



SCPI RENOVALYS 4

Rapport **annuel**
2017

SOMMAIRE

LA SCPI RENOVALYS 4 EN BREF	3
1 Organes de Direction et de contrôle	3
2 La SCPI au 31 décembre 2017	3
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2017	4
1 Logements neufs	4
2 Logements anciens	4
3 Le marché des SCPI	4
I - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	5
1 Régime fiscal de la SCPI	5
2 Capital et marché des parts	5
3 Patrimoine de la SCPI	5
4 Gestion locative	7
5 Résultats financiers	7
6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI	9
7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis	9
8 Informations relatives aux rémunérations	10
II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	11
III - COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	12
1 Etat du Patrimoine	12
2 Analyse de la variation des capitaux propres	13
3 Compte de résultat	14
4 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2017	15
IV - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	19
1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	19
2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	21
V - TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	22

LA SCPI RENOVALYS 4 EN BREF

1 Organes de Direction et de contrôle

Société de gestion

Advenis Investment Managers

Société par actions simplifiée au capital de 2 401 457,60 €
Siège social : 12 rue Médéric - 75017 Paris
RCS PARIS 414 596 791
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI n° GP-97124 du 13 octobre 2009

Conseil d'administration

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président du conseil d'administration
Monsieur Jean-François CHAURY, administrateur
Monsieur Khalil HANKACH, administrateur

Président

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI



Conseil de surveillance de la SCPI

Président

Monsieur Pierre LE BOULERE

Membres du conseil

Monsieur Dominique EVEN
Monsieur Hervé THOMAS
SCI JAMAL représentée par M. Alain LEBRE
Monsieur Xavier ANDRE
Monsieur François LUCIEN
Monsieur Michel ROUSSILHE

Expert externe en évaluation

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

Commissaires aux comptes de la SCPI

Titulaire

MAZARS

Société par actions simplifiées au capital de 5 986 008 €
Immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 351 497 649
131 boulevard Stalingrad
69624 VILLEURBANNE cedex

Suppléant

Monsieur Éric GONZALEZ
131 boulevard Stalingrad
69624 VILLEURBANNE cedex

2 La SCPI au 31 décembre 2017

Forme juridique	SCPI à capital fixe
<i>Capital social</i>	38 409 144 €
<i>Date d'ouverture au public</i>	15/05/2013
<i>Clôture des souscriptions</i>	31/12/2014
<i>Durée de placement</i>	Statutaire 16 ans
<i>Visa AMF</i>	SCPI 13-12 (23/04/2013)
<i>Société de gestion</i>	Advenis Investment Managers

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2017

Après une année 2016 déjà très favorable, le marché de l'immobilier résidentiel a connu une année exceptionnelle.

1 Logements neufs

Les taux d'intérêt toujours bas et le retour progressif de la confiance des ménages ont permis de dynamiser la vente de logements neufs en 2017. Les mises en chantier ont bondi de 15,7 % par rapport à 2016, tandis que les permis de construire ont progressé de 8,2 %.

2 Logements anciens

Volumes

Avec près d'un million de transactions, les ventes de logements anciens ont atteint un record en 2017. C'est la troisième année consécutive que le marché de l'ancien enregistre une progression du nombre de ventes.

Prix de vente

Ce dynamisme des ventes s'est accompagné d'une hausse des prix de 4,2 % (+ 1,5 % en 2016 par rapport à 2015).

Si l'Île de France est la région qui a augmenté le plus fortement (+5%), la province n'est pas en reste puisque qu'elle affiche une hausse de +3,9%.

Bordeaux est la ville où les prix ont le plus augmenté avec +7,7% de croissance.

Marché locatif

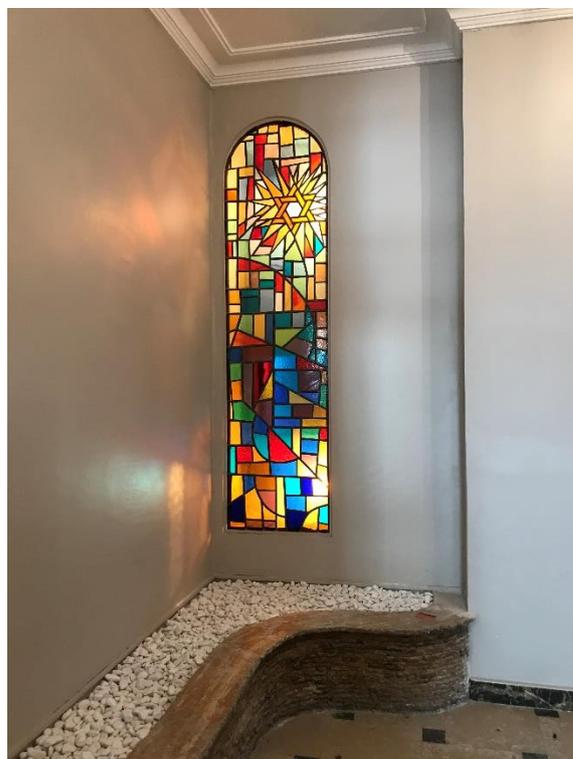
Alors que l'année avait commencé par une stabilisation des loyers, elle s'est terminée par une légère baisse. Ce mouvement s'explique principalement par la montée du chômage et la perte du pouvoir d'achat qui ont pesé sur les candidats à la location.

Perspectives pour 2018

Les conditions de marché restant suffisamment favorables, l'année 2018 devrait rester dynamique. Les prix devraient continuer de croître de manière plus modérée qu'en 2017.

3 Le marché des SCPI

Avec un total supérieur à 6 milliards €, soit une augmentation de 15,2% par rapport à l'exercice précédent, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de cette catégorie de fonds d'investissement, il y a plus de 40 ans.



Lyon Duquesne

I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

1 Régime fiscal de la SCPI

RENOVALYS 4 a pour objet de réaliser des opérations immobilières permettant de bénéficier pleinement du régime de déduction fiscale prévu par l'article 31 I du code général des impôts. Sous certaines conditions, il permet de déduire les déficits fonciers du revenu imposable. L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant celle où la dernière imputation sur le revenu global a été pratiquée sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux.

En cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur, qui recherche le rendement, ce qui explique le faible volume de transactions sur le marché secondaire.

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

2 Capital et marché des parts

Capital au 31/12/2017 (nominal : 4 262 €)		
Montant (en €)	Nombre de parts	Nombre d'associés
38 409 144	9 012	1 474

Aucune transaction de parts n'a été réalisée sur le marché secondaire en 2017.

3 Patrimoine de la SCPI

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



Lille, 54 rue Sainte Catherine

3.1 Tableau récapitulatif du patrimoine

Ville	Nombre de lots	Surface (m ²)	Prix du foncier (en k€)	Prix des travaux (en k€)	Prix de revient (en € / m ²)
Grenoble	6	380	810 k€	1 012 k€	4 797
Lyon 9	11	649	1 752 k€	1 887 k€	5 607
Lille	6	359	1 117 k€	1 167 k€	6 362
Toulouse	16	1 254	4 007 k€	4 487 k€	6 773
Bordeaux	8	533	1 170 k€	1 394 k€	4 810
Montpellier	6	340	871 k€	900 k€	5 208
Toulon	3	185	356 k€	468 k€	4 457
Colmar	1	79	185 k€	207 k€	4 961
Tarascon	1	58	30 k€	154 k€	3 171
Lyon 6	8	640	2 471 k€	2 101 k€	7 143
Lyon 2	18	1 101	2 460 k€	5 303 k€	7 049
Chalon-sur-Saône	5	282	301 k€	911 k€	4 291
Valenciennes	3	308	479 k€	2 195 k€	8 681

3.2 Répartition du patrimoine immobilier

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

Au 31/12/2017, en % des valeurs vénales

Zone géographique	Résidentiel	Bureaux	Résidences hôtelières	Total
Paris / Ile de France	-	-	-	-
Province	92,7 %	0,4 %	6,9 %	100 %
TOTAL	92,7 %	0,4 %	6,9 %	100 %

3.3 Travaux de rénovation du Patrimoine

6 livraisons ont eu lieu durant l'exercice 2017. Le tableau ci-dessous précise la date de livraison prévisionnelle des immeubles en travaux :

Immeuble	Avancement du chantier	Date de livraison (en italique : prévisionnelle)
Grenoble	Livré	4T2015
Lyon 9	Livré	4T2015
Lille	80 %	2T2018
Toulouse	Livré	2T2017
Bordeaux	Livré	1T2017
Montpellier	Livré	2T2017
Toulon	Livré	3T2017
Colmar	Livré	2T2014
Tarascon	Livré	2T2014
Lyon 6	Livré	4T2017
Lyon 2	Livré	1T2017
Chalon-sur-Saône	Livré	4T2017
Valenciennes	85 %	4T2018

Les dates de livraisons ont été mises à jour au 31 décembre 2017 en fonction des plannings communiqués par le contractant général ou les ASL. Elles peuvent différer des dates indiquées dans les rapports trimestriels.



Lyon, résidence Balmont

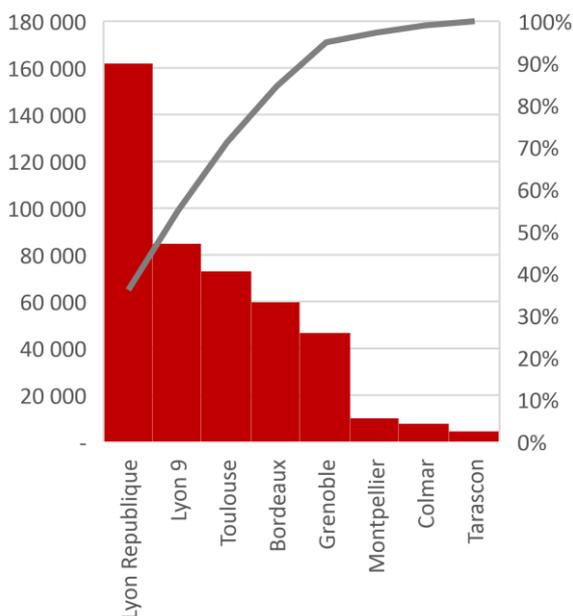
4 Gestion locative

4.1 Situation locative

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation physique s'élevait à 93%.

4.2 Loyers

Les immeubles en exploitation ont permis à RENOVALYS 4 de facturer 448 870 € en 2017 (vs. 132 576 € de loyers en 2016). Cette augmentation s'explique par le fait que 6 opérations ont été livrées en cours d'année. Par ailleurs, la localisation et la qualité des travaux ont permis de louer rapidement les différents lots.



4.3 Perspectives pour 2018

En 2018, nous estimons que le loyer facturable devrait encore augmenter du fait que i) 3 opérations devraient être livrées en 2018 ii) les immeubles livrés en cours d'année 2017 devraient générer un loyer plein en 2018.

4.4 Etat des impayés et provisions pour créances douteuses

Les provisions pour créances douteuses sont constituées en cas de loyers impayés dont le recouvrement est incertain. Aucun impayé n'est à déplorer pour l'exercice 2017.

5 Résultats financiers

5.1 Commentaires relatifs aux résultats

En 2017, RENOVALYS 4 a facturé 449 k€ de loyers. Les principaux postes de charges ont été constitués des taxes foncières et locatives (120 k€), des honoraires de gestion (52 k€), des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (37 k€), des frais postaux (29 k€), des assurances (14 k€), des honoraires du dépositaire (10 k€), et des frais d'expertise immobilière (6 k€).

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 77 459,78 €. Rapporté à une part, il a représenté 8,60 €.



Bordeaux, 105 rue de Saint Genès

5.2 Evolution des résultats financiers par part au cours des derniers exercices

En € / Part	2013	2014	2015	2016	2017*
RESULTAT					
RESULTAT COURANT	-9	-14	-15	-10	8,60
Report à nouveau	-9	-14	-15	-10	-0,86
REVENUS DISTRIBUABLE	-	-	-	-	7,74

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

5.3 Dettes à l'égard des fournisseurs

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2017 par date d'échéance.

Nature	Exercice	Total (en €)	Dettes non échues (en €)	Dettes échues (en €)		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2016	84 953	84 627		326	
	2017	62 499	62 252	247		
Dettes litigieuses	2016					
	2017					
TOTAL	2016	84 953	84 627		326	
	2017	62 499	62 252	247		

5.4 Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2016 (en €)	Mouvements de l'exercice (en €)	Total au 31/12/2017 (en €)
+ Fonds collectés	38 751 600	-342 456	38 409 144
+ Divers / Autres réserves	6 255 300		6 255 300
- Achats d'immeubles	-16 009 627		-16 009 627
- Engagements sur constructions	-22 184 790	-2 502	-22 187 292
- Cessions d'immeubles			
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-5 606 430	-3 768	-5 610 198
- Autres immobilisations corporelles			
SOLDE	1 206 053	-348 726	857 327

5.5 Evolution du capital

Date de création : 2012 ; nominal de la part : 4 262 €

Année	Capital nominal (en €) au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €)	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 (en €)	Prix d'entrée (en €) au 31/12
2012	761 100	761 100	177	22	-	5 000
2013	21 947 200	21 186 100	5 104	942	3 150 328	5 000
2014	38 751 600	16 804 400	9 012	1 463	2 452 962	5 000
2015	38 751 600	-	9 012	1 463	-	-
2016	38 751 600	-	9 012	1 463	-	-
2017	38 409 144	-	9 012	1 474	3 768	-

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

6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI

6.1 Valeur comptable

La valeur comptable reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2017.

Valeur comptable	En €
Valeur comptable des immobilisations nettes de provision	38 222 968,94
Valeur nette des autres actifs	901 006,52
VALEUR COMPTABLE	39 123 975,46
Soit pour une part	4 341,32

6.2 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	En €
Valeur vénale	34 931 660,00
Valeur nette des autres actifs	901 006,52
VALEUR DE REALISATION	35 832 666,52
Soit pour une part	3 976,11

La valeur de réalisation de RENOVALYS 4 s'établit à 35 832 666,52 euros, soit 3 976,11 euros par part.

6.3 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	En €
Valeur de réalisation	35 832 666,52
Frais d'acquisition	2 445 216,20
Commission de souscription	5 518 321,77
VALEUR DE RECONSTITUTION	43 796 204,49
Soit pour une part	4 859,77

La valeur de reconstitution de RENOVALYS 4 s'établit à 4 859,77 euros, soit euros par part.

6.4 Evolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

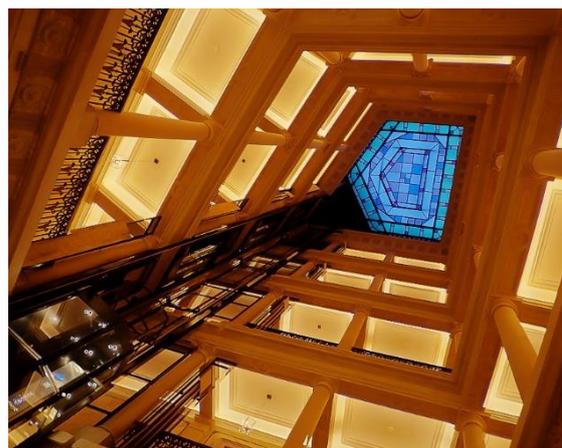
Valeurs (en €)	2016	Soit par part	2017	Soit par part
Valeur de réalisation	36 803 704	4 083,86	35 832 668	3 976,11
Valeur de reconstitution	44 120 589	4 895,76	43 796 204	4 859,77

7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2017, RENOVALYS 4 a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

Advenis Investment Managers : 17 804,77 € au titre des honoraires de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens) ;

Advenis Property et Facility Management : 8 313,41 € au titre des missions d'administrateurs de biens et d'honoraires de syndic.



Lyon, 14 – 16 rue de la République

8 Informations relatives aux rémunérations

La politique de rémunération mise en place au sein d'Advenis Investment Managers a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'Advenis Investment Managers, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la Directive AIFM et par la Directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 dite directive OPCVM 5.

Au titre de l'exercice 2017, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis Investment Managers à l'ensemble du personnel identifié, soit 34 collaborateurs, se sont élevées à 2 110 133€ se décomposant en :

- 1 466 058 € bruts au titre des rémunérations fixes – dont 146 345 € bruts pour les rémunérations de l'activité immobilière ;
- 644 075 € bruts au titre des rémunérations variables – dont 15 250 € bruts pour les rémunérations de l'activité immobilière.

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

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au

regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

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

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

La société de gestion invoque le principe de proportionnalité pour chaque salarié dont la rémunération variable est inférieure à 100 k€ par an ou à 30 % de la rémunération fixe par an.



Lyon, 14 – 16 rue de la République

II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

Evolution du patrimoine

La collecte étant terminée depuis le 31 décembre 2014, le patrimoine de RENOVALYS 4 reste donc inchangé depuis cette date.

S'agissant de la situation locative, les immeubles livrés ont produit 448 870 € de loyers en 2017.

Une grande partie des opérations (6 sur 13) représentant 75 % des loyers totaux que la SCPI encaisserait en année pleine ont été livrées au cours de l'exercice 2017.

L'année 2018 sera une année plus représentative du potentiel de la SCPI car la majorité des lots seront loués sur une année pleine.

Valeurs représentatives de la SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2017 ont fait ressortir une valeur vénale de 34 931 660 €, à laquelle s'ajoute les autres actifs nets, soit au total 3976,11 € de valeur de réalisation par part en retrait de 2,64 % sur fin 2016.

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

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

Résultats de l'exercice 2017

Le bénéfice de l'exercice s'est ainsi établi à 77 459,78 € ; rapporté à une part, il a représenté 8,60 €.

Le conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de distribuer un dividende de 7,70 € par part.

Le montant de ce dividende correspond à une situation intermédiaire. Il évoluera en 2018 en fonction de l'augmentation attendue des résultats.

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.

Le conseil de surveillance,

III – COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

1 Etat du Patrimoine

		En €	Exercice 2017		Exercice précédent	
			Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers	Immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	36 018 241	32 429 894	19 287 880	16 858 765
		immobilisations en cours	2 204 727	2 501 766	18 924 230	19 106 766
		Total	38 222 969	34 931 660	38 212 111	35 965 531
	Charges à répartir	Autres frais d'acquisition des immeubles				
		Total	-	-	-	-
	Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
		Gros entretien				
		Provisions pour risques et charges				
		Total	-	-	-	-
	Titres financiers contrôlés	Immobilisations financières contrôlées				
		Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
		Provisions pour risques et charges				
		Total	-	-	-	-
	TOTAL I		38 222 969	34 931 660	38 212 111	35 965 531
Immobilisations financières	Immobilisations financières	Immobilisations financières non contrôlées				
		Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
		Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
		Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
		Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
	TOTAL II	-	-	-	-	
Actifs d'exploitation	Autres actifs d'exploitation	Actifs immobilisés				
		Associés capital souscrit non appelé				
		Immobilisations incorporelles				
		Immobilisations financières autres que les titres de participation				
		Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
	Total	-	-	-	-	
	Créances	Locataires et comptes rattachés	24 874	24 874	14 394	14 394
		Autres créances	66 225	66 225	400 659	400 659
		Provision pour dépréciation des créances				
	Total	91 099	91 099	415 053	415 053	
Valeurs de placement et disponibilités	Valeurs mobilières de placement					
	Fonds de remboursement					
	Autres disponibilités	863 987	863 987	489 162	489 162	
	Total	863 987	863 987	489 162	489 162	
TOTAL III		955 086	955 086	904 215	904 215	
Passifs d'exploitation	Dettes	Dettes financières	- 8 377	- 8 377	- 766	- 766
		Dettes d'exploitation	- 62 499	- 62 499	- 84 953	- 84 953
		Dettes diverses				
	TOTAL IV	- 70 876	- 70 876	- 85 719	- 85 719	
Comptes de régularisation actif et passif	Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance	16 797	16 797	19 678	19 678
		Produits constatés d'avance				
		Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
	TOTAL V	16 797	16 797	19 678	19 678	
Capitaux propres comptables		39 123 976		39 050 284		
Valeur estimée du patrimoine			35 832 667		36 803 705	

2 Analyse de la variation des capitaux propres

En €		Situation d'ouverture	Affectation 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	Capital souscrit	38 751 600		- 342 456	38 409 144
	Capital en cours de souscription				
	Total	38 751 600		- 342 456	38 409 144
Primes d'émission	Primes d'émission	6 255 300			6 255 300
	Primes d'émission en cours de souscription				
	Prélèvement sur prime d'émission	-5 606 430		- 3 768	-5 610 198
	Total	648 870			645 102
Ecart d'évaluation	Ecart de réévaluation				
	Ecart de dépréciation des immeubles actifs				
	Total				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable					
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles					
Réserves					
Report à nouveau		-258 829	- 91 357	342 456	-7 730
Résultat de l'exercice	Résultat de l'exercice	-91 357	91 357	77 460	77 460
	Acomptes sur distribution				
	Total	-91 357	91 357	77 460	77 460
TOTAL GENERAL		39 039 870	-	77 460	39 123 976

En €		Exercice	Exercice précédent
Produits immobiliers	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers	448 870	132 576
	Charges facturées	46 936	14 424
	Produits de participations contrôlées		
	Produits annexes		
	Reprises de provisions pour créances locatives		12 000
	Transferts de charges immobilières		
TOTAL I - Produits immobiliers	495 807	159 000	
Charges immobilières	Charges ayant leur contrepartie en produits	34 982	17 970
	Travaux de gros entretien		
	Charges d'entretien du patrimoine locatif	28 116	14 393
	Dotations aux provisions pour gros entretien		
	Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
	Dotations aux provisions pour créances locatives	-	5 700
	Autres charges immobilières	216 998	133 681
	Dépréciation des titres de participation contrôlées		
TOTAL II - Charges immobilières	280 095	171 745	
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		215 712	-12 744
Autres produits d'exploitation	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Transfert de charges d'exploitation	3 768	
	Reprises de provisions pour créances douteuses		
	Autres produits		3 055
TOTAL I - Autres produits d'exploitation	3 768	3 055	
Autres charges d'exploitation	Rémunération de la société de gestion (1)	52 588	12 522
	Commission de souscription	3 768	
	Frais d'acquisition		
	Diverses charges d'exploitation	85 664	53 669
	Dotation aux amortissements d'exploitation		
	Dotation aux provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses		
	Autres charges		
TOTAL II - Autres charges d'exploitation	142 020	66 191	
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		138 252	- 63 136
Produits financiers	Dividendes des participations non contrôlées		
	Produits d'intérêt des comptes courants		
	Autres produits financiers		9 232
	Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I - Produits financiers	-	9 232	
Charges financières	Charges d'intérêt des emprunts		
	Charges d'intérêt des comptes courants		
	Autres charges financières		24 787
	Dépréciations		
TOTAL II - Charges financières	-	24 787	
RESULTAT FINANCIER		-	15 555
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels		77
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
	TOTAL I - Produits exceptionnels	-	77
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles		
	Dotations aux amortissements et provisions		
TOTAL II - Charges exceptionnelles	-	-	
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-	77
RESULTAT NET		77 460	- 91 357

4 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2017

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. 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.

L'expert immobilier (M. Gouttenoire) a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2017 soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous

les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces).

Evènements post-clôture

Néant

Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

Immobilisations (valeurs bilancielle et estimées)

- Valeurs bilancielle : il s'agit des versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir l'intégralité du prix de revient des programmes immobiliers. En raison des nouvelles méthodes comptables, ces valeurs intègrent les frais d'acquisition.
- Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession potentiel, évalué par un expert immobilier en 2017, une fois les travaux totalement achevés. Celui-ci est ensuite réparti comptablement entre immobilisations et immobilisations en cours

Terrains et constructions locatives

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

En k€	Grenoble	Lille	Colmar	Lyon 9	Toulouse	Toulon	Bordeaux	Montpellier	Tarascon	Lyon 6	Valenciennes	Chalon-sur-Saône	Lyon 2	TOTAL
<i>Valeurs bilancielle</i>	1 823	2 286	392	3 657	8 494	824	2 563	1 770	184	4 571	479	1 212	7 763	36 018
<i>Valeurs estimées</i>	1 647	2 174	283	3 188	7 351	763	2 469	1 665	151	4 380	237	836	7 286	32 430

Immobilisations en cours

Ce poste correspond à la valeur des travaux en cours pour les programmes immobiliers non livrés.

En k€	Valenciennes	TOTAL
<i>Valeurs bilancielle</i>	2 205	2 205
<i>Valeurs estimées</i>	2 502	2 502

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

Locataires et comptes rattachés

Les créances sont constituées de :

En k€	Total	A moins d'un an	A plus d'un an
Créances locataires et comptes rattachés	25 k€	25 k€	
Locataires	5 k€	5 k€	
Créances sur société de gestion	20 k€	20 k€	

Autres créances

Elles sont constituées de :

En K€	Total	A moins d'un an	A plus d'un an
Autres créances	66 k€	66 k€	
Dont Tva Déductible à récupérer	34 k€	34 k€	
Dont décomptes de notaires non soldés	2 k€	2 k€	
Dont fournisseurs débiteurs	15 k€	15 k€	
Dont créances sur syndic	15 k€	15 k€	

Valeurs de placement et disponibilités**Tableau des capitaux propres**

En €	N-1	+	-	N
Capital	38 751 600		342 456	38 409 144
Primes d'émission	6 255 300			6 255 300
Prélèvement sur la prime d'émission	-5 606 430		3 768	-5 610 198
Report à nouveau	-258 829	342 456	91 357	-7 730
Résultat	-91 357	77 460	-91 357	77 460
TOTAL	39 050 284	419 916	346 224	39 123 976

Dettes

Elles sont constituées de :

En k€	Total	A moins d'un an	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes financières	8 k€	8 k€		
dont intérêts courus non échus	0 k€	0 k€		
dont cautionnements reçus	8k€	8 k€		

Dettes d'exploitation	62 k€	62 k€		
dont dettes fournisseurs	0 k€	0 k€		
dont fournisseurs factures non parvenues	54 k€	54 k€		
dont Etat autres charges à payer	8 k€	8 k€		

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 864 k€ de disponibilités en banque.

Capitaux propres**Souscription des parts**

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

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

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 2013	3 520 k€	
Commission de souscription 2013		3 150 k€
Prime d'émission 2014	2 735 k€	
Commission de souscription 2014		2 453 k€
Commission de souscription 2015		7 k€
Solde de la prime d'émission à fin 2017	645 k€	

3 768€ de commissions de souscriptions 2014 ont été facturés sur 2017 et passés en transfert de charges.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31/12/2017 ressort à 77 k€.

Etat de l'actif immobilisé

En k€	31/12/2016	Entrées	Sorties	31/12/2017
Immobilisations incorporelles				
Terrains et constructions locatives	19 288	16 730		36 018
Immobilisations en cours	18 924		16 719	2 205
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
TOTAL	38 212	16 730	16 719	38 223

Informations relatives au compte de résultat

Produits

En €	Grenoble	Colmar	Lyon 9	Tarascon	Toulouse	Bordeaux	Lyon République	Montpellier	TOTAL
Loyers	46 698	7 809	84 765	4 589	73 093	59 792	161 975	10 148	448 870
Charges locatives	3 041	1 440	12 179	885	6 508	2 602	19 692	590	46 936

Charges immobilières

Charges et taxes récupérables sur les locataires	35 k€
dont charges récupérables	35 k€
dont taxes récupérables	-

Charges d'entretien du patrimoine non récupérables	28 k€
--	-------

Gros travaux et réparations	néant
-----------------------------	-------

Autres charges immobilières	217 k€
dont taxes non récupérables	120 k€
dont charges non récupérables	97 k€

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, durant la période de travaux de restauration des immeubles, la société de gestion sera rémunérée au minimum de 9 K€ TTC par trimestre. Par la suite, la société de gestion percevra 12% TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. La charge constatée en 2017 au titre des honoraires de gestion s'établit à 52.6 K€.

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

Les diverses charges d'exploitation, soit 85 K€, sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (37 K€), de frais postaux (29 K€), de frais d'actes et de contentieux (2K €) ; de frais de dépositaires (10 K€), et d'expertises immobilières (6 K€).



Valenciennes, Hôtel du Hainaut (vue d'artiste du projet)

IV – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier RENOVALYS IV relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note 2.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et/ou 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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des 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 ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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.

Fait à Villeurbanne, le 10 avril 2018

Le Commissaire aux comptes

MAZARS

Baptiste KALASZ

2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

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

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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue 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 .

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Avec la société de gestion Advenis Investment Managers**

Rémunération au titre des commissions de gestion :

Nature et objet : L'article 16 des statuts prévoit une rémunération de la société de gestion au titre de la gestion des biens sociaux de la société, pour la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard ainsi que le paiement et la récupération des charges auprès des locataires.

Modalités : cette rémunération est fixée à 10% hors taxes (soit 12% TTC) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Au titre de l'exercice 2017, cette rémunération s'est élevée à 17 804,32 € TTC.

Fait à Villeurbanne, le 10 avril 2018

Le Commissaire aux comptes

MAZARS

Baptiste KALASZ

V – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution - L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, approuve lesdits rapports, bilans, 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 2017.

Quatrième Résolution - L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 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, décide d'affecter le bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017 de la manière suivante :

31/12/2017	Total (€)	Par part (€)
<i>Résultat net</i>	77 459,78	8,60
<i>Report à nouveau</i>	- 7 730,32	0,86
<i>Total distribuable</i>	69 729,46	7,74
<i>Dividende</i>	69 392,4	7,70
<i>Report à nouveau après affectation</i>	337,06	0,04

En conséquence, le dividende unitaire par part de pleine jouissance pour l'exercice 2017 s'élève à 7,70 €.

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 :

31/12/2017	Valeur globale (€)	Valeur par part (€)
<i>Valeur comptable</i>	39 123 975,46	4 341,32
<i>Valeur de réalisation</i>	35 832 666,52	3 976,11
<i>Valeur de reconstitution</i>	43 796 204,49	4 859,77

Septième Résolution – Le mandat de l'expert externe en évaluation arrivant à expiration, l'assemblée générale prend acte de ce que la société de gestion propose le renouvellement de son mandat pour une nouvelle période de cinq exercices et décide d'accepter le renouvellement du mandat de Monsieur Laurent GOUTTENOIRE, expert près la cour d'appel de Lyon, 18-20 rue Tronchet 69006 LYON.

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.

