



**SCPI  
Renovalys  
Patrimoine**

**Rapport annuel**

2023

# Sommaire



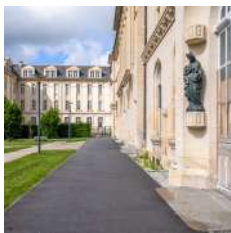
PARTIE 1  
Page 3

## Renovalys Patrimoine en bref



PARTIE 2  
Page 6

## Le marché immobilier en 2023



PARTIE 3  
Page 9

## Rapport de la société de gestion



PARTIE 4  
Page 24

## Rapport du conseil de surveillance



PARTIE 5  
Page 26

## Comptes annuels de la SCPI



PARTIE 6  
Page 36

## Rapport du Commissaire aux comptes



PARTIE 7  
Page 41

## Projet de résolutions



PARTIE 8  
Page 43

## Glossaire

PARTIE  
1

# Renovalys Patrimoine en bref

Lille

## LA SCPI AU 31/12/2023

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Forme juridique                | SCPI Monuments Historiques à capital fixe                           |
| Siège social                   | 52 rue de Bassano - 75008 Paris                                     |
| Date d'immatriculation         | 03/07/2013  |
| Numéro d'immatriculation       | RCS Paris N° 794 047 183  |
| Date de dissolution statutaire | 02/07/2030  |
| Capital social au 31/12/2023   | 12 576 121 €  |
| Date d'ouverture au public     | 05/08/2016  |
| Clôture des souscriptions      | 31/12/2018  |
| Durée de placement             | statutaire 20 ans et 6 mois   |
| Visa AMF <sup>(*)</sup>        | n° 18-23 du 24 juillet 2018<br>Notice publiée au BALO le 03/08/2018 |
| Société de Gestion             | Advenis REIM  |

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

### Société de Gestion

#### Advenis Real Estate Investment Management (REIM)

Société par actions simplifiée au capital de 3 561 000 €

Siège social : 52 rue de Bassano - 75008 Paris

RCS PARIS 833 409 899

Agrément délivré par l'AMF <sup>(\*)</sup> 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

#### MAZARS

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

### Conseil de surveillance de la SCPI

#### Président

Monsieur Alain DELOUIS

#### Membres du Conseil

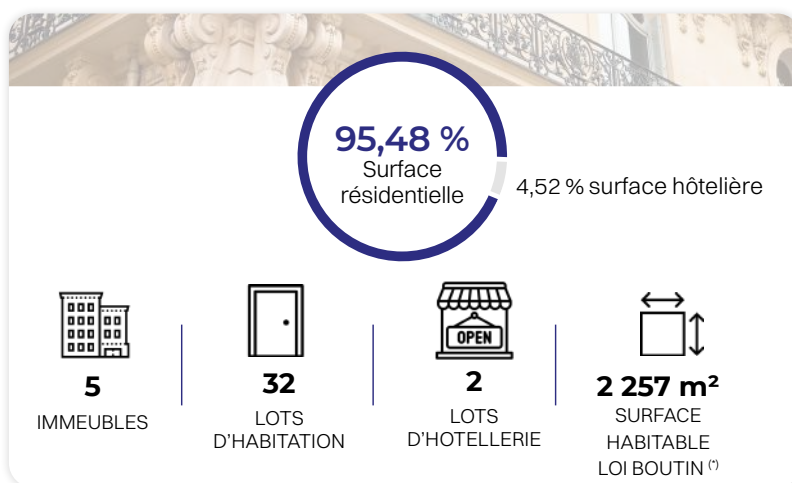
Monsieur Claude BOISSELET  
Monsieur Alain FRYBOURG  
Monsieur Geoffroy GERMANO  
La Société SELENCIA représentée par Monsieur Bertrand HAU  
Monsieur Bruno JANTET  
Monsieur Jean-Jacques VIGOUROUX

<sup>(\*)</sup> Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## PATRIMOINE AU 31/12/2023



**5** ACTIFS  
EN FRANCE



<sup>(1)</sup> Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

PARTIE

2

# Le marché immobilier en 2023

## ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2023 PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Chers associés,

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

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

### Marché de l'immobilier en 2023

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

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

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

Les évolutions des prix par ville sont globalement homogènes et modérées. Concernant les communes plus accessibles, la tendance reste à la hausse des prix sur un an. Les hausses les plus significatives s'observent à Orléans (+5,1 %), Marseille (+5,6 %), Toulon (+7,2 %). À l'inverse pour les communes plus onéreuses, la tendance est à la baisse des prix à l'exception des communes de Lille (+2,6 %) et Nice (+7,3 %).

Les baisses de prix restent mesurées, jusqu'à 4 % pour Lyon, Paris et Nantes, mais font suite au ralentissement déjà constaté il y a un an pour ces communes. Nice se distingue pour la deuxième année consécutive, après une évolution déjà prononcée en 2022 (+5,9 %).

Concernant le pouvoir d'achat immobilier en France métropolitaine, il est en baisse entre 2021 et 2023, avec un pouvoir d'achat immobilier passant de 84 m<sup>2</sup> en 2021 à 75 m<sup>2</sup> en 2023, soit une diminution de 11 % (-9 m<sup>2</sup>). À noter que depuis 2019, la baisse est légèrement supérieure et atteint 13 % (-11 m<sup>2</sup>).

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

En 2023, le marché immobilier est toujours impacté par les critères ESG <sup>(\*)</sup> (Environnement, Social et Gouvernance mis en place par la loi climat et résilience votée en 2021) qui creusent l'écart de valeur entre les logements conformes aux normes environnementales et ceux qui ne le sont pas. La performance énergétique des biens est donc un sujet d'actualité prédominant pour les propriétaires, autant que pour les locataires qui cherchent à réduire leurs factures d'énergie.

### Le marché des SCPI en France

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

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

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

### Bilan de l'activité 2023 pour la SCPI Renoyalys Patrimoine

La SCPI Renoyalys Patrimoine améliore son Taux d'Occupation Financier <sup>(\*)</sup> en cette année 2023 (avec un taux de 94,61 % sur l'année). Le montant des loyers facturés est d'ailleurs supérieur à celui de l'année 2022, notamment grâce à la première année de location complète des 5 immeubles de la SCPI. Au 31/12/2023, seul un lot est vacant à Lille.

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

<sup>(\*)</sup> Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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

## NOTRE ANALYSE DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL POUR 2023

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

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

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



**Jean-François Chaury**  
Directeur Général  
d'Advenis REIM



**Pierre-Simon CREO,**  
Gérant de la SCPI  
Renovalys Patrimoine





PARTIE  
3

# Rapport de la société de gestion

## RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

La SCPI Renovalys Patrimoine a pour objet l'acquisition d'immeubles classés « Monuments Historiques » ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et dont la division en lots de copropriété a été agréée conformément aux dispositions de l'article 156 bis du CGI. L'investissement au capital de la SCPI permet aux porteurs de parts de bénéficier du régime fiscal dit « Monuments Historiques », lequel leur permet, conformément à l'article 156 I. 3° du Code Général des Impôts, d'imputer l'année de leur souscription l'intégralité de la quote-part de déficit foncier, due notamment aux travaux de restauration sans aucune limitation sur son revenu global.

Dans le cas du dispositif « Monuments Historiques », vous devez conserver vos parts 15 ans sauf à perdre le bénéfice du régime fiscal monuments historiques. 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 d'entrée en jouissance de ses parts, du revenu net de la société.

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

| Capital au 31/12/2023 (nominal <sup>(*)</sup> : 4 253€) |                 |                   |
|---|-----------------|-------------------|
| Montant   | Nombre de parts | Nombre d'associés |
| 12 576 121 €  | 2 957           | 308               |

A la suite de l'assemblée générale extraordinaire du 16 février 2023, les associés ont voté la réduction du capital de la SCPI en écrasant le report à nouveau cumulé négatif de 138 979€ (soit 47,00€ par part). Ainsi, au 16/02/2023, le capital social de la SCPI est passé de 12 715 100€ à 12 576 121€ (soit un nominal <sup>(\*)</sup> de 4 253€).

La souscription de parts de la SCPI n'est plus ouverte au public depuis le 31 décembre 2018. Par conséquent, aucune souscription de part nouvelle n'a eu lieu durant l'année 2023.

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

Tout associé qui souhaite se retirer de la société peut céder ses parts soit sur le marché secondaire par l'intermédiaire du registre des ordres, tenu au siège de la société de gestion, soit directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur. Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI Renovalys Patrimoine, 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. L'avantage fiscal monuments historiques ne bénéficie qu'au cédant sous réserve du respect du délai de conservation des parts de 15 ans.

La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

La SCPI a enregistré des transactions sur 2 parts sur le marché secondaire en 2023. Aucune part n'était offerte à l'achat ou à la vente au 31 décembre 2023.

<sup>(\*)</sup> 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 monuments historiques.

### Les acquisitions de la SCPI Renoyalys Patrimoine :

#### Valenciennes

Acquisition de deux lots dans l'ancien Hôtel du Hainaut, bâtiment du XVIII<sup>ème</sup> siècle classé monument historique. Ces lots sont loués dans le cadre des baux signés avec l'exploitant de l'hôtel.



6, place de l'Hôpital Général  
Hôtel du Hainaut



#### Caen

Acquisition de 23 lots au sein d'un ancien couvent reconstruit après-guerre et dont les fondations datent du XVII<sup>ème</sup> siècle. L'immeuble a été classé monument historique en 2006.

10, Bis Allée du Père Jamet  
93, rue Caponière

#### Lille

Au sein de l'Hôtel d'Avelin, bâtiment du XVII<sup>ème</sup> siècle classé monument historique en 1944, acquisition de six logements.



22, rue St Jacques, rue des Jardins  
Square Lestiboudois Hôtel d'Avelin



#### Aix-en-Provence

Acquisition en 2017 d'un lot dans un hôtel particulier du XVII<sup>ème</sup> siècle situé en plein centre-ville.

24, rue Mignet



32, quai Paul Bert

## Tours

Acquisition en 2017 de deux lots dans la maison Le Manach, manufacture fondée en 1829, célèbre pour ses créations et reproductions de soieries et de velours.

## Tableau récapitulatif du patrimoine

| Ville  | Nombre de lots | Surface habitable loi Boutin <sup>(*)</sup> (m <sup>2</sup> ) | Pourcentage de détention | Prix d'acquisition du foncier (k€ droits inclus) | Prix des travaux engagés (k€) | Prix de revient (€ / m <sup>2</sup> ) |
|--|----------------|---|--------------------------|--|-------------------------------|---------------------------------------|
| Aix-en-Provence (24, rue Mignet)   | 1              | 93  | 100 %                    | 573  | 457                           | 11 081                                |
| Caen (10 Bis Allée du Père Jamet 93 rue Caponière)                             | 23             | 1384  | 100 %                    | 2 415  | 4 114                         | 4 717                                 |
| Lille (22 rue St Jacques, rue des Jardins Square Lestiboudois Hôtel d'Avellin) | 6              | 520   | 100 %                    | 1 777  | 1 862                         | 6 999                                 |
| Tours (32, quai Paul Bert)   | 2              | 157   | 100 %                    | 220  | 648                           | 5 531                                 |
| Valenciennes (6 place de l'Hôpital Général Hôtel du Hainaut)                   | 2              | 103   | 100 %                    | 125  | 594                           | 6 977                                 |
| <b>TOTAL</b>   | <b>34</b>      | <b>2257</b>   | <b>-</b>                 | <b>5 110</b>                                     | <b>7 676</b>                  | <b>5 665</b>                          |

## Répartition du patrimoine immobilier

Conformément à son objet et à sa politique d'investissement, le patrimoine de Renovalys Patrimoine est essentiellement constitué de logements, à l'exception de 2 lots de résidence hôtelière (6, place de l'Hôpital Général, Valenciennes).

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

| Zone géographique     | Résidentiel    | Hôtellerie    | TOTAL           |
|-----------------------|----------------|---------------|-----------------|
| Paris / Île-de-France | 0,00 %         | 0,00 %        | 0,00 %          |
| Régions               | 94,37 %        | 5,63 %        | 100,00 %        |
| <b>TOTAL</b>          | <b>94,37 %</b> | <b>5,63 %</b> | <b>100,00 %</b> |

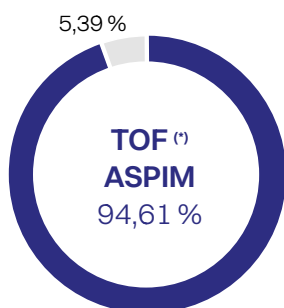
<sup>(\*)</sup> Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## GESTION LOCATIVE

### Situation locative

Au 31 décembre 2023, sur les 34 lots que possède la SCPI, 33 étaient loués. 1 lot était vacant à Lille. À cette date, le taux d'occupation physique <sup>(\*)</sup> (TOP) du patrimoine est de 93,90 % et le taux d'occupation financier annuel 2023 <sup>(\*)</sup> (TOF) est de 94,61 %.

| Évolution du TOF <sup>(*)</sup> moyen annuel (en %) | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
|   | 89,25 % | 96,40 % | 97,59 % | 91,94 % | 94,61 % |



#### TOF

- Locaux occupés : 94,61 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 5,39 %

**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

Les immeubles livrés ont permis à la SCPI Renoyalys Patrimoine de facturer 336 477 € de loyers en 2023 contre 284 435 € en 2022, soit 18,30 % d'augmentation.

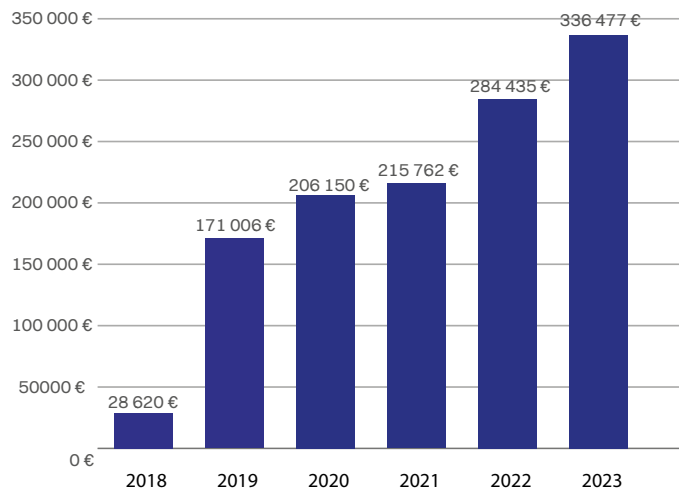
### Répartition des revenus locatifs 2023



**Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs.**

<sup>(\*)</sup> Définition 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 31/12/2023 est de 22,4 k€ dont 10,3 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 de 6,8 k€ a ainsi été comptabilisée au 31 décembre 2023.

### PERSPECTIVES POUR 2024

Pour 2024, l'objectif est de poursuivre le travail de la SCPI sur les taux d'occupation physique <sup>(1)</sup> et financier <sup>(1)</sup>. Les conséquences du contexte actuel, avec la hausse brutale des taux d'intérêts, auraient tendance à bénéficier aux propriétaires bailleurs. Cependant, elles impliquent un risque d'augmentation des impayés, la SCPI restera vigilante sur ce point en 2024.

<sup>(1)</sup> Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.



## ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

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

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

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

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

La politique RSE <sup>(\*)</sup> est construite à l'échelle du groupe afin de garantir une harmonie dans les engagements des différentes filiales et pour assurer la prise en compte systémique des enjeux de durabilité <sup>(\*)</sup> du secteur de l'immobilier.

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

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

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

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

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

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

<sup>(\*)</sup> Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## RÉSULTATS FINANCIERS

### Commentaires relatifs aux résultats

En 2023, la SCPI Renovalys Patrimoine a perçu 336,5 k€ de loyers. Les diverses charges d'exploitation, soit 37,1 k€ au total, sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (16,6 k€), de frais de dépositaire (11 k€), de frais d'expertise immobilière (4,7 k€), de catalogues et imprimés (3,6 k€), et de services bancaires (1 k€).

### Distribution 2023

| 31/12/2023                                | Total          | Par part     |
|---|----------------|--------------|
| <b>Résultat net</b>                       | <b>166 804</b> | <b>56,41</b> |
| Report à nouveau <sup>(*)</sup>           | 17 001         | 5,75         |
| <b>Total distribuable</b>                 | <b>183 805</b> | <b>62,16</b> |
| Dividende brut <sup>(*)</sup>             | 162 635        | 55,00        |
| <b>Report à nouveau après affectation</b> | <b>21 170</b>  | <b>7,16</b>  |

Nous proposons de distribuer au titre de l'année 2023, un dividende brut, avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers, de 55,00 € par part. (montant incluant 1,15€ par part de revenus financiers.)

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

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

### Évolution des résultats financiers par part au cours des derniers exercices

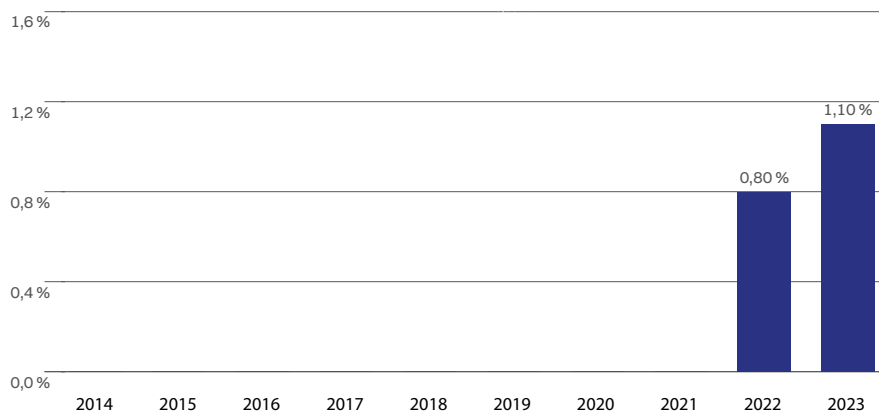
| €/Part   | 2014    | 2015    | 2016   | 2017   | 2018    | 2019    | 2020   | 2021   | 2022                 | 2023  |
|--|---------|---------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|----------------------|-------|
| Résultat net                                       | -168,51 | -44,95  | -28,85 | -45,33 | -28,32  | 17,24   | 25,62  | 17,88  | 46,53                | 56,41 |
| Report à nouveau <sup>(*)</sup> cumulé             | 0       | -168,51 | -16,29 | -34,88 | -80,21  | -108,53 | -91,28 | -65,67 | -0,78 <sup>(1)</sup> | 5,75  |
| Dividendes bruts distribués <sup>(*)</sup>         | 0       | 0       | 0      | 0      | 0       | 0       | 0      | 0      | 40,00                | 55,00 |
| Report à nouveau <sup>(*)</sup> après distribution | -168,51 | -213,46 | -45,14 | -80,21 | -108,53 | -91,28  | -65,67 | -47,78 | 5,75                 | 7,16  |

<sup>(1)</sup> A la suite de la réduction de capital voté en assemblée générale extraordinaire le 16 février 2023.

<sup>(\*)</sup> Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.



### Évolution du taux de distribution <sup>(\*)</sup> au cours des derniers exercices



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

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

### Dettes à l'égard des fournisseurs

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2023 par date d'échéance.

|                           | Exercice | Total   | Dettes non échues | Dettes échues |            |                       |
|---------------------------|----------|---------|-------------------|---------------|------------|-----------------------|
|                           |          |         |                   | < 90 jours    | > 90 jours | délais conventionnels |
| <b>Dettes courantes</b>   | 2022     | 8 776 € | 5 556 €           | -             | 3 220 €    | -                     |
|                           | 2023     | 5 511 € | 5 511 €           | -             | -          | -                     |
| <b>Dettes litigieuses</b> | 2022     | -       | -                 | -             | -          | -                     |
|                           | 2023     | -       | -                 | -             | -          | -                     |
| <b>Total</b>              | 2022     | 8 776 € | 5 556 €           | -             | 3 220 €    | -                     |
|                           | 2023     | 5 511 € | 5 511 €           | -             | -          | -                     |

<sup>(\*)</sup> Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

**Tableau d'emploi des fonds**

| Nature                                   | Total au 31/12/2022 | Mouvements de l'exercice | Total au 31/12/2023 |
|--|---------------------|--------------------------|---------------------|
| + Fonds collectés                        | 14 705 350 €        | -                        | 14 705 350 €        |
| + Divers / Autres réserves               | -                   | -                        | -                   |
| - Achats d'immeubles                     | -5 109 560 €        | -                        | -5 109 560 €        |
| - Immobilisations                        | -7 676 186 €        | -                        | -7 676 186 €        |
| - Cessions d'immeubles                   | -                   | -                        | -                   |
| - Frais prélevés sur la prime d'émission | -1 782 906 €        | -                        | -1 782 906 €        |
| - Autres immobilisations corporelles     | -                   | -                        | -                   |
| - Autres immobilisations incorporelles   | -                   | -                        | -                   |
| <b>SOLDE</b>                             | <b>136 698 €</b>    | -                        | <b>136 698 €</b>    |

**Évolution du capital au cours des derniers exercices**

Date de création : 2013 ; nominal <sup>(1)</sup> de la part : 4 253 € au 31/12/2023.

| Année | Capital nominal au 31/12    | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année | Nombre de parts au 31/12 | Nombre d'associés | Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année | Prix d'entrée au 31/12 |
|-------|-----------------------------|---|--------------------------|-------------------|--|------------------------|
| 2013  | 761 100 €                   | 761 100 €   | 177                      | 27                | 26 255 €   | 5 000 €                |
| 2014  | 761 100 €                   | -   | 177                      | 27                | -  | 5 000 €                |
| 2015  | 761 100 €                   | -   | 177                      | 27                | -  | 5 000 €                |
| 2016  | 9 825 500 €                 | 9 064 400 €   | 2 285                    | 229               | 1 333 291 €  | 5 000 €                |
| 2017  | 12 715 100 €                | 2 889 600 €   | 2 957                    | 304               | 423 360 €  | 5 000 €                |
| 2018  | 12 715 100 €                | -   | 2 957                    | 304               | -  | -                      |
| 2019  | 12 715 100 €                | -   | 2 957                    | 304               | -  | -                      |
| 2020  | 12 715 100 €                | -   | 2 957                    | 304               | -  | -                      |
| 2021  | 12 715 100 €                | -   | 2 957                    | 305               | -  | -                      |
| 2022  | 12 715 100 €                | -   | 2 957                    | 305               | -  | -                      |
| 2023  | 12 576 121 € <sup>(1)</sup> | -   | 2 957                    | 308               | -  | -                      |

<sup>(1)</sup> La baisse du capital nominal de Renovalys Patrimoine est la conséquence de la réduction du capital votée par l'Assemblée Générale du 16 février 2023.

<sup>(2)</sup> Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## 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 arbitrant 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 Patrimoine s'élève à 12 179 000 € au 31 décembre 2023.

La méthode retenue par actif est la même qu'en 2022 : Tous les actifs ont été évalués en utilisant la méthode par comparaison, à l'exception de Valenciennes, qui a été évalué selon la méthode par le revenu.

### Valeur comptable (\*)

| Valeur de comptable                                     | 2023                   |
|---|------------------------|
| Valeur comptable des immobilisations nette de provision | 12 785 746,90 €        |
| Valeur nette des autres actifs                          | 181 523,55 €           |
| <b>VALEUR COMPTABLE (*)</b>                             | <b>12 967 270,45 €</b> |
| Soit pour une part                                      | 4 385,28 €             |

La valeur comptable (\*) de la SCPI Renoyalys Patrimoine s'établit à 12 967 270,45 euros, soit 4 385,28 euros par part.

### Valeur de réalisation (\*)

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

| Valeur de réalisation            | 2023                   |
|----------------------------------|------------------------|
| Valeur vénale (*)                | 12 179 000,00 €        |
| Valeur nette des autres actifs   | 181 523,55 €           |
| <b>VALEUR DE RÉALISATION (*)</b> | <b>12 360 523,55 €</b> |
| Soit pour une part               | 4 180,09 €             |

La valeur de réalisation (\*) de la SCPI Renoyalys Patrimoine s'établit à 12 360 523,55 euros, soit 4 180,09 euros par part.

### Valeur de reconstitution (\*)

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

| Valeur de reconstitution            | 2023                   |
|-------------------------------------|------------------------|
| Valeur de réalisation               | 12 360 523,55 €        |
| Frais d'acquisition                 | 852 530,00 €           |
| Commission de souscription          | 1 904 856,69 €         |
| <b>VALEUR DE RECONSTITUTION (*)</b> | <b>15 117 910,24 €</b> |
| Soit pour une part                  | 5 112,58 €             |

La valeur de reconstitution (\*) de la SCPI Renoyalys Patrimoine s'établit à 15 117 910,24 euros, soit 5 112,58 euros par part.

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

### Évolution des valeurs de réalisation (\*) et de reconstitution (\*)

| Valeurs (€)                  | 2022            | Soit par part | 2023            | Soit par part |
|------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| Valeur de réalisation (*)    | 12 367 349,10 € | 4 182,40 €    | 12 360 523,55 € | 4 180,09 €    |
| Valeur de reconstitution (*) | 15 130 152,86 € | 5 116,72 €    | 15 117 910,24 € | 5 112,58 €    |

En 2023, la valeur de réalisation de la SCPI Renovalys Patrimoine a diminué de 0,06 % par part en un an et la valeur de reconstitution de 0,08 % par part en un an.

### IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

Au 31/12/2023, la valeur indicative pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2024 est de 4 085,03 euros pour une part. Cette valeur correspond à la part immobilière de la valeur de réalisation de la SCPI.

Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'évoluer dans le temps et varient selon le pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

## RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

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

**Advenis Real Estate Investment Management** : 11 758,28 € au titre de la commission de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens), et 132,43 € TTC au titre de la commission de cession de 2 parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente.

**Advenis Property et Facility Management** : 27 373,77 € 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 professionnels d'Advenis REIM, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM (\*) sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

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

- 1 230 877 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 670 248 € versés à l'ensemble du personnel identifié (\*), soit 8 professionnels fin 2023
- 147 750 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 122 750 € versés à 8 professionnels du personnel identifié (\*)

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

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

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

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel ou de la performance de son secteur d'activité ou de celle du FIA concerné ou même de la performance de la société de gestion. Elle est versée par Advenis REIM à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et qualitatifs.

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

(\*) 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)<sup>(\*)</sup>, 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 délégataires ;
- Enfin, la sensibilisation de l'ensemble du personnel à la notion de risque et le développement d'une culture de contrôle.

De surcroît, il compte plusieurs niveaux de contrôle :

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

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

### Origine et Provenances des fonds

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

<sup>(\*)</sup> Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

### Profil de risque

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 17 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 « Monuments Historiques » 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 « Monuments Historiques » 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** <sup>(\*)</sup> : la SCPI Renovalys Patrimoine 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 » <sup>(\*)</sup>). 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.

<sup>(\*)</sup> 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](http://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](mailto:dpo-advenisreim@advenis.com))

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



# Rapport du conseil de surveillance



Mesdames, Messieurs,

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

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

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 clôture des souscriptions est intervenue le 31 décembre 2018. Le patrimoine de RENOVALYS PATRIMOINE reste donc inchangé depuis cette date.

S'agissant de la situation locative au 31 décembre 2023, les immeubles livrés ont produit 336 477 € de loyers en 2023, contre 284 435 € en 2022.

### **Valeurs représentatives de la SCPI**

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

Ces valeurs théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

### **Résultat de l'exercice 2023**

Le résultat de l'exercice s'est établi à 166 804 €. Rapporté à une part, il a représenté 56,41 €. Après une distribution de 55,00 € par part, le résultat sera affecté au report à nouveau, qui, s'élèvera à 21 170 €, soit 7,16 € par part après affectation.

Le conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de distribuer un dividende de 55,00 € par part en 2023, contre 40,00 € en 2022.

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 Delouis, Président du conseil de surveillance**

PARTIE  
5

# Comptes annuels de la SCPI

## ÉTAT DU PATRIMOINE

EXERCICE 2023

EXERCICE 2022

| État du patrimoine (en euros)   | EXERCICE 2023           |                     | EXERCICE 2022           |                     |
|---|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
|   | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>   |                         |                     |                         |                     |
| <b>Immobilisations locatives</b>  |                         |                     |                         |                     |
| Terrains et constructions locatives   | 12 785 747              | 12 179 000          | 12 785 747              | 12 234 350          |
| Immobilisations en cours  | 0                       | 0                   | 0                       | 0                   |
| Total   | 12 785 747              | 12 179 000          | 12 785 747              | 12 234 350          |
| <b>Charges à répartir</b>   |                         |                     |                         |                     |
| Autres frais d'acquisition des immeubles  |                         |                     |                         |                     |
| Total   | 0                       | 0                   | 0                       | 0                   |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>  |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives   |                         |                     |                         |                     |
| Gros entretiens   |                         |                     |                         |                     |
| Provisions pour risques et charges  |                         |                     |                         |                     |
| Total   | 0                       | 0                   | 0                       | 0                   |
| <b>Titres financiers contrôlés</b>  |                         |                     |                         |                     |
| Immobilisations financières contrôlées  |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées                          |                         |                     |                         |                     |
| Provisions pour risques et charges  |                         |                     |                         |                     |
| Total   | 0                       | 0                   | 0                       | 0                   |
| <b>TOTAL I</b>  | 12 785 747              | 12 179 000          | 12 785 747              | 12 234 350          |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>  |                         |                     |                         |                     |
| <b>Immobilisations financières</b>  |                         |                     |                         |                     |
| 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                               |                         |                     |                         |                     |
| <b>TOTAL II</b>   | 0                       | 0                   | 0                       | 0                   |
| <b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>  |                         |                     |                         |                     |
| <b>Autres actifs d'exploitation</b>   |                         |                     |                         |                     |
| Actifs immobilisés  |                         |                     |                         |                     |
| Associés capital souscrit non appelé  |                         |                     |                         |                     |
| Immobilisations incorporelles   |                         |                     |                         |                     |
| Immobilisations financières autres que les titres de participation                              |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations            |                         |                     |                         |                     |
| Total   | 0                       | 0                   | 0                       | 0                   |
| <b>Créances</b>   |                         |                     |                         |                     |
| Locataires et comptes rattachés   | 53 698                  | 53 698              | 38 692                  | 38 692              |
| Autres créances   | 9 365                   | 9 365               | 7 709                   | 7 709               |
| Provisions pour dépréciation des créances   | -6 851                  | -6 851              | -1 060                  | -1 060              |
| Total   | 56 212                  | 56 212              | 45 342                  | 45 342              |
| <b>Valeurs de placements et disponibilités</b>  |                         |                     |                         |                     |
| Valeurs mobilières de placement   |                         |                     |                         |                     |
| Fonds de remboursement  |                         |                     |                         |                     |
| Autres disponibilités   | 227 182                 | 227 182             | 158 393                 | 158 393             |
| Total   | 227 182                 | 227 182             | 158 393                 | 158 393             |
| <b>TOTAL III</b>  | 283 394                 | 283 394             | 203 734                 | 203 734             |

## EXERCICE 2023

## EXERCICE 2022

| État du patrimoine (en euros)                                | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées  | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées  |
|--|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| <b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>                                |                      |                   |                      |                   |
| <b>Dettes</b>  |                      |                   |                      |                   |
| Dettes financières   | -27 984              | -27 984           | -29 508              | -29 508           |
| Dettes d'exploitation  | -73 886              | -73 886           | -41 227              | -41 227           |
| Dettes diverses  |                      |                   |                      |                   |
| <b>TOTAL IV</b>  | <b>-101 870</b>      | <b>-101 870</b>   | <b>-70 735</b>       | <b>-70 735</b>    |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>             |                      |                   |                      |                   |
| <b>Comptes de régularisations</b>                            |                      |                   |                      |                   |
| Charges constatées d'avance                                  |                      |                   |                      |                   |
| Produits constatés d'avance                                  |                      |                   |                      |                   |
| Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt) |                      |                   |                      |                   |
| <b>TOTAL V</b>   | <b>0</b>             | <b>0</b>          | <b>0</b>             | <b>0</b>          |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>                           | <b>12 967 270</b>    |                   | <b>12 918 746</b>    |                   |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>                          |                      | <b>12 360 524</b> |                      | <b>12 367 349</b> |

## ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| En €  | Situation D'ouverture | Affectation 2023 | Autres mouvements | Situation de clôture |
|---|-----------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| <b>CAPITAL</b>  |                       |                  |                   |                      |
| Capital souscrit  | 12 715 100            | 0                | -138 979          | 12 576 121           |
| Capital en cours de souscription                                    |                       |                  |                   |                      |
| <b>Total</b>  | <b>12 715 100</b>     | <b>0</b>         | <b>-138 979</b>   | <b>12 576 121</b>    |
| <b>PRIMES D'EMISSION</b>  |                       |                  |                   |                      |
| Primes d'émission   | 1 990 250             |                  |                   | 1 990 250            |
| Primes d'émission en cours de souscription                          |                       |                  |                   |                      |
| Prélèvement sur prime d'émission                                    | -1 782 906            |                  |                   | -1 782 906           |
| <b>Total</b>  | <b>207 344</b>        | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>207 344</b>       |
| <b>ECARTS D'ÉVALUATION</b>  |                       |                  |                   |                      |
| Ecart de réévaluation   |                       |                  |                   |                      |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif                        |                       |                  |                   |                      |
| <b>Total</b>  | <b>0</b>              | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>             |
| <b>Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable</b> |                       |                  |                   |                      |
| <b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>      |                       |                  |                   |                      |
| <b>Réserves</b>   |                       |                  |                   |                      |
| <b>REPORT A NOUVEAU</b>   | <b>-141 294</b>       | <b>141 294</b>   | <b>17 001</b>     | <b>17 001</b>        |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>                                       |                       |                  |                   |                      |
| Résultat de l'exercice  | 137 596               | -137 596         | 166 804           | 166 804              |
| Acomptes sur distribution   |                       |                  |                   |                      |
| <b>TOTAL</b>  | <b>137 596</b>        | <b>-137 596</b>  | <b>166 804</b>    | <b>166 804</b>       |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>  | <b>12 918 746</b>     | <b>3 698</b>     | <b>44 826</b>     | <b>12 967 270</b>    |

## COMPTE DE RESULTAT

| En €   | Exercice 2023  | Exercice 2022  |
|--|----------------|----------------|
| <b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>  |                |                |
| Produits de l'activité immobilière   |                |                |
| Loyers   | 336 477        | 284 435        |
| Charges facturées  | 57 784         | 49 495         |
| Produits de participations contrôlées  |                |                |
| Produits annexes   |                |                |
| Reprises de provisions pour créances locatives                               | 105            | 128            |
| Transferts de charges immobilières   |                |                |
| <b>TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS</b>  | <b>394 365</b> | <b>334 057</b> |
| <b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>  |                |                |
| Appels de fonds copropriété et charges locatives                             | 85 597         | 60 630         |
| Travaux de gros entretien  |                |                |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                    | 3 671          | 0              |
| Dotations aux provisions pour gros entretien                                 |                |                |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers        |                |                |
| Dotations aux provisions pour créances locatives                             | 5 897          | 1 060          |
| Autres charges immobilières  | 60 872         | 64 068         |
| Dépréciation des titres de participation contrôlées                          |                |                |
| <b>TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES</b>   | <b>156 036</b> | <b>125 757</b> |
| <b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>                                    | <b>238 329</b> | <b>208 299</b> |
| <b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>  |                |                |
| Reprises d'amortissements d'exploitation                                     |                |                |
| Reprises de provisions d'exploitation  |                |                |
| Transfert de charges d'exploitation  | 0              | 0              |
| Reprise de provision pour créances douteuses                                 |                |                |
| Autres produits  | 0              | 1              |
| <b>TOTAL I AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                | <b>0</b>       | <b>1</b>       |
| <b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>   |                |                |
| Rémunération de la société de gestion et honoraires de gestion gestionnaires | 39 132         | 32 541         |
| Commission de souscription   |                |                |
| Frais d'acquisitions   |                |                |
| Diverses charges d'exploitation  | 37 090         | 38 162         |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                                  |                |                |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                      |                |                |
| Provisions pour créances douteuses   |                |                |
| Autres charges   | 1              | 1              |
| <b>TOTAL II AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                | <b>76 224</b>  | <b>70 704</b>  |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>              | <b>-76 223</b> | <b>-70 703</b> |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>   |                |                |
| Dividendes des participations non contrôlées                                 | 0              | 0              |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                     |                |                |
| Autres produits financiers   | 3 400          |                |
| Reprises de provisions sur charges financières                               | 0              | 0              |
| <b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>   | <b>3 400</b>   | <b>0</b>       |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>   |                |                |
| Charges d'intérêts des emprunts  |                |                |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                      |                |                |
| Autres charges financières   | 0              | 0              |
| Dépréciations  | 0              | 0              |
| <b>TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>  | <b>3 400</b>   | <b>0</b>       |

| En €  | Exercice 2023  | Exercice 2022  |
|---|----------------|----------------|
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                         |                |                |
| Produits exceptionnels                                | 1 298          | 0              |
| Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels |                |                |
| <b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                 | <b>1 298</b>   | <b>0</b>       |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                        |                |                |
| Charges exceptionnelles                               | 0              | 0              |
| Dotations aux amortissements et aux provisions        |                |                |
| <b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>               | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                          | <b>1 298</b>   | <b>0</b>       |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                   | <b>166 804</b> | <b>137 596</b> |

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

### Principes et méthodes comptables

#### 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 2023 soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les 5 ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces).

#### Changement de méthode

Néant.

#### Événements significatifs de l'exercice

Une assemblée générale extraordinaire a eu lieu le 16 février 2023, les associés ont voté la réduction du capital de la SCPI en écrasant le report à nouveau cumulé négatif de 138 979 €. Le nominal de la part de la SCPI Renovalys Patrimoine, après réduction du capital du 16/02/2023, est de 4 253 € soit une réduction par part de 47 €.

#### Événements 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 trois programmes immobiliers.
- Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession espérable, évalué par un expert immobilier en 2023, la valeur retenue correspond à la valeur en l'état de réhabilitation.

### Terrains et constructions locatives

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

| En k€                | Aix en Provence | Caen    | Lille   | Tours   | Valenciennes | Total         |
|----------------------|-----------------|---------|---------|---------|--------------|---------------|
| Date acquisition     | 12/2017         | 12/2016 | 12/2016 | 12/2017 | 11/2013      | -             |
| <b>2023</b>          |                 |         |         |         |              |               |
| Valeurs Bilantielles | 1 031           | 6 529   | 3 640   | 868     | 719          | <b>12 786</b> |
| Valeurs Estimées     | 897             | 6 258   | 3 507   | 831     | 686          | <b>12 179</b> |
| <b>2023</b>          |                 |         |         |         |              |               |
| Valeurs Bilantielles | 1 031           | 6 529   | 3 640   | 868     | 719          | <b>12 786</b> |
| Valeurs Estimées     | 942             | 6 258   | 3 507   | 831     | 696          | <b>12 234</b> |

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



## Immobilisations en cours

Tous les immeubles ont été livrés.

## Locataires et comptes rattachés

| Créances locataires et comptes rattachés                                | Total en k€ | À moins d'un an en k€ | À plus d'un an |
|---|-------------|-----------------------|----------------|
| Locataires  | 12          | 12                    | -              |
| Locataires douteux ou litigieux   | 10          | 10                    | -              |
| Dépréciation des créances locataires                                    | -7          | -7                    | -              |
| Créances sur société de gestion (loyers de décembre versés sur janvier) | 31          | 31                    | -              |
| <b>TOTAL</b>  | <b>47</b>   | <b>47</b>             | <b>-</b>       |

## Autres créances

Notamment constituées de :

| Autres Créances        | Total en k€ | À moins d'un an en k€ | À plus d'un an |
|------------------------|-------------|-----------------------|----------------|
| Fournisseurs débiteurs | 4           | 4                     | -              |
| Créances fiscales      | 3           | 3                     | -              |
| Autres créances        | 2           | 2                     | -              |
| <b>TOTAL</b>           | <b>9</b>    | <b>9</b>              | <b>-</b>       |

## Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 225,3 k€ de disponibilités en banque.

## Capitaux propres

Souscription des parts

Le capital social est composé de 2 957 parts de 4 253 € de valeur nominale au 31/12/2023;

|                                  | Nombre de parts | Valeur d'une part | TOTAL               |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| Fondateurs                       | 177             | 4 300 €           | 761 100 €           |
| Hors fondateurs 2016             | 2108            | 4 300 €           | 9 064 400 €         |
| Hors fondateurs 2017             | 672             | 4 300 €           | 2 889 600 €         |
| Réduction de capital             | 33              | -47 €             | -138 979 €          |
| <b>Total au 31 décembre 2023</b> | <b>2 957</b>    | <b>4 253 €</b>    | <b>12 576 121 €</b> |

Le nominal de la part de la SCPI Renovalys Patrimoine, après réduction du capital du 16/02/2023, est de 4 253 € soit une réduction par part de 47 €. La réduction de capital s'élève donc à 138 979 €.



**Tableau des capitaux propres**

| En k€                               | N-1           | +          | -          | N             |
|-------------------------------------|---------------|------------|------------|---------------|
| Capital                             | 12 715        | 0          | 139        | 12 576        |
| Primes d'émission                   | 1 990         | 0          | 0          | 1 990         |
| Prélèvement sur la prime d'émission | -1 783        | 0          | 0          | -1 783        |
| Report à nouveau <sup>(*)</sup>     | -141          | 158        | 0          | 17            |
| Résultat                            | 138           | 167        | 138        | 167           |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>12 919</b> | <b>325</b> | <b>277</b> | <b>12 967</b> |

118 280 € de dividendes ont été distribués, conformément à la décision de l'AGO sur l'approbation des comptes 2022

**Dettes**

Elles sont constituées de :

| Dettes financières                 | Total     | à moins d'un an | à plus d'un an | à plus de 5 ans |
|------------------------------------|-----------|-----------------|----------------|-----------------|
| dont cautionnements reçus          | 25        | 25              | -              | -               |
| dont associés - dividendes à payer | 3         | 3               | -              | -               |
| dont intérêts courus non échus     | 0         | 0               | -              | -               |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>28</b> | <b>28</b>       | <b>-</b>       | <b>-</b>        |

| Dettes d'exploitation                    | Total     | à moins d'un an | à plus d'un an | à plus de 5 ans |
|--|-----------|-----------------|----------------|-----------------|
| Dont dettes fournisseurs                 | 6         | 6               | -              | -               |
| Dont fournisseurs factures non parvenues | 35        | 35              | -              | -               |
| Dont autres taxes et impôts              | 3         | 3               | -              | -               |
| Dont autres dettes                       | 24        | 24              | -              | -               |
| Dont clients créditeurs                  | 6         | 6               | -              | -               |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>74</b> | <b>74</b>       | <b>-</b>       | <b>-</b>        |

<sup>(\*)</sup> Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

### Prélèvements sur primes d'émission

La totalité des commissions de souscriptions 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 2014                          | 44               |                                      |
| Commission de souscription 2014                |                  | 26                                   |
| Prime d'émission à fin 2016                    | 1 475            |                                      |
| Commission de souscription 2016                |                  | 1 333                                |
| Prime d'émission à fin 2017                    | 470              |                                      |
| Commission souscription 2017                   |                  | 423                                  |
| <b>Solde de la prime d'émission à fin 2023</b> | <b>207</b>       |                                      |

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

### Résultat de l'exercice

Le résultat au 31/12/2023 ressort à 166 804 €.

### État de l'actif immobilisé

| en k€                                      | 31/12/2022    | Entrées | Sorties | 31/12/2023    |
|--|---------------|---------|---------|---------------|
| Immobilisations incorporelles              | -             | -       | -       | -             |
| Terrains et constructions locatives        | 12 786        | -       | -       | 12 786        |
| Immobilisations en cours                   | -             | -       | -       | -             |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | -             | -       | -       | -             |
| Immobilisations financières                | -             | -       | -       | -             |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>12 786</b> | -       | -       | <b>12 786</b> |

## Informations relatives au compte de résultat

### Produits

Ils se décomposent de la manière suivante :

| en k€             | Aix en Provence | Caen | Lille | Tours | Valenciennes | TOTAL |
|-------------------|-----------------|------|-------|-------|--------------|-------|
| Loyers            | 15              | 194  | 85    | 22    | 20           | 336   |
| Charges locatives | 1               | 47   | 8     | 1     | 0            | 58    |

### Charges immobilières

On distingue :

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Charges et taxes récupérables sur les locataires</b>   | <b>86 k€</b> |
| dont charges récupérables                                 | 86 k€        |
| dont taxes récupérables                                   | 0 k€         |
| <b>Travaux de gros entretien</b>                          | <b>0 k€</b>  |
| <b>Charges d'entretien du patrimoine non récupérables</b> | <b>4 k€</b>  |
| <b>Dotations aux provisions pour créances locatives</b>   | <b>6 k€</b>  |
| <b>Autres charges immobilières</b>                        | <b>61 k€</b> |
| dont taxes non récupérables                               | 48 k€        |
| dont charges non récupérables                             | 13 k€        |

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

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

### Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 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 l'exercice 2023 s'élève à 11,8 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 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 37 k€ sont constituées notamment de frais de dépositaire (10,8 k€), d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (16,6 k€), de frais d'expertise immobilière (4,7 k€), de catalogues et imprimés (3,6 k€), de frais d'actes et contentieux (0,4 k€), et de frais bancaires (1 k€).

### Résultat financier

Au 31/12/2023, le résultat financier s'élève à 3,4 k€, constitué des intérêts du compte de dépôt.

### Résultat exceptionnel

Au 31/12/2023, le résultat exceptionnel s'élève à 1,3 k€, constitué du dégrèvement de la Taxe sur les Logements Vacants de 2021 de Lille.

### Engagement hors bilan

Néant.

PARTIE



# Rapports du Commissaire aux comptes

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier  
SCPI Renoyalys Patrimoine  
C/O Advenis REIM  
Société Civile de Placement Immobilier  
RCS Paris 794 047 183

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Renoyalys Patrimoine relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

### Vérifications spécifiques

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

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

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

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

### Responsabilités de la société de gestion

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

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

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Lyon, le 2 avril 2024

Olivier Deberdt

## **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

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

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

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

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

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

### **Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale**

#### **Conventions passées au cours de l'exercice écoulé**

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

Le commissaire aux comptes

Mazars

Lyon, le 2 avril 2024

Olivier Deberdt





# Projet de résolutions

## TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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 2023, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

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

**Troisième résolution** — L'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa mission au conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

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

**Cinquième résolution** — L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2023 de la manière suivante :

| 31/12/2023                                | Total en €     | Par part en € |
|---|----------------|---------------|
| Résultat net                              | 166 804        | 56,41         |
| Report à nouveau <sup>(*)</sup>           | 17 001         | 5,75          |
| <b>Total distribuable</b>                 | <b>183 805</b> | <b>62,16</b>  |
| Dividende <sup>(*)</sup>                  | 162 635        | 55,00         |
| <b>Report à nouveau après affectation</b> | <b>21 170</b>  | <b>7,16</b>   |

En conséquence, le dividende unitaire par part en pleine jouissance pour l'exercice 2023 s'élève à 55 euros.

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

| 31/12/2023                              | Valeur globale  | Valeur par part |
|---|-----------------|-----------------|
| Valeur comptable <sup>(*)</sup>         | 12 967 270,45 € | 4 385,28 €      |
| Valeur de réalisation <sup>(*)</sup>    | 12 360 523,55 € | 4 180,09 €      |
| Valeur de reconstitution <sup>(*)</sup> | 15 117 910,24 € | 5 112,58 €      |

**Septième résolution** — Le mandat de l'expert externe en évaluation étant arrivé à l'échéance, l'assemblée générale ordinaire prend acte de ce que la société de gestion propose de donner mandat pour une période de cinq exercices à la société VIF EXPERTISE 9 Rue de Châteaudun, 75009 Paris. Le cabinet VIF EXPERTISE est nommé en qualité d'expert externe en évaluation. Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2028.

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

<sup>(\*)</sup> Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

PARTIE



# 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 Renovalys Patrimoine 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.

**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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Dividendes (avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger) versés au titre de l'année N.

**Investissement Socialement Responsable (ISR)**

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

**Personnel identifié**

Pour l'application des dispositions de la directive AIFM relatives à la rémunération, il convient de définir les catégories de personnel pour lesquelles une politique de rémunération adaptée doit être mise en place au regard de l'incidence substantielle de leurs activités professionnelles sur les profils de risque de la société de gestion et des FIA gérés.

**Principe de proportionnalité**

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

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

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

**Report à nouveau de l'année**

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

**RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises)**

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

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

Le risque de durabilité est un risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits).

**Surface habitable loi Boutin**

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

**Taux d'occupation physique (TOP)**

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

**Taux d'occupation financier (TOF)**

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

**Taux de distribution**

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

**Valeur comptable**

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

**Valeur de reconstitution**

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

**Valeur nominale**

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

**Valeur de réalisation**

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

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

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







Rapport annuel

2023

**SCPI**  
**Renovalys Patrimoine**

**SCPI Renovalys Patrimoine**

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
RCS Paris 794 047 183  
Dépositaire : CACEIS Bank

**Advenis REIM**

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34  
[www.advenis-reim.com](http://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