29 - Dissolution - Liquidation [...]</p> <p>Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, à une rémunération égale à 5 % Hors Taxes soit 6% Toutes Taxes Comprises du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.</p> <p>[...]</p> | <p>Article 29 - Dissolution - Liquidation [...]</p> <p>Dans le cas où il n'y a pas d'intermédiaire lors de la réalisation des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, et que ce travail a bien été réalisé par la société de gestion, celle-ci pourra percevoir une rémunération d'un montant maximum de 2 % HT (2,4 % TTC) du montant hors droits de chaque cession constatée par acte authentique.</p> <p>Le reste de l'article reste inchangé</p> |



Douzième résolution – (délégation du versement de la plus-value de cession à la société de gestion)

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier, à effet de ce jour, l'article 14 des statuts de la société, afin de permettre de déléguer à la société de gestion le pouvoir de fixer le moment du versement et le montant des plus-values de cessions réalisées au cours de l'exercice et du solde du compte de plus ou moins-values par un texte modifié ainsi qu'il suit :

| Ancienne rédaction | Nouvelle rédaction |
|--|---|
| <p>Article 14 – Attributions et pouvoirs de la société de gestion</p> <p>La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.</p> <p>Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <p>[...]</p> <p>- elle assure la gestion des biens de la Société,</p> <p>[...]</p> | <p>Article 14 – Attributions et pouvoirs de la société de gestion</p> <p>La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.</p> <p>Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <p>[...]</p> <p>- elle assure la gestion des biens de la Société,</p> <p>- elle peut fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et du solde du compte de plus ou moins-values dont les distributions seront approuvées par l'assemblée générale ordinaire.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p> |

Compte tenu de ce qui précède, la société de gestion procédera à la modification corrélative de la note d'information.

Treizième résolution – (stratégie de cession des actifs)

Lors de la liquidation de la Société, deux stratégies principales de cession du patrimoine sont envisageables, chacune présentant des avantages et des inconvénients :

(i) Stratégie de cession dite « vente à la découpe » : les lots détenus par la Société sont vendus à l'unité, ce qui permet en règle générale d'obtenir la meilleure valorisation. En contrepartie, le délai d'exécution d'un tel processus de vente à la découpe est long. Vous trouverez plus de précision sur cette stratégie dans le livret de liquidation transmis avec votre convocation à l'assemblée générale extraordinaire.

(ii) Stratégie de cession dite « vente en bloc » : les lots détenus par la Société, appartenant à un même ensemble immobilier, sont vendus en une seule fois à un même acquéreur, ce qui permet en règle générale une cession rapide. En contrepartie, la valorisation obtenue est inférieure. Vous trouverez plus de précision sur cette stratégie dans le livret de liquidation transmis avec votre convocation à l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale extraordinaire décide de procéder en priorité à la stratégie dite de vente en bloc en approuvant cette résolution. Dans le cas contraire, la stratégie adoptée par le liquidateur consistera à procéder en priorité à la stratégie de cession dite de la vente à la découpe.

Quatorzième résolution – (confirmation du mandat des membres du conseil de surveillance)

L'assemblée générale extraordinaire décide de confirmer le maintien des mandats des membres du conseil de surveillance actuellement en place et ce pour toute la durée de la liquidation.

Quinquième résolution – (confirmation du maintien du mandat du commissaire aux comptes)

L'assemblée générale extraordinaire décide de confirmer le maintien du mandat du commissaire aux comptes, la société MAZARS, jusqu'à son échéance conformément aux statuts et à la loi.

Seizième résolution – (pouvoirs pour formalités)

L'assemblée générale extraordinaire 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.

PARTIE



Glossaire

L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM.



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.

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 Renoyalys et sa société de gestion Advenis Real Estate Investment Management sont agréées par l'AMF.

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 sociétaux 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.

Dividendes bruts par part

Pour une part en jouissance au 1er janvier de l'année N. Dividendes (avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger) versés au titre de l'année N.

Investissement Socialement Responsable (ISR)

Cela désigne l'inclusion des critères environnementaux, sociétaux 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 l'incidence substantielle de leurs activités professionnelles sur les profils de risque de la société de gestion et des FIA gérés.

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).

Report à nouveau de l'année

Solde entre le résultat distribuable et le résultat distribué cumulé à celui des années précédentes divisé par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année.

RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises)

La Responsabilité Sociétale des Entreprises désigne la prise en compte par les entreprises, sur base volontaire, et parfois juridique, des enjeux environnementaux, sociaux, économiques et éthiques dans leurs activités.

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).

Surface habitable loi Boutin

Depuis mars 2009, les superficies des locations à usage de résidence principale doivent être mesurées selon la loi Boutin. La surface habitable représente la somme totale des planchers des pièces habitables supérieures à une hauteur de 1,80 m. Sont déduites de ce calcul, les surfaces occupées par les murs, les cloisons, les escaliers, etc. D'autres éléments ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface habitable selon la loi Boutin : terrasses, balcons, caves, garages, parkings, greniers, remises, vérandas, réserves, sous-sols, combles non aménagés.

Taux d'occupation physique (TOP)

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 mais pas les surfaces extérieures ni les parkings).

Taux d'occupation financier (TOF)

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 louée, pour la période considérée.

Taux de distribution

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.

Valeur comptable

Valeur du patrimoine figurant dans le bilan. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction).

Valeur de reconstitution

C'est la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de Gestion).

Valeur nominale

Elle se définit comme la quote-part que représente une part sociale par rapport au montant total du capital social.

Valeur de réalisation

C'est la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant et de la valeur des autres actifs de la société diminuée des dettes.

Valeur vénale (d'un immeuble ou d'un patrimoine)

Déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où il trouve cet immeuble ».



Rapport annuel

2023

**SCPI
Renovalys**



SCPI Renovalys

52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris 515 409 456
Dépositaire : CACEIS Bank

Advenis REIM

52 rue de Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
www.advenis-reim.com
n° TVA Intracommunautaire FR01833409899
Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €
RCS Paris n° 833 409 899

 **ADVENIS**
Real Estate
Investment Management