



SCPI Renovalys 4

Rapport annuel

2024

Sommaire



PARTIE 1
Page 3

Renovalys 4 en bref



PARTIE 2
Page 6

Le marché immobilier en 2024



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 39

Rapport du Commissaire aux comptes



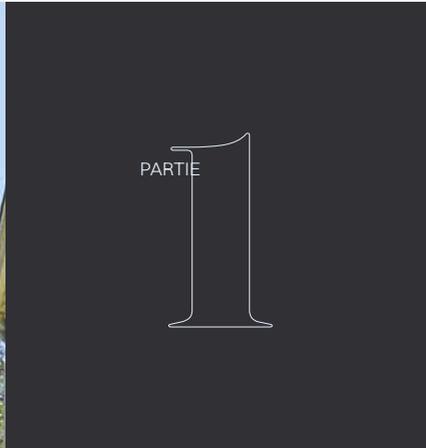
PARTIE 7
Page 44

Projet de résolutions

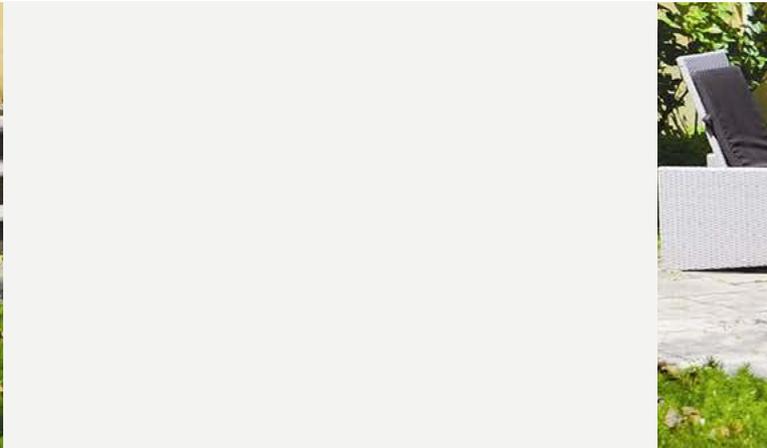


PARTIE 8
Page 46

Glossaire



Renovalys 4 en bref



LA SCPI AU 31/12/2024

Forme juridique	SCPI déficit foncier à capital fixe
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Date d'immatriculation	02 janvier 2013
Numéro d'immatriculation	RCS Paris n° 790 243 711
Date de dissolution statutaire	29 décembre 2028
Capital social au 31/12/2024	38 409 144 €
Date d'ouverture au public	15 mai 2013
Clôture des souscriptions	31 décembre 2014
Durée de placement	statutaire 16 ans
Visa AMF ⁽¹⁾	n° 18-20 du 24 juillet 2018
Société de gestion	Advenis REIM

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion

Advenis Real Estate Investment Management

Société par actions simplifiée au capital de
3 561 000 €

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

Agrément délivré par l'AMF ⁽¹⁾ en tant que société de gestion de
portefeuille habilitée à gérer des fonds d'investissement alternatifs
(« FIA ») de type SCPI n° GP-18000011 du 29 juin 2018

Conseil d'administration

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

Direction Générale

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

Expert externe en évaluation de la SCPI

Adéquation

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

Dépositaire de la SCPI

CACEIS Bank

89-91 rue Gabriel Peri
92120 MONTRouGE

Commissaires aux comptes de la SCPI

Forvis MAZARS

Société par actions simplifiée au capital de 5 986 008 €
Immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro :
351 497 649
109 rue Tête d'Or
CS 10363
69006 Lyon

Conseil de surveillance de la SCPI

Président

Monsieur Pierre LE BOULERE

Vice-Président

Monsieur Michel ROUSSILHE

Autres membres du Conseil (par ordre alphabétique)

Monsieur Michel ALFONSO

Monsieur Xavier ANDRE

Monsieur Olivier MASSOL

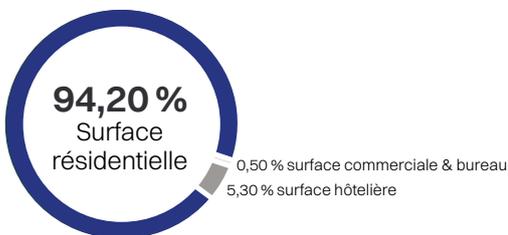
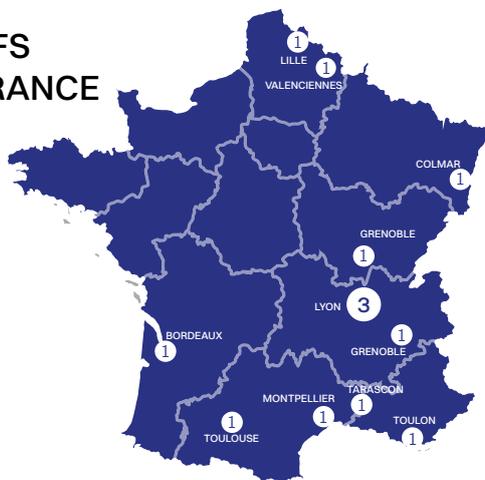
Monsieur Hervé THOMAS

Monsieur Jean-Jacques VIGOUROUX

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

PATRIMOINE AU 31/12/2024

13 ACTIFS EN FRANCE



13
IMMEUBLES

90
LOTS D'HABITATION

4
COMMERCE (1)
HÔTELS (3)

5 830 m²
SURFACE HABITABLE LOI BOUTIN ^(*)

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

PARTIE

2

Le marché immobilier en 2024

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 renoncer 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 (généralement loués 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 4

Dans les villes du patrimoine de la SCPI, l'évolution des prix reste hétérogène. D'après Meilleurs Agents, en février 2025, Bordeaux enregistre une hausse de 0,7 %, Lyon une baisse de 3,8 %, et Toulouse une augmentation modérée de 1,2 %.

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 4

Malgré un travail d'asset management proactif la SCPI Renovalys 4 voit son Taux d'Occupation Financier ⁽¹⁾ diminuer en cette année 2024 (avec un taux de 91,26 % sur l'année). Le montant des loyers facturés est inférieur à celui de l'année 2023. Au 31 décembre 2024, 10 des 94 lots de la SCPI sont vacants : un à Chalon sur Saône, deux à Grenoble, trois à Lille, un à Lyon 9ème, un à Montpellier, et deux à Toulouse.

Le résultat de la SCPI est légèrement en baisse par rapport à l'année précédente, principalement à cause des hausses des budgets de copropriété. Ces budgets font l'objet de provision, et seront restitués à posteriori si les budgets n'ont pas été utilisés en totalité par les copropriétés.



Jean-François CHAURY
Directeur Général
d'Advenis REIM



Pierre-Simon CREO
Gérant de la SCPI
Renovalys 4

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



RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

La SCPI Renoyalys 4 a pour objet de réaliser des opérations immobilières permettant de bénéficier pleinement du régime de déduction fiscale prévu par l'article 31 I du code général des impôts. Sous certaines conditions, il permet de déduire les déficits fonciers du revenu imposable. L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année suivant celle où la dernière imputation sur le revenu global a été pratiquée sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son investissement qu'à partir de la dissolution de la société. Le délai total maximum

d'immobilisation de l'investissement correspond à la durée de vie de la SCPI pour permettre la liquidation totale des actifs.

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2024 (nominal ^(*)) : 4 262 €)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
38 409 144 €	9 012	1 523

La souscription de parts de la SCPI n'est plus ouverte au public depuis le 31 décembre 2014. Par conséquent, aucune souscription de nouvelle part 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 Renoyalys 4, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Au 31 décembre 2024, 126 parts étaient proposées à la vente, pour un prix moyen de 4 093 €.

La SCPI n'a enregistré aucune transaction sur le marché secondaire en 2024.

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



PATRIMOINE DE LA SCPI

Le patrimoine a été constitué par acquisition d'immeubles ou de lots d'immeubles situés dans le centre historique de villes sélectionnées pour leur intérêt patrimonial et le dynamisme de leur marché locatif. Ces immeubles de caractère bénéficient tous d'un potentiel de revalorisation par rénovation, ce qui permet la

réalisation d'importants travaux éligibles au dispositif de déficit foncier. Les investissements de la SCPI représentent un total de 94 lots pour une valeur HD total de 35 756 800 € au 31 décembre 2024.

Tableau récapitulatif du patrimoine

Ville	Nombre de lots	Surface habitable loi Boutin ^(*) (m ²)	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition (k€ droits inclus)	Prix des travaux (k€)	Prix de revient (k€/m ²)
Bordeaux (105, rue Saint Genès)	8	505	100%	1 170	1 394	5,1
Chalon-sur-Saône (3, rue Philibert Couturier)	5	279	100%	301	911	4,3
Colmar (4, Grand-Rue)	1	76	100%	185	207	5,2
Grenoble (1, rue Général Marchand)	6	377	100%	810	1 012	4,8
Lille (54, rue Sainte Catherine)	6	345	100%	1 117	1 178	6,7
Lyon 02 (14-16, rue de la République)	18	1 076	100%	2 460	5 292	7,2
Lyon 06 (51, rue Duquesne)	10	607	100%	2 471	2 101	7,5
Lyon 09 (180, avenue Tirailleurs Sénégalais)	11	558	100%	1 752	1 905	6,6
Montpellier (32-34, boulevard des Arceaux)	6	336	100%	871	900	5,3
Tarascon (15, rue de Lubières)	1	58	100%	30	154	3,2
Toulon (106, cours Lafayette)	3	176	100%	356	468	4,7
Toulouse (71, rue Alsace Lorraine)	16	1 128	100%	4 007	4 498	7,5
Valenciennes (6, place de l'Hôpital Général)	3	309	100%	479	2 352	9,2
TOTAL	94	5830	-	16010	22371	6,6

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

Répartition du patrimoine immobilier

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

Au 31 décembre 2024, en % des valeurs vénales :

Zone géographique	Résidentiel	Bureau/Commerce	Hotellerie	Total
Paris / Ile de France	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Régions	92,56 %	0,58 %	6,86 %	100,00 %
TOTAL	92,56 %	0,58 %	6,86 %	100,00 %

Le patrimoine de la SCPI Renovalys 4

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



14-16, rue de la République

Lyon 2

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

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

Lyon 9



180, Avenue du 25^e Régiment des Tirailleurs Sénégalais



51, rue Duquesne

Lyon 6

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

Valenciennes

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



6, place de l'Hôpital Général

Bordeaux



105, rue St Genès

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

Chalon-sur-Saône

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



3, rue Phillibert Léon Couturier

Montpellier



32-34, bd des Arceaux

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

Tarascon

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



15, rue de Lubières



Lille



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

54, rue Sainte Catherine/ 77, rue Royale

Grenoble

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



1, rue Général Marchand

Toulouse



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

71, Rue Alsace Lorraine

Toulon

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



106, cours Lafayette

Colmar



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

4, Grand-Rue

GESTION LOCATIVE

Situation locative

Au 31 décembre 2024, sur les 94 lots que possède la SCPI, 84 sont loués. 10 lots étaient vacants dont 1 à Chalon-sur-Saône, 2 à Grenoble, 3 à Lille, 1 à Lyon 9^{ème}, 1 à Montpellier et 2 à Toulouse.

Le taux d'occupation physique (TOP) ⁽¹⁾ du patrimoine est de 90,01 % au 31 décembre 2024 et le taux d'occupation financier annuel 2024 (TOF) ⁽²⁾ est de 91,26 %.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Évolution du TOF moyen annuel ⁽³⁾	93,77 %	94,32 %	95,12 %	96,91 %	97,16 %	96,52 %	91,26 %



TOF ⁽²⁾

- Locaux occupés : 90,63 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,63 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 8,74 %

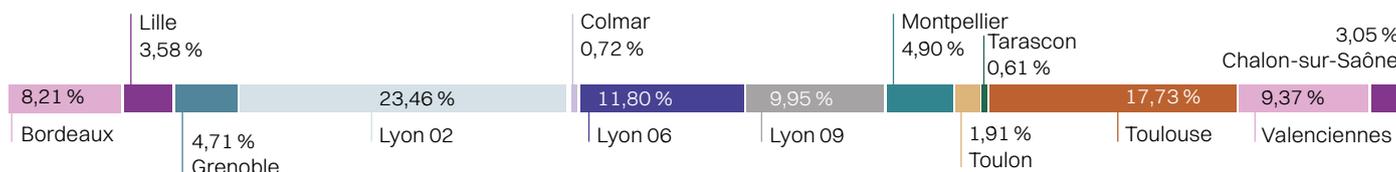
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Évolution du TOP ⁽¹⁾	93,82 %	98,69 %	97,42 %	97,50 %	95,98 %	90,31 %	90,01 %

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 920 340 € de loyers en 2024, contre 929 346 € en 2023, soit une baisse de 0,97 %.

Répartition des revenus locatifs en 2024



Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs.

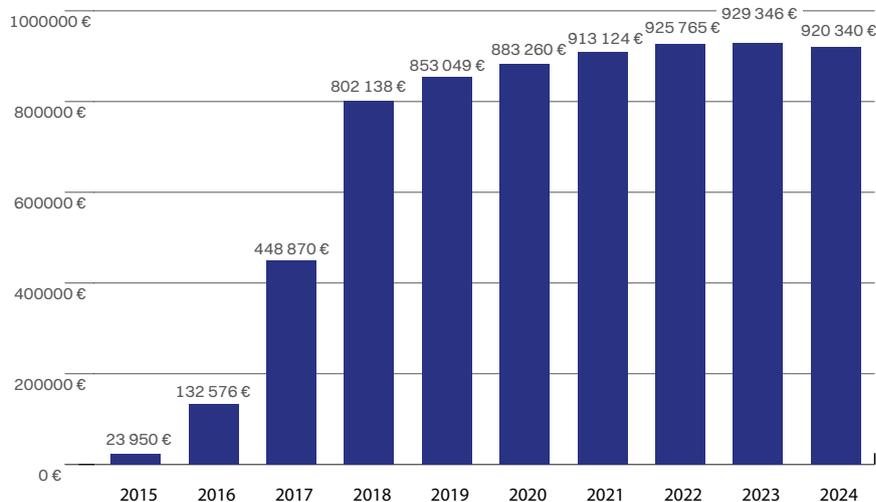
⁽¹⁾ Le TOP constaté au 31 décembre de l'exercice précédent se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI (inclus les locaux accessoires mais pas les surfaces extérieures ni les parkings).

⁽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).

⁽⁴⁾ Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Évolution des loyers au cours des derniers exercices



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

État des impayés et provisions pour créances douteuses

Le total des créances locatives au 31 décembre 2024 est de 144 134,86 € dont 114 750,36 € sont classées en créances douteuses. Les provisions pour créances douteuses sont constituées en cas de loyers impayés dont le recouvrement est incertain. Une provision de 75 887,54 € a ainsi été comptabilisée au 31 décembre 2024.

PERSPECTIVES POUR 2025

Pour 2025, l'objectif est de poursuivre le travail de la SCPI sur les taux d'occupation physique ⁽¹⁾ et financier ⁽²⁾. 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.

RÉSULTATS FINANCIERS

Commentaires relatifs aux résultats

En 2024, la SCPI Renoyalys 4 a facturé 920 340 € de loyers et a perçu 41 002 € de produits financiers pour les placements d'excédents de trésorerie sur des comptes rémunérés.

Les principaux postes de charges ont été constitués des taxes foncières et locatives (128,6 k€), des honoraires de gestion (110,3 k€), des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (32,3 k€), de frais dépositaires (10,8 k€), d'honoraires d'expertises immobilières (8,4 k€), de frais d'actes et de contentieux (8,9 k€), de frais de catalogues et imprimés (11,6 k€), de voyages et déplacements des membres du conseil de surveillance (2,1 k€) et de la rémunération du conseil de surveillance (5 k€).

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 469 840 €. Rapporté à une part, il a représenté 52,13 €.

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

Distribution 2024

31/12/2024	Total en €	Par part en €
Résultat net	469 840	52,13
Report à nouveau ^(*)	79 613	8,83
Total distribuable	549 453	60,97
Dividende brut ^(*)	495 660	55,00
Report à nouveau après affectation	53 793	5,97

En conséquence, le dividende unitaire par part en pleine jouissance pour l'exercice 2024 s'élève à 55,00 euros (montant incluant 4,55 € par part de revenus financiers).

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).

Évolution des résultats financiers par part au cours des derniers exercices

€/Part	2014	2015	2016	2017 ⁽¹⁾	2018 ⁽²⁾	2019	2020	2021	2022	2023	2024
RÉSULTAT NET	-14,00	-15,00	-10,00	8,60	61,69	49,20	48,31	62,13	64,66	61,74	52,13
Report à nouveau ^(*) cumulé	-9,00	-23,00	-38,00	0,86	0,04	0,74	0,99	0,30	2,43	7,09	8,83
Dividendes bruts ^(*) distribués	0,00	0,00	0,00	7,70	60,98	49,00	49,00	60,00	60,00	60,00	55,00
Report à nouveau ^(*) après distribution	-23,00	-38,00	-48,00	0,04	0,74	0,99	0,30	2,43	7,09	8,83	5,97

Distribution de sommes sur le poste "prime d'émission"

Suite à l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la SCPI du 10 juin 2024 de procéder à la distribution des sommes disponibles sur le poste « prime d'émission », en une ou plusieurs fois, une distribution exceptionnelle d'une partie de cette trésorerie excédentaire a été réalisée le 08 juillet 2024 pour un montant de 200 k€, soit 22,19€ par part.

Une seconde distribution pour un montant de 200 k€, soit 22,19 € par part sera réalisée en 2025.

⁽¹⁾ Réduction de capital votée par l'assemblée générale du 29/05/2017

⁽²⁾ Le dividende brut versé au titre de l'année 2018 était constitué de 14,98 € de dividendes exceptionnels provenant du protocole d'accord avec la société AUPERA pour la perte de surface sur l'immeuble de Chalon-sur-Saône. Le résumé de notre politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur notre site et la politique complète sur demande.

^(*) 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.

Nature	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2023	2 472	2 232	-	240	-
	2024	3 704	-	-	3 704	-
Dettes litigieuses	2023	-	-	-	-	-
	2024	-	-	-	-	-
TOTAL	2023	2 472	2 232	-	240	-
	2024	3 704	-	-	3 704	-

Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2023	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2024
+ Fonds collectés	44 664 444	-	44 664 444
- Achats d'immeubles	-16 009 627	-	-16 009 627
- Immobilisations	-22 349 652	67 371	-22 282 281
- Cessions d'immeubles et d'immobilisations	-	-	-
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-5 610 198	-200 000	-5 810 198
- Autres immobilisations corporelles	-	-	-
SOLDE	694 967	-132 629	562 338

Évolution du capital

Date de création : 2013 ; nominal ^(*) de la part : 4 262 €.

Année	Capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31/12
2012	761 100 €	761 101 €	177	22	-	5 000 €
2013	21 947 200 €	21 186 100 €	5 104	942	3 150 328 €	5 000 €
2014	38 751 600 €	16 804 400 €	9 012	1 463	2 452 962 €	5 000 €
2015	38 751 600 €	-	9 012	1 463	-	-
2016	38 751 600 €	-	9 012	1 463	-	-
2017	38 409 144 €* [*]	-	9 012	1 474	3 768 €	-
2018	38 409 144 €	-	9 012	1 480	301 €	-
2019	38 409 144 €	-	9 012	1 483	403 €	-
2020	38 409 144 €	-	9 012	1 483	-	-
2021	38 409 144 €	-	9 012	1 491	-	-
2022	38 409 144 €	-	9 012	1 506	-	-
2023	38 409 144 €	-	9 012	1 517	-	-
2024	38 409 144 €	-	9 012	1 523	-	-

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

EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

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 méthode retenue par actif a été la même qu'en 2023 : la méthode par comparaison a été retenue pour tous les actifs sauf pour l'immeuble de Valenciennes qui a été évalué en utilisant la méthode par le revenu. La valeur d'expertise globale des actifs détenus par la SCPI Renoyalys 4 s'élève à 35 756 800 € au 31 décembre 2024.

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 immos nette de provision	38 380 761,71
Valeur nette des autres actifs	955 566,53
VALEUR COMPTABLE	39 336 328,24
Soit pour une part	4 364,88

La valeur comptable de la SCPI Renoyalys 4 s'établit à 39 336 328,24 €, soit 4 364,88 € par part.

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

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 ^(*)	35 756 800,00
Valeur nette des autres actifs	955 566,53
VALEUR DE RÉALISATION ^(*)	36 712 366,53
Soit pour une part	4 073,72

La valeur de réalisation de la SCPI Renovalys 4 s'établit à 36 712 366,53 €, soit 4 073,72 € 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 ^(*)	36 712 366,53
Frais d'acquisition	2 502 976,00
Commission de souscription	5 653 470,44
VALEUR DE RECONSTITUTION ^(*)	44 868 812,97
Soit pour une part	4 978,79

La valeur de reconstitution de la SCPI Renovalys 4 s'établit à 44 868 812,97 €, soit 4 978,79 € par part.

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

Valeurs	2023	Soit par part	2024	Soit par part
Valeur de réalisation ^(*)	37 819 800,02	4 196,60	36 712 366,53	4 073,72
Valeur de reconstitution ^(*)	46 195 783,79	5 126,03	44 868 812,97	4 978,79

En 2024, les valeurs de réalisation ^(*) et de reconstitution ^(*) de la SCPI Renovalys 4 ont baissé respectivement de 2,93 % et 2,87 % 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 est de 3 940,79 € 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.

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

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2024, la SCPI Renovalys 4 a versé ou provisionné des honoraires et commissions dues à différentes entités du groupe Advenis :

Advenis Real Estate Investment Management : 47 975,42 € au titre de la commission de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens). 437,50 € ont été versés au titre de commissions de cession de parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente payé au titre de l'exercice 2024.

Advenis Property et Facility Management : 62 288,22 € au titre des missions d'administrateurs de biens et d'honoraires de syndic.

Informations relatives aux rémunérations

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

Au titre de l'exercice 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.

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.

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

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 :

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

- 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 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 2^{ème} 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 1^{er} 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.

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.

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

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 16 ans.

Risque de perte en capital : le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.

Risque de marché immobilier : comme tout investissement, l'immobilier physique (habitat par exemple) présente des risques dont notamment une absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.

Risque de liquidité : la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. L'avantage fiscal « déficit foncier » ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Risque lié aux conditions fiscales de placement : investir dans cette SCPI de type fiscal « Déficit Foncier » permet de bénéficier de différents avantages fiscaux dont les conditions sont exposées au sein de sa note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition.

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

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

Suivi et évaluation des risques

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

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

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

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

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

^(*) 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.

The background of the page is a photograph of a building. The top part shows a traditional stone building with a prominent tower featuring a cross on top. Below this, a modern glass and steel extension connects to the older building. The sky is blue with some clouds. The bottom part of the image shows a paved courtyard area with some greenery.

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

Evolution du patrimoine

Le patrimoine de RENOVALYS 4 reste inchangé depuis le 31 décembre 2015, date d'arrêt de la collecte.

S'agissant de la situation locative du patrimoine au 31 décembre 2024, les immeubles ont produit 920 340 € de loyers en 2024, contre 929 346 € en 2023, soit - 0,97 %. Le TOF annuel moyen est passé de 96,52 % en 2023 à 91,26 % en 2024.

Valeurs représentatives de la SCPI

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

Résultat de l'exercice 2024

Le résultat de l'exercice s'est établi à 469 840 € contre 556 442 € en 2023. Rapporté à une part, il représente 52,13 €, contre 61,74 € en 2023.

Avec le report à nouveau, le total distribuable s'élève à 549 453 €, soit 60,97 € par part.

La baisse de 15,6 % du résultat net de la SCPI en 2024 s'explique principalement par les évolutions suivantes :

- Une baisse des produits immobiliers : Conséquence des travaux sur l'immeuble de Lille Sainte Catherine qui a généré de la vacance locative en 2024, impactant les loyers et charges refacturées.
- Une hausse des charges immobilières : La hausse des charges locatives s'explique notamment par le fait que le poste a été réduit en 2023 par une régularisation positive de charges sur l'immeuble de Lyon République. Le poste a également augmenté en 2024 en raison de la hausse des budgets courants des immeubles, et de la réalisation de travaux exceptionnels sur certaines copropriétés.

Le conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de distribuer au titre de 2024 un dividende de 55 euros par part.

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

Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire

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

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

PARTE
5

Comptes annuels de la SCPI

Toulouse



ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en euros)	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	38 291 908	35 756 800	38 359 279	36 504 500
Immobilisations en cours	88 854			
Total	38 380 762	35 756 800	38 359 279	36 504 500
Charges à répartir				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Total	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Total	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total	-	-	-	-
TOTAL I	38 380 762	35 756 800	38 359 279	36 504 500
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	221 005	221 005	200 065	200 065
Autres créances	43 245	43 245	36 743	36 743
Provision pour dépréciation des créances	-75 888	-75 888	-42 307	-42 307
Total	188 362	188 362	194 502	194 502
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 017 741	1 017 741	1 330 613	1 330 613
Total	1 017 741	1 017 741	1 330 613	1 330 613
TOTAL III	1 206 103	1 206 103	1 525 114	1 525 114

État du patrimoine (en euros)	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	-107 929	-107 929	-92 559	-92 559
Dettes d'exploitation	-142 608	-142 608	-134 115	-134 115
Dettes diverses				
Total	-250 537	-250 537	-226 674	-226 674
TOTAL IV	-250 537	-250 537	-226 674	-226 674
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Comptes de régularisations				
Charges constatées d'avance			16 860	16 860
Produits constatés d'avance				
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
Total	-	-	16 860	16 860
TOTAL V	-	-	16 860	16 860
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	39 336 328		39 674 579	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		36 712 367		37 819 800



ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Situation D'ouverture	Affectation 2024	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	38 409 144			38 409 144
Capital en cours de souscription				
Total	38 409 144	-	-	38 409 144
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	6 255 300			6 255 300
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-5 610 198	-200 000		-5 810 198
Total	645 102	-200 000	-	445 102
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				-67 371
Réserves				
Report à nouveau ^(*)	63 891	15 722	-	79 613
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	556 442	-556 442	469 840	469 840
Acomptes sur distribution				
Total	556 442	-556 442	469 840	469 840
TOTAL GÉNÉRAL	39 674 579	-740 720	469 840	39 336 328

^(*) 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	920 340	929 346
Charges facturées	128 827	134 956
Produits de participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions pour créances locatives	2 239	11 677
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	1 051 406	1 075 978
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Appels de fonds copropriété et charges locatives	161 972	112 300
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	83 015	80 948
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dotations aux provisions des créances locatives	35 820	28 003
Autres charges immobilières	163 653	156 716
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES	444 459	377 967
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	606 947	698 011
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	11 796	11 695
Reprise de provision pour créances douteuses		
Autres produits	2	132
TOTAL I AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	11 798	11 827
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion et honoraires administrateurs	110 264	105 437
Commission de souscription		
Frais d'acquisitions		
Diverses charges d'exploitation	79 642	75 757
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Autres charges	1	1
TOTAL II AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	189 907	181 195
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-178 109	-169 368
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		2 418
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	41 002	28 229
Reprises de provisions sur charges financières		28 154
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS	41 002	58 801
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	41 002	58 801

En €	Exercice 2024	Exercice 2023
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		468 997
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total I Produits exceptionnels	-	468 997
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		500 000
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total II Charges exceptionnelles	-	500 000
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-31 003
RÉSULTAT NET	469 840	556 442

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

Principes et méthodes comptables

Changement de méthode

Néant.

Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

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

Le cabinet Adéquation Expertise, a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2024 soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison et la méthode par capitalisation sur l'immeuble de Valenciennes.

Événements significatifs de l'exercice

Suite à l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la SCPI du 10 juin 2024 de procéder à la distribution des sommes disponibles sur le poste « prime d'émission », en une ou plusieurs fois, une distribution exceptionnelle d'une partie de cette trésorerie excédentaire a été réalisée le 08 juillet 2024 pour un montant de 200 k€, soit 22,19€ par part.

Les travaux de traitement des problématiques d'humidité de l'immeuble de Lille ont été validés par les services d'urbanisme de la ville de Lille après de nombreux échanges avec le bureau d'études et l'assistant à la maîtrise d'ouvrage. Les travaux débiteront au 1^{er} trimestre 2025 à la fin du délai de 2 mois de publicité de l'autorisation administration délivrée par l'urbanisme. Les travaux de l'immeuble de Toulouse ont débuté début octobre 2024. Le bien sera à nouveau disponible pour la location dès réception des travaux (estimée pour le 1^{er} semestre de 2025).

Événements post-clôture

Une seconde distribution sur le poste « prime d'émission » pour un montant de 200 k€, soit 22,19 € par part sera réalisée en 2025.

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 espéré, évalué par un expert immobilier en 2024, une fois les travaux totalement achevés.

Terrains et constructions locatives

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

Immeubles	Date acquisition	2024		2023	
		Valeurs bilantielles en k€	Valeurs estimées en k€	Valeurs bilantielles en k€	Valeurs estimées en k€
Bordeaux	12/2013	2 563	2 930	2 563	3 008
Chalon-sur-Saône	12/2014	1 212	730	1 212	730
Colmar	12/2013	392	201	392	212
Grenoble	12/2012 12/2013	1 823	1 550	1 823	1 625
Lille	12/2013	2 254	2 018	2 286	2 053
Lyon 2 ^{ème}	12/2014	7 752	8 531	7 752	8 531
Lyon 6 ^{ème}	09/2014	4 572	4 338	4 572	4 348
Lyon 9 ^{ème}	12/2013 03/2014	3 657	3 433	3 657	3 579
Montpellier	12/2013	1 771	1 700	1 771	1 770
Tarascon	12/2013	184	113	184	119
Toulon	12/2013	825	609	825	625
Toulouse	12/2013	8 458	7 149	8 494	7 376
Valenciennes	12/2014	2 831	2 454	2 831	2 531
TOTAL		38 292	35 757	38 359	36 505

Conformément au Plan comptable applicable aux SCPI, il n'y a pas lieu de comptabiliser une dépréciation même en cas de valeur vénale ⁽¹⁾ inférieure à la valeur comptable ⁽¹⁾.

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

Immobilisations en cours

Des immobilisations en cours ont été comptabilisées au 31 décembre 2024 pour 88,9 k€, correspondant aux travaux en cours de réalisation sur les immeubles de Lille et de Toulouse.

Immobilisations financières non contrôlées

Néant.

Locataires et comptes rattachés

Les créances sont constituées de :

Créances locataires	Total en k€	À moins d'un an en k€	À plus d'un an
Locataires	29	29	-
Locataires douteux ou litigieux	115	115	-
Dépréciation des créances locataires	-76	-76	-
Créances sur société de gestion (loyers de décembre versés sur janvier)	77	77	-
TOTAL	145	145	-

En 2024, la dotation pour créances douteuses s'élève à 35,8 k€ et la reprise s'élève à 2,2 k€ soit une dotation nette de 33,6 k€ sur l'exercice. La provision pour créances douteuses s'élève ainsi à 75,9 k€ au 31 décembre 2024.

Autres créances

Elles sont constituées de :

Autres créances	Total en k€	À moins d'un an en k€	À plus d'un an
Dont TVA déductible à récupérer	23	23	-
Dont fournisseurs débiteurs	0	0	-
Dont décomptes de notaires non soldés	-	-	-
Dont créances sur syndic	2	2	-
Dont autres créances	18	18	-
TOTAL	43	43	-

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 517,7 k€ de disponibilités en banque et 500 k€ de placement répartis en trois comptes à terme.

Charges constatées d'avance

Néant.

Capitaux propres

Souscription des parts

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

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

Tableau des capitaux propres

en k€	N-1	+	-	N
Capital	38 409	-	-	38 409
Primes d'émission	6 255	-	-	6 255
Autres réserves +/- values de cession	-	-	-67	-67
Prélèvement sur la prime d'émission	-5 610	-	-200	-5 810
Report à nouveau ^(*)	64	16	-	80
Résultat	556	470	-556	470
TOTAL	39 675	486	-824	39 336

540 720 € de dividendes bruts ^(*) ont été distribués, conformément à la décision de l'AGO sur l'approbation des comptes 2023.

Suite à l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la SCPI du 10 juin 2024 de procéder à la distribution des sommes disponibles sur le poste « prime d'émission », en une ou plusieurs fois, une distribution exceptionnelle d'une partie de cette trésorerie excédentaire a été réalisée le 08 juillet 2024 pour un montant de 200 k€, soit 22,19€ par part.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières en k€	Total	À moins d'un an	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans
dont cautionnements reçus	66	66	-	-
dont associés - dividendes à payer	42	42	-	-
dont intérêts courus non échus	0	0	-	-
TOTAL	108	108	-	-
Dettes d'exploitation en k€	Total	À moins d'un an	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans
dont dettes fournisseurs	4	4	-	-
dont fournisseurs factures non parvenues	64	64	-	-
dont autres taxes et impôts	24	24	-	-
dont clients créditeurs	48	48	-	-
dont autres dettes	3	3	-	-
TOTAL	143	143	-	-

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

Prélèvements sur primes d'émission

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

en k€	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission 2013	3 520	-
Commission de souscription 2013	-	3 150
Prime d'émission 2014	2 735	-
Commission de souscription 2014	-	2 453
Commission de souscription 2015	-	7
Solde de la prime d'émission à fin 2023	645	-
Distribution exceptionnelle prime d'émission en 2024	-	200

Au cours de l'exercice 2024, un solde de prime d'émission de 200 k€ a été distribué.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à 469,8 k€.

État de l'actif immobilisé

en k€	31/12/2023	Entrées	Sorties	31/12/2024
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	38 359	-	67	38 292
Immobilisations en cours	-	89	-	89
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	38 359	89	67	38 381

Les immobilisations en cours ont été comptabilisées au 31 décembre 2024 pour 88,9 k€, correspondant aux travaux en cours de réalisation sur les immeubles de Lille et de Toulouse.

Informations relatives au compte de résultat

Produits - Ils se décomposent de la manière suivante :

Immeubles	Loyers en k€	Charges locatives en k€
Bordeaux	76	10
Chalon-sur-Saône	28	6
Colmar	7	1
Grenoble	43	3
Lille	33	5
Lyon 2^{ème}	216	16
Lyon 6^{ème}	109	12
Lyon 9^{ème}	92	39
Montpellier	45	10
Tarascon	6	1
Toulon	18	2
Toulouse	163	21
Valenciennes	86	1
TOTAL	920	129

Transfert de charges

Les transferts de charges comptabilisés pour 11,8 k€ et proviennent d'indemnités d'assurance pour dommages et sinistres.

Charges immobilières

On distingue :

Les charges et taxes récupérables sur les locataires	162 k€
dont charges récupérables	162 k€
dont taxes récupérables	-
Travaux de gros entretien	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	83 k€
Dotations aux provisions pour créances locatives	36 k€
Autres charges immobilières	164 k€
dont taxes non récupérables	129 k€
dont charges non récupérables	35 k€

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 syndics ne permettent pas une comptabilisation plus précise.

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, durant la période de travaux de restauration des immeubles, la société de gestion sera rémunérée au minimum de 9 k€ TTC par trimestre. Par la suite, la société de gestion percevra 12% TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. Le montant revenant à la société de gestion au titre de 2024 est de 48 k€, après déduction des honoraires de gestion facturés par les gestionnaires immobiliers de 62,3 k€.

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

Les diverses charges d'exploitation, soit 79,6 k€ sont constituées notamment de frais de dépositaires (10,8 k€), d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (32,3 k€), d'honoraires d'expertises immobilières (8,4 k€), de frais d'actes et de contentieux (8,9 k€), de frais de catalogues et imprimés (11,6 k€), de voyages et déplacements (2,1 k€) et la rémunération du conseil de surveillance (5 k€).

Résultat financier de la société

Au 31 décembre 2024, les produits financiers s'élèvent à 41 k€ et les charges financières s'élèvent à 0 €. Le résultat financier s'élève à 41 k€.

Résultat exceptionnel de la société

Néant.

Engagements hors bilan

Néant.



PARTIE



Rapports du Commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier
Renovalys 4
C/O Advenis REIM
52 rue de Bassano
75008 Paris

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 Renovalys 4 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.

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 SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

Montpellier

TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution — L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 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	469 840	52,13
Report à nouveau ^(*)	79 613	8,83
Total distribuable	549 453	60,97
Dividende ^(*)	495 660	55,00
Report à nouveau après affectation	53 793	5,97

En conséquence, le dividende unitaire par part en pleine jouissance pour l'exercice 2024 s'élève à 55,00 euros (montant incluant 4,55 € par part de revenus financiers).

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 en €	Valeur par part en €
Valeur comptable ^(*)	39 336 328,24	4 364,88
Valeur de réalisation ^(*)	36 712 366,53	4 073,72
Valeur de reconstitution ^(*)	44 868 812,97	4 978,79

Septième résolution — Le mandat du cabinet Forvis Mazars, commissaire aux comptes, étant arrivé à échéance, l'assemblée générale décide de renouveler le mandat du cabinet Forvis Mazars en tant que commissaire aux comptes pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

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.

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

GLOSSAIRE

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 4 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 Fonds d'Investissements Alternatifs;

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 taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des 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 4

SCPI Renoyalys 4

52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris 790 243 711
Visa AMF n° 18-20 du 24 juillet 2018
Notice publiée au BALO le 03/08/2018
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