



SCPI
Renovalys
en liquidation

Rapport annuel

2024

Sommaire



PARTIE 1
Page 3

Renovalys en liquidation, en bref



PARTIE 2
Page 6

Le marché immobilier en 2024



PARTIE 3
Page 9

Rapport de la société de gestion



PARTIE 4
Page 23

Rapport du conseil de surveillance



PARTIE 5
Page 25

Comptes annuels de la SCPI



PARTIE 6
Page 35

Rapport du Commissaire aux comptes



PARTIE 7
Page 39

Projet de résolutions



PARTIE 8
Page 41

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 31/12/2024

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
Capital social au 31/12/2024	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
Date de dissolution statutaire	05/11/2024
Date de mise en dissolution anticipée et mise en liquidation amiable	05/06/2024

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

Forvis 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
69006 Lyon

Conseil de surveillance de la SCPI

Présidente

Madame Danièle SIBONI

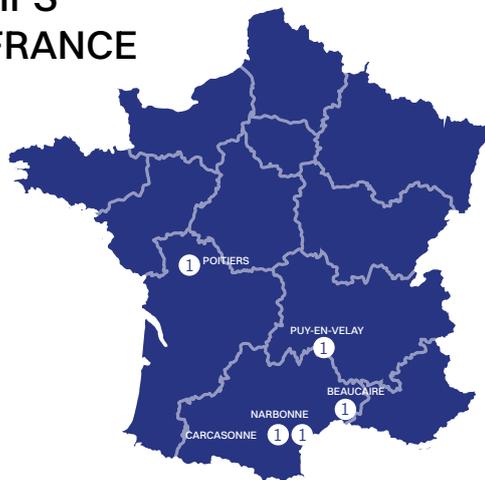
Autres membres du Conseil (par ordre alphabétique)

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 31/12/2024

5 ACTIFS EN FRANCE



5
IMMEUBLES

30
LOTS
D'HABITATION

1
COMMERCES

1 731 m²
SURFACE
LOI BOUTIN (*)

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

PARTIE

2



Le marché immobilier en 2024

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

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2024 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,

En 2024, le marché immobilier français poursuit son ajustement, prolongeant la tendance baissière initiée en 2023. Après une période de croissance soutenue pendant plusieurs années, le secteur connaît une diminution marquée des volumes de transactions, ainsi qu'un recul généralisé des prix sur l'ensemble du territoire. Selon les Notaires de France, 780 000 transactions de logements anciens ont été réalisées à fin septembre 2024, contre 935 000 un an plus tôt, soit une diminution de près de 17 % sur 12 mois. Dans un contexte d'instabilité économique qui a marqué l'année 2024 et avec des taux d'intérêt particulièrement élevés (malgré la baisse des taux directeurs de la BCE au cours de l'année, passant de 4 % en janvier à 3 % en décembre), les conditions d'emprunt restent strictes. Selon l'Observatoire Crédit Logement, après un pic à 4,20 % en décembre 2023, le taux moyen des crédits immobiliers a reculé à 3,32 % en décembre 2024, favorisant un regain d'intérêt pour l'achat immobilier. Toutefois, cette baisse ne compense pas la flambée des taux de crédit observée depuis 2022. Les propriétaires restent réticents à céder leurs biens et donc renoncent aux conditions avantageuses obtenues précédemment, freinant ainsi la mobilité du marché.

Marché de l'immobilier en 2024

La baisse des volumes de transactions accompagne un repli des prix sur l'ensemble du territoire. À l'échelle nationale et selon les Notaires de France, l'indice des prix des appartements anciens affiche une diminution de 3,9 % en un an. Toutefois, la dynamique reste contrastée selon les régions. En Île-de-France et selon l'Insee, la baisse des prix s'accélère avec une chute de 5,3 % sur un an au troisième trimestre 2024. En région, la baisse est plus modérée, s'établissant à 3,4 % sur un an en septembre 2024. Dans les grandes villes, la correction des prix est plus marquée avec 6,7 % à Paris, 7,5 % à Bordeaux, 8,6 % à Lyon et 9,2 % à Nantes. Seule Nice échappe à cette tendance avec des prix stabilisés sur un an.

NOTRE ANALYSE DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL POUR 2024

L'offre de logements à louer a poursuivi son repli avec une diminution de 8,6 % (selon Meilleurs agents) entre octobre 2023 et octobre 2024. Cette pénurie est particulièrement marquée sur le segment des logements loués non meublés. En effet, ces derniers représentent 62 % de l'offre locative, mais leur nombre a chuté de 11,7 % en un an. À l'inverse, l'offre de logements meublés (38 % du total) progresse de 7,7 %. Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2025, les appartements présentant un DPE G ne peuvent plus être reproposés à la location, ceux-ci représentent 755 000 logements selon les estimations de l'ADEME, contribuant à la contraction de l'offre de biens à louer.

Cette contraction de l'offre, couplée à une demande qui s'est accrue de 45 % sur trois ans favorise une hausse continue des loyers. Sur un an, les loyers ont progressé de 4 %, une augmentation supérieure au rythme de l'inflation (estimée à 1,6 % en 2024). La hausse des loyers est alimentée par la part croissante de logements meublés mis en location (loués généralement 20 % plus cher à surface égale).

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.

Malgré ce repli des prix, le marché immobilier reste contraint par des niveaux encore élevés et un accès au crédit toujours restreint, limitant la reprise des transactions. Sur la base d'une mensualité de 800 €/mois sur 20 ans, un ménage moyen peut aujourd'hui financer 55 m² pour un appartement ancien (+1 m² sur un an). Cette tendance reste mesurée en comparaison au recul marquant de 2022, où la perte de pouvoir d'achat atteignait 6 à 10 m² dans certaines grandes villes.

Focus sur Renovalys

Dans les villes du patrimoine de la SCPI, les prix des appartements ont enregistré une baisse significative sur un an. Selon Meilleurs Agents, en février 2025, Carcassonne affiche un recul de 6,3 %, Beaucaire de 2,3 %, et Poitiers de 3,5 %.

Le marché des SCPI en France

En 2024, la collecte brute des SCPI a atteint 4,7 milliards €, marquant une baisse de 38 % par rapport à 2023. Toutefois, une rupture de tendance s'est opérée au quatrième trimestre, avec une collecte en hausse de 24 % par rapport à la même période en 2023, suggérant un regain d'intérêt des investisseurs.

La répartition de la collecte en 2024 reste marquée par la prédominance des SCPI diversifiées.

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

- Les SCPI diversifiées, qui représentent 68 % de la collecte (bien qu'elles ne constituent que 20 % des SCPI en nombre) ;
- Les SCPI bureaux, qui ont capté 14 % de la collecte ;
- Les SCPI santé et éducation, représentant 7 % des souscriptions ;
- Les SCPI logistique et les locaux d'activité, qui ont rassemblé 5 % de la collecte.

Toutefois, certaines grandes villes enregistrent un ralentissement de la demande locative, avec des baisses de 14,1 % à Bordeaux, 11,6 % à Nantes, 10,9 % à Nice et 10,6 % à Lyon. À l'inverse, Montpellier, Toulouse et Strasbourg affichent toujours une hausse du nombre de candidats à la location allant jusqu'à 4,6 %.

L'investissement locatif a poursuivi son déclin en 2024. Il ne représente plus que 25,5 % des transactions immobilières, un niveau inédit depuis 2018 et en forte baisse par rapport aux 30,6 % enregistrés en 2021 selon Century 21. Cette tendance s'explique par un environnement devenu moins favorable aux investisseurs, marqué par une hausse des coûts d'emprunt et de difficulté d'accès au crédit, ainsi que des obligations réglementaires croissantes en matière de rénovation énergétique. Confrontés à une rentabilité en recul et à des conditions de financement plus contraignantes, de nombreux ménages ont recentré leurs priorités sur l'achat de leur résidence principale, délaissant progressivement l'investissement locatif. La stabilisation progressive de l'inflation a permis aux ménages de réduire leurs dépenses contraintes, renforçant ainsi leur capacité d'épargne et leur capacité d'apport personnel.

Compte tenu de ces éléments, nous pensons que la rareté des produits locatifs de qualité permettra de soutenir un bon niveau de remplissage de notre parc locatif. A moyen terme, ce parc pourra soutenir la demande d'investisseurs recherchant des appartements pour achat puis location.

BILAN DE L'ACTIVITE 2024 POUR LA SCPI RENOVALYS

Malgré un travail d'asset management proactif la SCPI Renovalys voit son Taux d'Occupation Financier ⁽¹⁾ baisser en cette année 2024 (avec un taux de 89,16 % sur l'année). Le montant des loyers facturés est d'ailleurs légèrement supérieur à celui de l'année 2023. Au 31 décembre 2024, neuf lots sont vacants : deux à Beaucaire, cinq à Narbonne, et deux à Le Puy-en-Velay. Le résultat de la SCPI est en hausse par rapport à l'année précédente, en partie grâce à une baisse des autres charges immobilières.



Jean-François CHAURY
Directeur Général
d'Advenis REIM

Pierre-Simon CREO
Gérant de la SCPI
Renovalys



Sources :

Notaires de France «Conférence de presse immobilière nationale» du 16/12/2024, Notaires de France «Note de conjoncture immobilière n°65» du 30/10/2024, ASPIM «Collecte et performance des fonds immobiliers grand public en 2024» du 07/02/2025, Guy Hocquet «Marché locatif immobilier 2024» du 22/11/2024, L'observatoire Crédit Logement (CSA) «Janvier 2025» du 21/02/2025, L'Insee «Au troisième trimestre 2024, les prix des logements anciens sont quasi stables» du 28/11/2024, Meilleurs agents «Bilan d'un marché locatif 2024 complètement bloqué !» du 31/10/2024, Century 21 «Bilan Century 21 France: marché immobilier ancien» du 07/01/2025, Banque de France «les taux directeurs de la Banque centrale européenne» du 31/01/2025, Meilleurs Agents «Prix immobilier» du 21/02/2025.

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

⁽¹⁾ 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.

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.

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 31/12/2024 (nominal ^(*) : 4 171 €)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
6 677 771 €	1 601	137

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 2024.

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 2024. De plus, aucune part n'était proposée à la vente sur le marché secondaire au 31 décembre 2024.

^(*) 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 :

Beaucaire



36, rue Eugène Vigne / 11, rue Legendre

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



1, rue Diderot / 73, rue Droite

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.

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 (k€ / m ²)
Beaucaire (36, rue Eugène Vigne 11, rue Legendre)	6	281	100 %	377	847	4,4
Carcassonne (29, rue Victor Hugo)	7	513	100 %	677	1 048	3,4
Narbonne (1, rue Diderot 73, rue Droite)	9	329	100 %	471	1 303	5,4
Poitiers (10, rue St Cyprien 64, boulevard A. France)	4	237	100 %	100	619	3,0
Le Puy-en-Velay (38, Bd St Louis)	5	371	100 %	323	911	3,3
TOTAL	31	1 731	-	1 949	4 728	3,9

Répartition du patrimoine immobilier

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

Au 31 décembre 2024 en % des valeurs vénales :

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Hôtellerie	Total
Paris / Île-de-France	0 %	0 %	0 %	0 %
Régions	97,99 %	2,01 %	0 %	100,00 %
TOTAL	97,99 %	2,01 %	0 %	100,00 %

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

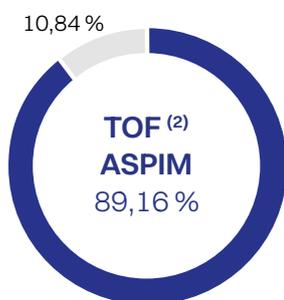
GESTION LOCATIVE

Situation locative

Au 31 décembre 2024, sur les 31 lots que possède la SCPI, 22 sont loués. 9 lots étaient vacants dont 2 à Beaucaire, 5 à Narbonne, et 2 à Le Puy-en-Velay

À cette date, le taux d'occupation physique TOP ⁽¹⁾ du patrimoine est de 79.76 % et le taux d'occupation financier annuel 2024 TOF ⁽²⁾ est de 89.16 %.

Évolution du TOF annuel ⁽³⁾ (en %)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	89,08 %	81,20 %	80,41 %	89,30 %	89,92 %	89,30 %	89,16 %



TOF ⁽²⁾

- Locaux occupés : 89,16 %
- 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 : 10,84 %

Évolution du TOP ⁽¹⁾ (en %)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	85,97 %	79,58 %	85,61 %	91,36 %	93,17 %	91,02 %	79,76 %

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 150 279 € de loyers en 2024 contre 147 777 € en 2023 (soit une hausse de 1,69 % en un an).

Répartition des revenus locatifs en 2024

16,38 %	27,26 %	20,55 %	16,76 %	19,05 %
Beaucaire	Carcassonne	Narbonne	Poitiers	Le puy en Velay

Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs.

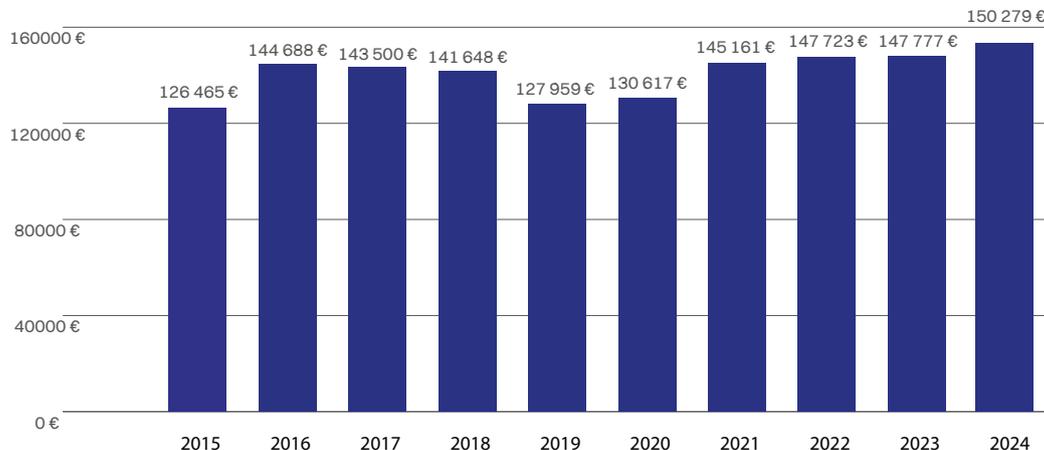
⁽¹⁾ Le TOP constaté au 31 décembre de l'exercice précédent se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI (inclus les locaux accessoires mais pas les surfaces extérieures ni les parkings).

⁽²⁾ Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, y compris les indemnités compensatrices de loyers, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée.

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

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

Évolution des loyers au cours des 10 derniers exercices



Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs.

État des impayés et provisions pour créances douteuses

Le total des créances locatives au 31 décembre 2024 est de 25,4 k€ dont 23,2 k€ 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 2024 pour 16,9 k€.

PERSPECTIVES POUR 2025

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 2025. L'objectif de la SCPI est de poursuivre la dissolution anticipée et la mise en liquidation amiable, après avoir opéré un gel des relocations, permettant de privilégier les ventes de lots sans locataires et donc maximiser la valeur des biens.

RÉSULTATS FINANCIERS

Commentaires relatifs aux résultats

En 2024, la SCPI Renoyalys a facturé 150 279 € de loyers, 14 336 € de charges locatives et a perçu 1 014 € 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 (35,4 k€), des honoraires de gestion versés à la société de gestion ainsi qu'aux administrateurs de biens (17,9 k€), des charges d'entretien du patrimoine locatif (27,6 k€) et des assurances (2,4 k€).

Les diverses charges d'exploitation, soit 27,7 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (17,5 k€), des frais d'expertises (2,2 k€), frais d'actes et contentieux (6,3 k€), de services bancaires (0,7 k€), et frais catalogues et imprimés (0,8 k€).

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).

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

Distribution 2024

31/12/2024	Total	Par part
Résultat net	17 619,30	11,01
Report à nouveau ^(*)	1 848,72	1,15
Total distribuable	19 468,02	12,16
Dividende brut ^(*)	12 808,00	8,00
Report à nouveau^(*) après affectation	6 660,02	4,16

À la suite de la décision votée lors du conseil de surveillance du 26 mars 2025, nous proposons de distribuer au titre de l'année 2024 un dividende brut, avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers de 8,00 € par part (montant incluant 0,63 € parpart de revenus financiers).

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

Évolution des résultats financiers par part au cours des derniers exercices

€/Part	2014	2015	2016 ⁽¹⁾	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
RÉSULTAT NET	20,00	15,60	30,30	30,70	26,20	36,80	41,29	28,35	24,92	0,12	11,01
Report à nouveau ^(*) cumulé	-165,00	-144,60	28,48	8,78	9,48	3,70	8,49	9,77	6,12	11,03	1,15
DIVIDENDES BRUTS DISTRIBUÉS ^(*)	-	-	50,00	30,00	32,00	32,00	40,00	32,00	20,00	10,00	8,00
Report à nouveau ^(*) après distribution	-145,00	-	8,78	9,48	3,70	8,50	9,77	6,12	11,03	1,15	4,16

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).

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

^(*) 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 décembre 2024 par date d'échéance.

	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				< 90 jours	> 90 jours	délais conventionnels
Dettes courantes	2023	6 552 €	3 912 €	2 640 €	-	-
	2024	-	-	-	-	-
Dettes litigieuses	2023	-	-	-	-	-
	2024	-	-	-	-	-
Total	2023	6 552 €	3 912 €	2 640 €	-	-
	2024	-	-	-	-	-

Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2023	Mouvement de l'exercice	Total au 31/12/2024
+ 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	219 300 €	-	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
2012	6 884 300 €	-	1 601	133	-	-
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	-	-
2024	6 677 771 €	-	1 601	137	-	-

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 Renoyalys s'élève à 3 150 000 € au 31 décembre 2024.

La méthode retenue par actif est la même qu'en 2023 : Tous les actifs ont été évalués en utilisant la méthode par le revenu.

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

^(*) 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 2024.

Valeur comptable	2024
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	3 150 000,00 €
Valeur nette des autres actifs	21 735,09 €
VALEUR COMPTABLE ^(*)	3 171 735,09 €
Soit pour une part	1 981,10 €

La valeur comptable ^(*) de la SCPI Renovalys s'établit à 3 171 735,09 euros, soit 1 981,10 euros par part.

Suite à la mise en dissolution anticipée et à la liquidation amiable, la valeur comptable est ajustée pour être identique à la valeur de réalisation.

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	2024
Valeur vénale ^(*)	3 150 000,00 €
Valeur nette des autres actifs	21 735,09 €
VALEUR DE RÉALISATION ^(*)	3 171 735,09 €
Soit pour une part	1 981,10 €

La valeur de réalisation ^(*) de la SCPI Renovalys s'établit à 3 171 735,09 euros, soit 1 981,10 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	2024
Valeur de réalisation ^(*)	3 171 735,09 €
Frais d'acquisition	220 500,00 €
Commission de souscription	489 040,76 €
VALEUR DE RECONSTITUTION ^(*)	3 881 275,85 €
Soit pour une part	2 424,28 €

La valeur de reconstitution ^(*) de la SCPI Renovalys s'établit à 3 881 275,85 euros, soit 2 424,28 euros par part.

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

Évolution des valeurs de réalisation ^(*) et de reconstitution ^(*)

Valeurs	2023	Soit par part	2024	Soit par part
Valeur de réalisation	3 422 975,79 €	2 138,02 €	3 171 735,09 €	1 981,10 €
Valeur de reconstitution	4 188 987,75 €	2 616,48 €	3 881 275,85 €	2 424,28 €

En 2024, les valeurs de réalisation ^(*) et de reconstitution ^(*) de la SCPI Renoyalys ont respectivement baissé de 7,34 % et 7,35 % en un an.

IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

Au 31 décembre 2024, la valeur indicative pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2025 est de 1 950,42 € 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 2024, la SCPI Renoyalys a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

Advenis Real Estate Investment Management : 5 672,27 € 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 2024, en l'absence de transaction sur le marché secondaire.

Advenis Property et Facility Management : 10 138,42 € 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 collaborateurs d'Advenis REIM, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM ^(*) sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2024, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 22 collaborateurs fin 2024, se sont élevées à 1 519 432 € se décomposant en :

- 1 369 543 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 759 623 € versés à l'ensemble du personnel identifié ^(*), soit 8 collaborateurs fin 2024
- 149 889 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 123 943 € versés à 8 collaborateurs du personnel identifié ^(*)

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

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

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

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

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

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité ^(*) pour l'ensemble du personnel identifié ^(*) (dirigeants responsables (au sens de l'AMF ^(*) de la société de gestion et gérants financiers). A ce titre, et conformément à la politique de rémunération mise en place au sein de la société de gestion, la rémunération variable individuelle est plafonnée à 200.000 € nets.

DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

Les sources réglementaires

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

- Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ^(*) (Le RGAMF), dans ses livres III et IV
- Le Code Monétaire et Financier ^(*), dans son Chapitre IV du Livre II ;
- Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) ^(*) dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la société de gestion dans son programme d'activité.

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 délégués ;
- 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.

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

Origines 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.

DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

Profil de risques

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 Renoyalys 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 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 2024, les immeubles ont produit 150 279 € de loyers en 2024, contre 147 777 € en 2023.

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 en nette baisse par rapport à l'exercice précédent, (-7,43 %) avec la même méthode de valorisation utilisée les années précédentes par les experts qui reposerait sur une valeur de rendement, les loyers, alors que la société est en liquidation.

Le Conseil relève par ailleurs qu'une dépréciation des immeubles de 3 527 270 euros (soit 53 % de leur valeur d'origine) a été passée au bilan pour aligner la valeur des immeubles au bilan sur celles des expertises. Selon le Conseil, cette valeur ne reflète pas la valeur de vente des actifs de la SCPI qui est en liquidation.

Le conseil exprime une fois de plus son désaccord sur les valeurs estimées des immeubles qu'il trouve trop élevées notamment pour une société en liquidation et avec les perspectives de ventes annoncées.

Pour cette raison, le conseil ne valide toujours pas ces valeurs.

Résultat de l'exercice 2024

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 17 619,30 €. Rapporté à une part, il a représenté 11,01 €.

La société de gestion avait initialement proposé de ne procéder à aucune distribution de dividendes au titre de l'exercice compte tenu de la mise en liquidation, afin de permettre à la SCPI de réaliser des petits travaux, si nécessaires pour la vente. Le Conseil de surveillance estime que compte tenu du résultat, l'absence de toute distribution comme proposée par la société de gestion n'est pas envisageable, les associés ayant déjà été suffisamment pénalisés financièrement. Le Conseil a en conséquence demandé à la société de gestion de prévoir le versement d'un dividende de 8 € par part.

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

Le Conseil constate à nouveau que le rendement de cette SCPI aura malheureusement toujours été significativement inférieur au rendement annoncé initialement, et que les perspectives de ventes ne combleront pas cette absence de rendement.

Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire

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
- l'affectation du résultat en report à nouveau sans aucun dividende

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 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	6 677 270	3 150 000	6 677 270	3 402 580
Immobilisations en cours				
Total	6 677 270	3 150 000	6 677 270	3 402 580
Charges à répartir				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Total	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-3 527 270			
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Total	-3 527 270	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total	-	-	-	-
TOTAL I	3 150 000	3 150 000	6 677 270	3 402 850
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	-	-	-	-
TOTAL II	-	-	-	-
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	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	32 069	32 069	29 099	29 099
Autres créances	642	642	642	642
Provisions pour dépréciation des créances	-16 855	-16 855	-11 678	-11 678
Total	15 856	15 856	18 063	18 063
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	33 689	33 689	37 085	37 085
Total	33 689	33 689	37 085	37 085
TOTAL III	49 544	49 544	55 148	55 148

État du patrimoine (en €)	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	-10 838	-10 838	-11 730	-11 730
Dettes d'exploitation	-16 972	-16 972	-23 293	-23 293
Dettes diverses				
Total	-27 809	-27 809	-35 023	-35 023
TOTAL IV	-27 809	-27 809	-35 023	-35 023
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	-	-	-	-
TOTAL V	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	3 171 735		6 697 396	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		3 171 735		3 422 976

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Situation D'ouverture	Affectation 2024	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	6 677 771			6 677 771
Capital en cours de souscription				
Total	6 677 771	-	-	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	-	-	12 271
ECARTS D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Total	-	-	-	-
Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-10 504		-3 527 270	-3 537 774
Réserves				
REPORT A NOUVEAU ^(*)	17 664	-15 816	-	1 849
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	194	-194	17 619	17 619
Acomptes sur distribution				
Total	194	-194	17 619	17 619
TOTAL GÉNÉRAL	6 697 396	-16 010	-3 509 651	3 171 735

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

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Exercice 2024	Exercice 2023
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	150 279	147 777
Charges facturées	14 336	11 200
Produits de participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions pour créances locatives	230	
Transferts de charges immobilières	3 811	930
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	168 656	159 906
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	31 267	22 927
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	27 636	31 643
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dotations aux provisions des créances locatives	5 408	9 496
Autres charges immobilières	39 130	52 844
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES	103 441	116 911
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	65 216	42 995
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	4	
TOTAL I AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	4	-
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion et honoraires administrateurs	17 866	13 170
Commission de souscription		
Frais d'acquisitions		
Diverses charges d'exploitation	27 742	30 352
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Autres charges	7	438
TOTAL II AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	45 615	43 961
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-45 610	-43 691
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	1 014	690
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS	1 014	690
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	1 014	690

En €	Exercice 2024	Exercice 2023
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		470
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	470
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	3 000	
Dotations aux amortissements et aux provisions		
TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 000	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-3 000	470
RÉSULTAT NET	17 619	194

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2024

Principes et méthodes comptables

Changement de méthode

En raison de la liquidation de la SCPI, une modification de la méthode comptable a été opérée au titre de l'exercice 2024, aboutissant à une transition vers une évaluation en valeur liquidative. Cette nouvelle méthode de valorisation des actifs impacte directement l'évaluation des immobilisations, notamment par l'intégration d'une dépréciation en fonction des variations de la valeur liquidative. En conséquence, cette approche permet de mieux refléter la réalité économique des actifs et peut entraîner une révision des amortissements et provisions liés aux immobilisations, en particulier pour celles dont la valeur a diminué au cours de l'exercice.

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 2024, soit sous la forme d'une expertise à l'acquisition ou au démarrage de leur mission, soit sous la forme d'une actualisation tous les 5 ans. La méthode principale utilisée par l'expert immobilier est celle de la méthode « par capitalisation du revenu ». Elle a été complétée de la méthode « par comparaison », des références de marché pour des biens comparables permettant dans ce cas de déterminer une valeur pour le bien évalué.

Évènements significatifs de l'exercice

A la suite de l'arrivée du terme des statuts, l'Assemblée générale extraordinaire du 5 juin 2024 a voté la dissolution anticipée et la mise en liquidation amiable de la SCPI.

La procédure de liquidation est toujours en cours au 31 décembre 2024.

Depuis l'assemblée générale extraordinaire tenue le 05 juin 2024 lors de laquelle les associés se sont prononcés en faveur de la dissolution anticipée et la mise en liquidation amiable de la SCPI, la SCPI a opéré un gel des relocations afin de privilégier les ventes de lots sans locataire et donc maximiser la valeur des biens.

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. Les biens immobiliers ont été évalués en 2024, la valeur retenue correspond à la valeur en l'état.

Terrains et constructions locatives

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

Immeubles	Date acquisition	2024		2023	
		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	460	1 224	570
Carcassonne	12/2009 09/2010	1 726	770	1 726	870
Narbonne	12/2009 07/2010 10/2010	1 774	860	1 774	823
Poitiers	12/2010	719	520	719	570
Le Puy-en-Velay	12/2010	1 234	540	1 234	570
TOTAL		6 677	3 150	6 677	3 403

Conformément aux principes comptables applicables aux SCPI, il n'y a pas lieu de comptabiliser une dépréciation même en cas de valeur vénale inférieure à la valeur comptable. Cependant, compte tenu de la procédure de liquidation encours pour la SCPI, une dépréciation a été comptabilisée pour chaque immeuble, afin d'aligner les valeurs comptables et valeurs estimées en cours du patrimoine de la SCPI.

31/12/2024 en k€	Beaucaire	Carcassonne	Le-Puy-en-Velay	Narbonne	Poitiers	TOTAL
Dépréciation	764	956	694	914	199	3 527

Immobilisations en cours

Au 31 décembre 2024 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	2 k€	2 k€	-
Locataires douteux ou litigieux	23 k€	23 k€	-
Dépréciation des créances locataires	- 17 k€	- 17 k€	-
Créances sur gestionnaires immobiliers	7 k€	7 k€	-
TOTAL	15 k€	15 k€	-

En 2024, la dotation pour créances douteuses s'élève à 5,4 k€ et la reprise s'élève à 0,2 k€ soit une dotation nette de 5,2 k€ sur l'exercice. La provision pour créances douteuses s'élève ainsi à 16,9 k€ au 31 décembre 2024.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 33,7 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.

31/12/2024	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	-	3 527	-3 538
Prélèvement sur la prime d'émission	-991	-	-	-991
Report à nouveau	18	-	16	2
Résultat	0	18	0	18
TOTAL	6 697	18	3 543	3 172

16 010 € de dividendes ont été distribués, conformément à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire sur l'approbation des comptes 2023 (non garantis dans le futur).

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	10	10	-	-
dont associés - dividendes à payer	1	1	-	-
dont intérêts courus à payer	0	0	-	-
dont comptes courants société de gestion	-	-	-	-
TOTAL	11	11	-	-
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	-	-	-	-
dont fournisseurs factures non parvenues	11	11	-	-
dont clients créditeurs	4	4	-	-
dont dettes fiscales	0	0	-	-
dont autres dettes	2	2	-	-
TOTAL	17	17	-	-
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 2024.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à 17 619 €.

État de l'actif immobilisé

En k€	31/12/2023 ⁽¹⁾	Entrées	Sorties ⁽¹⁾	31/12/2024 ⁽¹⁾
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	6 677	-	-	6 677
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisation financières	-	-	-	-
TOTAL	6 677	-	-	6 677

Informations relatives au compte de résultat

Produits

Ils se décomposent de la manière suivante :

En k€	Beaucaire	Carcassonne	Narbonne	Poitiers	Le Puy-en-Velay	Total
Loyers ⁽¹⁾	25	41	31	25	29	150
Charges locataires ⁽¹⁾	5	1	4	2	1	14

Poste	Montant (k€)
Reprises de provisions ⁽¹⁾	0
Transfert de charges ⁽¹⁾	4

⁽¹⁾ Montant arrondis.

Charges immobilières ⁽¹⁾

On distingue :

Charges et taxes récupérables	31 k€
<i>dont charges récupérables</i>	31 k€
<i>dont taxes récupérables</i>	-
Travaux de gros entretien	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	28 k€
Dotations aux provisions pour créances locatives	5 k€
Autres charges immobilières	39 k€
<i>dont taxes non récupérables</i>	35 k€
<i>dont charges non récupérables</i>	4 k€

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

La totalité des appels de fonds ont été comptabilisés 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 syndic 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 2024 est de 5,7 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 27,7 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (17,5 k€), des frais d'expertises (2,2 k€), frais d'actes et contentieux (6,3 k€), de services bancaires (0,7 k€), frais catalogues et imprimés (0,8 k€).

Résultat exceptionnel de la société

En 2024, les charges exceptionnelles s'élèvent à 3 k€. Ce montant correspond pour 2 k€ à l'indemnité réglée à une locataire de l'immeuble de Beaucaire lors d'un accord transactionnel compensant les troubles de jouissance générés notamment par des fenêtres fuyardes qui ont été remplacées en fin d'année 2023 en parallèle de la procédure judiciaire. La somme restante (1 k€) correspond aux dépends de la locataire que la SCPI a pris en charge.

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 l'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 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 1.1 Changement de méthode » de l'annexe des comptes annuels qui décrit le changement de méthode comptable résultant de la décision de dissolution anticipée et de mise en liquidation amiable de la société prise par l'Assemblée générale du 5 juin 2024.

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 direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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
Forvis Mazars
Lyon, le 3 avril 2025

Olivier Deberdt
Associé

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Le commissaire aux comptes
Forvis Mazars
Lyon, le 3 avril 2025

Olivier Deberdt
Associé

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

Les associés de la SCPI Renovalys 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 2024, 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 2024 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 2024 de la manière suivante :

31/12/2024	Total (en €)	Par part (en €)
Résultat net	17 619,30	11,01
Report à nouveau ^(*)	1 848,72	1,15
Total distribuable	19 468,02	12,16
Dividende ^(*)	12 808,00	8,00
Report à nouveau après affectation	6 660,02	4,16

En conséquence, le dividende unitaire par part en pleine jouissance pour l'exercice 2024 s'élève à 8,00 € (montant incluant 0,63 € 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 :

31/12/2024	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable ^(*)	3 171 735,09 €	1 981,10 €
Valeur de réalisation ^(*)	3 171 735,09 €	1 981,10 €
Valeur de reconstitution ^(*)	3 881 275,85 €	2 424,28 €

Septième 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.

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

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 Renovalys 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.

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

2024

SCPI Renoyalys
en liquidation

SCPI Renoyalys
en liquidation

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