



Rapport **annuel**  
**2016**

# SOMMAIRE

<b>LA SCPI RENOVALYS 5 EN BREF</b>	<b>3</b>
1 Organes de direction et de contrôle	3
2 La SCPI au 31 décembre 2016	3
<b>LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2016</b>	<b>4</b>
1 Logements neufs	4
2 Logements anciens	4
3 Le marché des SCPI	4
<b>I - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>5</b>
1 Régime fiscal de la SCPI	5
2 Capital et marché des parts	5
3 Patrimoine de la SCPI	6
4 Gestion locative	8
5 Résultats financiers	8
6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI	11
7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis	11
8 Informations relatives aux rémunérations	12
<b>II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>13</b>
<b>III - COMPTES ANNUELS DE LA SCPI</b>	<b>20</b>
1 Nouveau plan comptable applicable aux SCPI	20
2 Etat du Patrimoine	21
3 Analyse de la variation des capitaux propres	22
4 Compte de résultat	23
5 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2016	25
<b>IV - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>28</b>
1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	28
2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	29
<b>V - TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE</b>	<b>30</b>
<b>GLOSSAIRE</b>	<b>31</b>

## LA SCPI RENOVALYS 5 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 Thibault DELAHAYE, Administrateur

Monsieur Gilles SAUNIER, Administrateur

##### *Direction générale*

Monsieur Thibault DELAHAYE, Directeur général



#### Conseil de surveillance de la SCPI

##### *Président*

Monsieur Bruno HENRI

##### *Membres du conseil*

Madame Monique LAMBERT

Monsieur Serge GESLIN

Monsieur Guy JULIEN

Monsieur Jean-François PAIRON

Monsieur André PERREAU

Monsieur Philippe VENET

#### 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 anonyme au capital de 1 886 008 €

Immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 351 497 649

131 boulevard Stalingrad

69624 VILLEURBANNE cedex

##### *Suppléant*

Monsieur Frédéric MAUREL

131 boulevard Stalingrad

69624 VILLEURBANNE cedex

### 2 La SCPI au 31 décembre 2016

Forme juridique	SCPI à capital fixe
<i>Capital social</i>	28 255 300 €
<i>Date d'ouverture au public</i>	17/10/2014
<i>Clôture des souscriptions</i>	31/12/2015
<i>Durée de placement</i>	Statutaire 16 ans
<i>Visa AMF<sup>1</sup></i>	SCPI 14-30 (26/09/2014)
<i>Société de gestion</i>	Advenis Investment Managers

<sup>1</sup> Autorité des Marchés Financiers (voir glossaire)

## LE MARCHE DE L'IMMOBILIER EN 2016

La dynamique du marché immobilier s'est confirmée en 2016, qui s'annonce comme une année record.

### 1 Logements neufs

Toujours catalysées par les taux d'intérêts et des dispositifs adaptés, les ventes de logements neufs ont approché 150 000 unités en 2016, un chiffre en croissance de 20 % par rapport à 2015 et jamais atteint depuis 2010. Les perspectives à court terme restent encourageantes avec 376 500 mises en chantier (+10,5 %) sur la période.

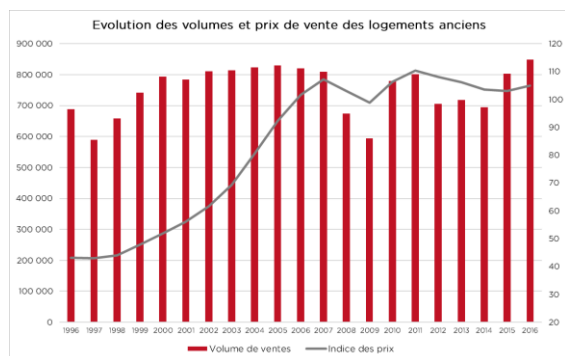
### 2 Logements anciens

#### Volumes

Avec près de 850 000 transactions en 2016 (Insee), les ventes de logements anciens confirment leur excellente santé et augmentent de 5,6 % par rapport à 2015, déjà considéré comme un bon millésime. Le précédent point haut de 2006 (837 000 ventes) est même dépassé, même si le taux de rotation reste inférieur à celui de cette période en raison de l'accroissement du parc de logements.

#### Prix de vente

La hausse des prix entamée au quatrième trimestre 2015 constituait les prémices de leur évolution en 2016. Selon l'indice Insee, ceux-ci affichent en effet une croissance de près de 1,8 %. La hausse concerne l'ensemble du territoire mais elle est largement tirée par l'île de France (+3,1%), alors que les prix augmentent moins vite en province (+1,3 %).

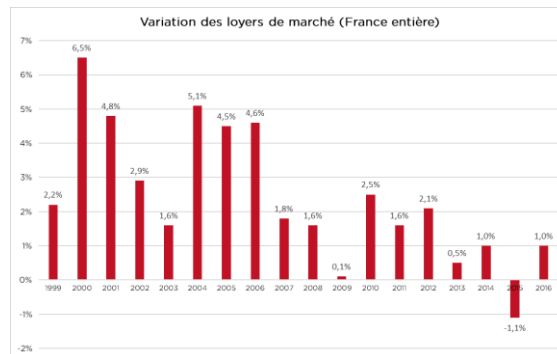


Source : INSEE

#### Marché locatif

Le marché locatif semble avoir suivi la tendance des transactions. Sur les 10 premiers mois de l'année 2016, les loyers référencés par l'institut CLAMEUR<sup>2</sup> augmentent de 1 %. Cette hausse concerne tous les types de logements même si elle est plus marquée pour les T2 et T5 (+1,3 %) que pour les T3 et T4 (+0,6 %).

Ces chiffres corrént les tendances générales du marché locatif, marqué par une nouvelle progression de la mobilité résidentielle ainsi que des relocations.



Source : CLAMEUR

#### Perspectives pour 2017

L'immobilier demeure un placement privilégié pour les investisseurs et les conditions de marché (progression modérée des prix et des taux d'intérêt) restent suffisamment favorables pour que les acteurs du marché affichent un optimisme, même modéré, pour 2017. L'annonce de la remontée des taux d'ailleurs provoqué une accélération des transactions au premier trimestre.

### 3 Le marché des SCPI

Cette année encore les SCPI s'affirment comme l'un des placements préférés des Français. Un nouveau record de collecte a ainsi été atteint avec 5,6 milliards d'euros, un chiffre en augmentation de 30 % par rapport à 2015. Cette forte collecte, ajoutée à celle des précédents exercices, contribue à expliquer la baisse des rendements. Ceux-ci sont en effet annoncés à 4,63 % en moyenne (source : ASPIM<sup>3</sup>) contre 4,85 % en 2015.



Lille, 185 - 187 rue de Solférino

<sup>2</sup> Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces urbains et Ruraux (voir glossaire)

<sup>3</sup> Association française des sociétés de placement immobilier (voir glossaire)

## I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

### 1 Régime fiscal de la SCPI

RENOVALYS 5 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<sup>e</sup> année suivant celle où la dernière imputation sur le revenu global a été pratiquée sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux

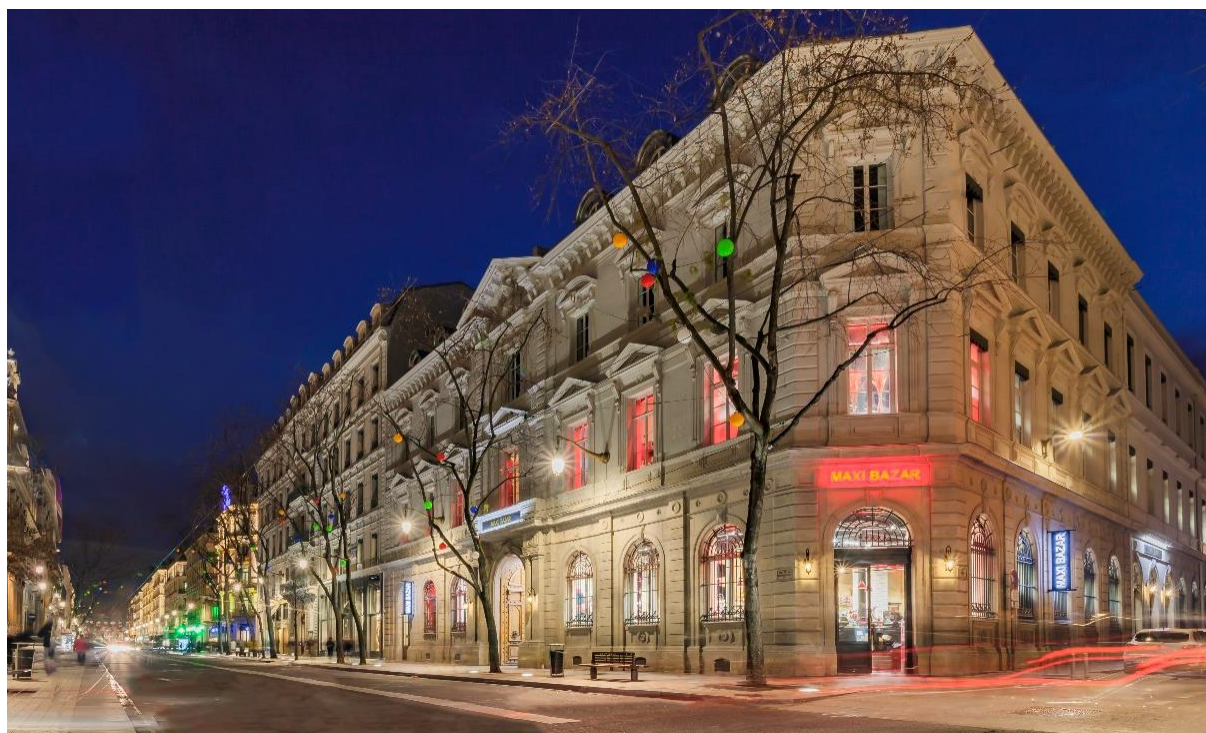
En cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur, qui recherche le

rendement, ce qui explique le faible volume de transactions sur ce type de 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 31/12/2016 (nominal : 4 300 e)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
28 255 300	6 571	1 234

Aucune transaction de parts n'a été réalisée sur le marché secondaire en 2016.



Lyon, 14 - 16 rue de la République

### 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.

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de RENOVALYS 5 était composé des 8 immeubles suivants :



#### Lyon

14 - 16 rue de la République  
Acquisition d'un étage de l'ancien siège de la Banque de France, bâtiment du XIX<sup>e</sup> siècle édifié dans la principale rue commerçante de la presqu'île (2<sup>e</sup> arrondissement).



#### Nîmes

7 rue Dorée  
Au sein d'un immeuble situé dans le centre historique de Nîmes, acquisition de deux lots de copropriété.



#### Grenoble

1 rue Auguste Gâché  
Un immeuble situé dans le quartier historique des Antiquaires, au centre-ville de Grenoble. Il comprend un rez-de-chaussée commercial et cinq étages de logements.



#### Paris

159 avenue de Malakoff  
Acquisition de dix lots de copropriété au sein d'un immeuble haussmannien situé dans le 16<sup>e</sup> arrondissement de Paris.



#### Lille

185 - 187 rue de Solférino  
Au sein d'un ensemble composé de deux immeubles mitoyens au centre-ville de Lille, 11 lots (8 logements et 3 locaux professionnels).



#### Marseille

43 quai de Rive neuve  
Sur le vieux port, un immeuble composé d'un rez-de-chaussée commercial et de quatre étages de logement.



#### Lyon

10 rue des Archers  
Un appartement au 4<sup>e</sup> étage d'un immeuble à proximité immédiate de la place Bellecour, au cœur de la presqu'île (2<sup>e</sup> arrondissement).



#### Valenciennes

6 place de l'Hôpital Général  
Acquisition de trois lots dans l'ancien Hôtel du Hainaut, bâtiment du XVIII<sup>e</sup> siècle classé monument historique.

Ces investissements représentent un total de 63 lots dont :

- 54 lots résidentiels (appartements du studio au T5)
- Trois locaux à usage de bureau (Lille)
- Trois lots de résidence hôtelière (Valenciennes)
- Trois locaux commerciaux (deux à Grenoble et un à Marseille)

### 3.1 Tableau récapitulatif du patrimoine

Ville	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix du foncier (ke HD)	Prix des travaux (ke)	Prix de revient (€ / m <sup>2</sup> )
Marseille	4	450	1 750	1 150	6 445
Lyon (rue de la République)	13	712	1 500	3 467	6 976
Lille	11	652	1 341	1 564	4 455
Valenciennes	3	203	238	1 132	6 747
Grenoble	19	1 325	1 693	4 413	4 608
Paris 16	10	537	5 458	1 918	13 736
Nîmes	2	200	320	621	4 705
Lyon (rue des Archers)	1	138	437	431	6 290

L'évolution du prix des travaux en 2016 correspond aux règlements effectués au cours de l'exercice, dont le détail figure en page 10.

### 3.2 Répartition du patrimoine immobilier

Conformément à son objet et à sa politique d'investissement, le patrimoine de RENOVALYS 5 est majoritairement constitué de logements.

Au 31/12/2016, en % des valeurs vénales

Zone géographique	Résidentiel	Bureaux	Commerces	Résidences hôtelières	Total
Paris / Ile de France	26,2 %	-	-	-	26,2 %
Province	62,3 %	2,1 %	3,3 %	6,1 %	73,8 %
<b>TOTAL</b>	<b>88,5 %</b>	<b>2,1 %</b>	<b>3,3 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>100 %</b>

### 3.3 Travaux de rénovation du Patrimoine

Le tableau ci-dessous précise les dates de livraison des immeubles :

Immeuble	Avancement du chantier	Date de livraison (en italique : prévisionnelle)
Marseille	65 %	2T2017
Lyon (rue de la République)	100 %	Jan. 2017
Lille (logements)	100 %	Juil. 2016
Lille (bureaux)	90 %	2T2017
Valenciennes	85 %	-
Grenoble	-	2018
Paris 16	-	-
Nîmes	25 %	1T2018
Lyon (rue des Archers)	100 %	Avr. 2016

Les dates de livraisons ont été mises à jour au 31 décembre 2016 en fonction des informations communiquées par le contractant général ou les ASL<sup>4</sup>. Elles peuvent différer des dates indiquées dans les rapports trimestriels.



Paris, 159 avenue de Malakoff

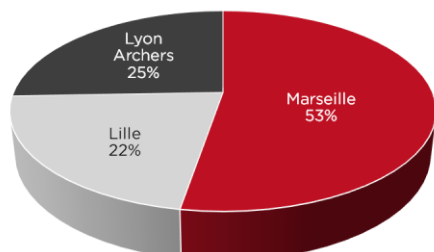
<sup>4</sup> Association Syndicale Libre (voir glossaire)

## 4 Gestion locative

### 4.1 Situation locative

Les logements livrés (Lyon rue des Archers, Lille rue de Solférino) ainsi que le commerce de Marseille ont produit 64 ke de loyers facturés en 2016 selon la répartition suivante :

Répartition des loyers facturés par immeuble



La résiliation du bail avec la société *Les Pêcheurs* a permis la relocation du local commercial de Marseille à compter du 21 avril 2016 pour la partie rez-de-chaussée et le 6 décembre pour le R+1, pour un loyer total de 24 750 €, contre 45 000 € précédemment.

### 4.2 Perspectives pour 2017

En 2017, les immeubles déjà loués en 2016 et les livraisons qui interviendront en cours d'année (notamment l'immeuble de Lyon

République) entraîneront une hausse sensible des loyers.

### 4.3 Etat des impayés et provisions pour créances douteuses

Dans le cadre de la résiliation du bail commercial à Marseille, les loyers facturés en 2016 (7 500 €) ont été passés en perte, au même titre que la précédente provision (45 000 €). Aucun autre impayé n'est à déplorer en 2016.

## 5 Résultats financiers

### 5.1 Commentaires relatifs aux résultats

Au cours de l'exercice, les charges ont été principalement constituées des postes suivants :

- taxes foncières et contribution sur les revenus locatifs (CRL) (41 ke)
- comptabilité et commissariat aux comptes (33 ke)
- honoraires dus au dépositaire (16 ke)
- frais de maintenance (15 ke)
- assurances (9 ke).

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à - 84 076 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté -12,80 €. Aucun dividende ne sera distribué au titre de l'exercice 2016.



Lyon, 14 - 16 rue de la République





### 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 31/12/2016 par date d'échéance.

Nature	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
<i>Dettes courantes</i>	2016	248 801	248 801	-	-	-
	2015	2 726 074	2 726 074	-	-	-
<i>Dettes litigieuses</i>	2016	-	-	-	-	-
	2015	-	-	-	-	-
<i>TOTAL</i>	2016	248 801	248 801	-	-	-
	2015	2 726 074	2 726 074	-	-	-

### 5.4 Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2015	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2016
+ <i>Fonds collectés</i>	32 775 350	-	32 775 350
+ <i>Divers / Autres réserves</i>			
- <i>Achats d'immeubles</i>	-12 736 745	-	-12 736 745
- <i>Engagements sur constructions</i>	-14 606 977	-45 543	-14 652 520
- <i>Cessions d'immeubles</i>			
- <i>Frais prélevés sur la prime d'émission</i>	-4 072 470	-	-4 072 470
- <i>Autres immobilisations corporelles</i>			
<b>SOLDE</b>	<b>1 359 158</b>	<b>-45 543</b>	<b>1 313 615</b>

Les engagements sur constructions de l'exercice correspondent aux règlements effectués aux intervenants ou aux ASL en vue de la rénovation des immeubles. Ils ont concerné :

- Marseille : 20 515 € d'honoraires techniques et 25 028 € de travaux supplémentaires ;
- Valenciennes : 29 638 € d'appels de fonds correspondant aux travaux supplémentaires votés par l'ASL et à l'augmentation de certains postes liée au retard de l'opération (architecte, bureau d'études, etc.) ;
- Grenoble : 5 640 € de frais d'économiste ;
- Lille : 7 894 € d'installation de cuisines équipées dans les logements.

### 5.5 Evolution du capital

Date de création : 2014 ; nominal de la part : 4 300 €

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
2014	7 907 700	7 907 700	1 839	374	1 029 060	5 000
2015	28 255 300	20 347 600	6 571	1 234	2 839 200	5 000
2016	28 255 300	-	6 571	1 234	-	-

## 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'elles figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2016.

Valeur comptable	€
Valeur comptable des immobilisations nettes de provisions	28 286 411
Valeur nette des autres actifs	229 653
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>28 516 063</b>
<b>Soit pour une part</b>	<b>4 339,68</b>

### 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	€
Valeur vénale	25 267 770
Valeur nette des autres actifs	229 653
<b>VALEUR DE REALISATION</b>	<b>25 497 423</b>
<b>Soit pour une part</b>	<b>3 880,30</b>

La valeur de réalisation de RENOVALYS 5 s'établit à 25 497 423 euros, soit 3 880,30 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	€
Valeur de réalisation	25 497 423
Frais d'acquisition	1 211 382
Commission de souscription	3 850 468
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>30 559 273</b>
<b>Soit pour une part</b>	<b>4 650,63</b>

La valeur de reconstitution de RENOVALYS 5 s'établit à 30 559 273 euros, soit 4 650,63 euros par part.

### 6.4 Evolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

Valeurs (€)	2015	Soit par part	2016	Soit par part
Valeur de réalisation	27 342 202	4 161,04	25 497 423	3 880,30
Valeur de reconstitution	32 267 663	4 910,62	30 559 273	4 650,63

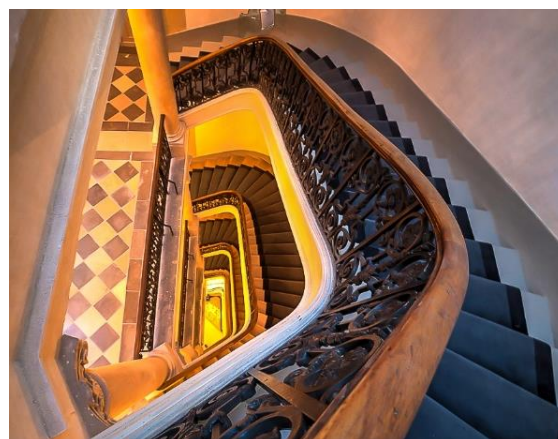
## 7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2016, RENOVALYS 5 a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

**Advenis Investment Managers** : 880 € au titre des honoraires de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens) ;

**Aupéra** : 45 543 € pour la rénovation de l'immeuble de Marseille, dont 20 515 € correspondant aux honoraires techniques (CSPS<sup>5</sup> et bureau de contrôle) et 25 028 € de travaux supplémentaires.

**Advenis Gestion et Property** : 3 517 € au titre des missions d'administrateurs de biens pour l'immeuble de Marseille et 2 366 € d'honoraires de syndic pour les immeubles de Lille, Valenciennes et Nîmes.



Lyon, 14 - 16 rue de la République

<sup>5</sup> Coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé

## 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 2016, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis Investment Managers à l'ensemble du personnel identifié, soit 22 collaborateurs, se sont élevées à 2 058 289 € se décomposant en :

- 1 443 289 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 357 036 € bruts pour les rémunérations de l'activité immobilière ;
- 615 000 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 12 000 € 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 ke par an ou à 30 % de la rémunération fixe par an.



Lyon, 10 rue des Archers

## II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Au titre de l'examen des comptes relatifs à l'exercice 2016, le conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, les 21 mars et 3 mai 2017. Pour ces deux séances, le taux de présence des 7 membres du conseil de surveillance a été de 36 % ; le taux de présence et de représentation a été de 79 %.

Si lors de l'examen de la première version du rapport annuel 2016, le conseil a pu noter quelques incohérences de présentation et difficultés de lecture, notamment du compte de résultat, en raison de reclassements, les conditions d'examen par le conseil ont été à la fois allégées par rapport à ses travaux relatifs à l'exercice initial 2014-2015 et facilitées par les explications fournies par la société de gestion Advenis IM.

On notera cependant les éléments suivants.

- Malgré la demande du conseil de surveillance, ne lui a été adressé que le 2 mai 2017 le courrier, daté du 17 mars 2017, relatif aux éventuelles conventions réglementées de l'exercice 2016 et adressé par le mandataire social d'Advenis IM au commissaire aux comptes. Celui relatif à l'exercice 2015 (daté du 13 avril 2016) avait été présenté suite à la même demande du conseil. Ce courrier s'était alors révélé considérablement plus informatif que le rapport 2014-2015 du commissaire aux comptes relatif aux dites conventions réglementées ([art. L214-106 du Code monétaire et financier](#)), rapport adopté avec un score modéré par l'Assemblée générale des associés du 9 mars 2017 (en 2<sup>nd</sup>e convocation). Le commissaire aux comptes n'assistait pas à ladite Assemblée générale. Le courrier du 17 mars 2017 relatif à l'exercice 2016, certes compatible avec les exigences finalement limitées de l'article L214-106 du code monétaire et financier, s'est finalement révélé moins informatif que le cumul des informations contenues dans le courrier du 13 avril 2016 et dans le rapport 2016 de la société de gestion.
- Notamment suite aux travaux du conseil de surveillance relatifs à l'exercice 2014-2015, Inovalis, la société mère de la société de gestion Advenis IM lui avait fourni une lettre de porte-fort au titre de la prestation par la filiale d'Inovalis Aupera, en tant que contractant général des travaux de l'immeuble de Grenoble, sans que cette relation commerciale entre deux filiales ne figure dans le rapport susvisé du commissaire aux comptes. Cette lettre de porte-fort avait été portée à la connaissance du conseil de surveillance en séance du 12 janvier 2017. Lors de l'Assemblée générale des associés du 9 mars 2017, un associé avait interrogé le conseil de surveillance sur la portée juridique réelle de cette lettre de porte-fort. Le conseil de surveillance avait alors répondu qu'il ne disposait ni des moyens juridiques, ni des moyens financiers pour apprécier la portée juridique réelle d'une telle lettre de porte-fort. Le directeur général d'Advenis IM avait alors indiqué qu'il demanderait une consultation juridique à cet égard. Le conseil de surveillance n'a été informé ni de l'existence, ni du contenu d'une telle consultation. Lors de la séance du conseil de surveillance du 3 mai, la société de gestion a informé le conseil que cette lettre de porte-fort avait été enregistrée auprès des services fiscaux, sans que néanmoins une attestation d'un tel enregistrement n'ait été présentée au conseil. En tout état de cause, le conseil de surveillance n'est pas en mesure d'apprécier la portée d'un tel enregistrement auprès des services fiscaux, notamment eu égard à la protection des intérêts des associés, qu'ils soient fiscaux ou commerciaux. Le conseil de surveillance informe les associés que les informations publiques relatives à Aupera disponibles sur [www.societe.com](http://www.societe.com) sont inchangées par rapport à celles, préoccupantes, communiquées dans le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice 2014-2015. Le commissaire aux comptes d'Aupera est le cabinet Mazars, celui de la SCPI Renoyalys 5. Rappelons enfin qu'Aupera est également impliquée dans les travaux de rénovation des immeubles de Paris, Valenciennes, Nîmes et Lille, via des associations syndicales libres (ASL) auxquelles adhèrent Renoyalys 5.  
Enfin, la partie 7 du rapport de gestion précise que la filiale Advenis Gestion et Property exerce des missions d'administrateur de biens pour Marseille et de syndic pour Lille, Valenciennes et Nîmes.

Désormais, les lots sis à Lyon (immeubles de la rue de la République et de la rue des Archers) sont achevés et intégralement loués ; les 8 logements sis à Lille également, mais pas les 3 commerces dont il est annoncé un taux d'achèvement de 90 % dans le rapport de gestion 2016. L'immeuble de Marseille est livré avec réserves dont la levée était prévue le 30 avril avec la réalisation à cette date de la position d'unités de climatisation. A date, le conseil de surveillance ignore si lesdits travaux sont correctement achevés.

## I – Les retards et reports de livraison des biens

La question qui se pose désormais pour la SCPI Renoyalys 5 est relative aux reports des dates de livraison des lots ou immeubles détenus par Renoyalys 5, comme en témoigne le rapprochement des dates prévisionnelles de livraison publiées dans les bulletins d'informations trimestriels de Renoyalys 5 ou dans les rapports annuels.

	Nbre lots	Date acquisition	BU	BU	Rapport annuel 2015		Bulletin d'informations (BU) 3T 2016				Bulletin d'informations (BU) 4T 2016				Rapport annuel 2016		
			1T 2015	2T 2016	Avancement chantier	Date livraison prévis.	Date livraison	Date mise location	Nbre lots loués	Nbre lots vacants	Date livraison	Date mise location	Nbre lots loués	Nbre lots vacants	Avancement chantier	Date livraison au 31/12/2016	
Lyon République	13	déc-14	4T 2017	4T 2017	30%	2T 2017	4T 2017				1T 2017				100%	janv-17	
Marseille 7e arr	4	déc-14	2017	2017	0%	2017	2017				2017				65%	2T 2017	
Lille	8 logt 3 bur.	mai-15		2017	60%	3T 2016	3T 2016			0 logt	8 logt	3T 2017	01/10/2016	8 logt	0 lgt	100% logemt 90% bureaux	01/07/2016 2T 2017 bureaux
Valenciennes	3	juil-15		4T 2016	80%	2017	4T 2016				2017				85%	#N/A	
Grenoble	19	déc-15		2017	0%	1T 2018	2017				#N/A				0%	2018	
Paris 16e arr	10	déc-15		2017	0%	2018	2017				#N/A				0%	#N/A	
Lyon (Archers)	1	déc-15		2T 2016	0%	2018	2T 2016	20/04/2016	1	0	2T 2016	20/04/2016	1	0	100%	avr-16	
Nîmes	2	déc-15		2017	0%	2T2016	2017				2017				25%	1T 2018	

(\*) Au 2 mai 2017, le bulletin d'information relatif au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 (1T 2017) n'est pas publié par la société de gestion.

Les raisons de ces reports, qu'ils soient fournis par la société de gestion ou par quelques investigations de membres du conseil de surveillance, apparaissent être les suivantes.

- **Lille** : 3 des 11 lots sont qualifiés de **bureaux** dans le rapport annuel 2016 de Renoyalys mais de commerce dans le rapport d'évaluation de l'expert, M. Laurent Gouttenoire, daté du 30 novembre 2016. Dans le premier cas, les travaux sont déclarés avancés à 90 %, dans le second cas, l'opération de réhabilitation est terminée (selon les informations communiquées à l'expert). Le 21 mars 2017, la société de gestion a informé le conseil de surveillance qu'Aupera aurait fait part le 22 février 2017 de problèmes d'alimentation électrique dans ces locaux commerciaux<sup>6</sup>. Par ailleurs, l'expert indique « *que la commercialité de cette partie de la rue Solferino est discutable et que les locaux, objets de la présente étude, sont plutôt en situation de rez-de-chaussée surélevé et sans véritable vitrine pour deux d'entre eux. Sous ce double éclairage, les loyers pratiqués se révèlent acceptables* »<sup>7</sup>.
- **Valenciennes** : les retards de livraison des trois lots commerciaux des deux vastes programmes (logements d'une part, hôtel d'autre part) de restauration de l'ancien hôpital général de Valenciennes sont liés tant à des difficultés techniques significatives que de commercialisation. Sur ce dernier point, 8 lots ne seraient toujours pas financés, bloquant la fin des travaux. A un moment, la société de gestion a indiqué qu'Aupera se serait mis en relation avec le propriétaire actuel pour qu'il prenne en charge les travaux de ces dits lots non vendus, puis cette information n'a plus semblé pertinente. Le prochain exploitant du *Martin's Hotel du Hainaut* annonçait le 21 mars 2017 sur son site Internet la mise en exploitation octobre 2017.  
Le conseil de surveillance a une nouvelle fois interrogé la société de gestion au titre de l'éventuel risque de requalification fiscale qu'engendrerait des retards de livraison conséquents. La société de gestion a indiqué que ses conseils juridiques lui avaient affirmé que ce risque n'existait pas.
- **Grenoble** : sans que l'on sache si le retard sur cet immeuble, intégralement propriété de Renoyalys 5, est d'abord lié à la santé financière d'Aupera, la société de gestion a indiqué que le désamiantage curage de l'immeuble commencerait en mai 2017 et qu'à partir de la fin de cette opération, les travaux dureraient 24 mois.  
Le 3 mai 2017, la société de gestion a informé le conseil de surveillance qu'à la mi-avril, l'immeuble avait fait l'objet d'une occupation illégale. Grâce à l'action diligente de la société de gestion, les occupants ont pu être rapidement expulsés et le site sécurisé par différents moyens, au prix de frais additionnels. Des échanges de courriers ont eu lieu notamment avec le contractant général Aupera, le dernier en date étant celui reçu le 30 avril 2017 qu'à date, la société de gestion n'avait pu analyser.

<sup>6</sup> Le 3 mai 2017, la société de gestion a informé le conseil que le rendez-vous prévu avec le distributeur électrique Enedis n'avait pu avoir lieu et que le contractant général avait relancé le 12 avril un tel rendez-vous.

<sup>7</sup> Le conseil de surveillance a noté que la page de couverture des deux rapports d'évaluation du 29 février 2016 et du 30 novembre 2016 présentait une photographie d'un immeuble d'apparence bien plus valorisante que celle de l'immeuble effectivement détenu par Renoyalys 5. Les photographies dudit immeuble figurant dans le rapport annuel, elles, sont bien les bonnes.

La valeur bilancielle de l'immeuble de Grenoble (6,2 M€, 2<sup>e</sup> plus grande valeur parmi les immeubles ou parts d'immeubles détenus par Renovalys 5) représente 22,0 % de la valeur bilancielle des immobilisations locatives de Renovalys 5.

- **Paris XVI<sup>e</sup>** (porte Maillot) : la situation de l'immeuble (dont Renovalys 5 ne détient que 10 lots que la société de gestion a assuré être vacants) semble compliquée. Les travaux n'ont pas commencé car d'autres lots sont encore occupés par un cabinet d'avocats et par une ou plusieurs familles avec lesquels les négociations de départ sont délicates. Le 21 mars 2017, le directeur général de la société de gestion, qui se trouve toujours être président de l'ASL, indiquait que leur départ pourrait intervenir dans 6 à 10 mois. Des gaines techniques, annoncées comme essentielles à la rénovation, passent à travers un logement occupé. Un point précis des lots libres ou occupés de l'ensemble de l'immeuble a été demandé le 21 mars par le conseil. Le 3 mai 2017, la société de gestion indiquait qu'au 27 mars, cinq locataires occupaient l'immeuble et que la moitié de la surface totale de l'immeuble a été vendue libre. En séance du 21 mars 2017, la société de gestion a indiqué que le curage et désamiantage sont annoncés commencer en avril 2017 dans les lots vacants, les travaux de rénovation ne commençant alors qu'en juin 2018. Le 3 mai 2017, la société de gestion a informé le conseil que le propriétaire des biens occupés a annoncé être prêt à contribuer au financement des travaux des parties communes de l'immeuble.

La valeur bilancielle de l'immeuble de Paris XVI<sup>e</sup> (7,7 M€, 1<sup>ère</sup> plus grande valeur parmi les immeubles ou parts d'immeubles détenus par Renovalys 5) représente 27,3 % de la valeur bilancielle des immobilisations locatives de Renovalys 5.

- **Nîmes** : alors que le rapport annuel 2016 annonce un taux d'avancement des travaux de 25 %, le rapport d'expert, daté du 30 novembre 2016, utilise un taux de 40 % pour ses évaluations. La société de gestion indique que ce taux de 40 % était celui estimé à la fin octobre 2016 pour la fin décembre 2016, soit donc un retard de 15 % du taux d'avancement prévu en 2 mois. Le 3 mai 2017, la société de gestion a indiqué que les travaux avec deux maîtres d'ouvrage délégués (Aupera et Artefact<sup>8</sup>) avaient été suspendus suite au défaut d'un sous-traitant. Les travaux ont repris début avril 2017 et leur réception est attendue fin 2017.

Ces retards ont plusieurs conséquences :

- le risque d'occupation illégale des locaux dès lors que des travaux significatifs n'ont pas commencé, comme en a témoigné l'expérience grenobloise ;
- le retard de la perception des loyers ;
- l'accumulation progressive de charges non couvertes par les loyers, qu'il s'agisse des frais de fonctionnement de la SCPI, des taxes foncières ou de frais de maintenance des biens (détaillés en partie 5.1 du rapport de la société de gestion) ;
- l'accroissement des charges des travaux (88,7 k€ en un an de travaux additionnels tels que détaillés en partie 5.4 du rapport de la société de gestion).

Le conseil de surveillance n'a pas les moyens de valoriser les pertes d'opportunité de perception de loyer générées par ces retards, d'autant qu'ils frappent, comme précédemment indiqué, les actifs immobiliers les plus significatifs de Renovalys 5. Comme le rapport 2014-2015 du conseil de surveillance l'avait noté, le plafonnement contractuel des pénalités de retard rend son montant dû négligeable au vu de l'ampleur des retards annoncés à Valenciennes, Grenoble, Paris et Nîmes<sup>9</sup>.

La société de gestion indique que l'un des objectifs de Renovalys 5 est de permettre au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal de droit commun dit « déficit foncier ». Certes, mais les autres objectifs doivent également être atteints, comme la génération de loyers et de résultat. En outre, il ne faudrait pas que la fiscalité serve de justification à des retards qui s'accumulent, sachant que le caractère collectif des SCPI « déficit foncier » est déjà inévitablement générateur de surcoûts d'intermédiation et également d'acquisition (concentration en fin d'années civiles de la collecte et donc des acquisitions immobilières qui vient inmanquablement réduire la capacité de négociation de la société de gestion).

## **II - L'évolution de la valorisation des biens**

Le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice 2014-2015 s'interrogeait, dans le cas de certains biens, sur la méthodologie et les hypothèses de valorisation par l'expert mandaté pour évaluer la valeur vénale des biens, conformément aux obligations réglementaires.

<sup>8</sup> Le site Internet d'Artefact (<http://www.artefact-amo.fr/>) permet d'identifier la société Artefact SAS (RCS Lyon 500 183 991) dont les comptes 2015 et 2016 apparaissent non disponibles sur le site [www.societe.com](http://www.societe.com).

<sup>9</sup> D'ailleurs, la société de gestion a précisé en séance du 3 mai 2017 que ces pénalités n'étaient applicables qu'en cas de retard d'exécution des travaux, à partir du moment où ceux-ci sont possibles (autrement dit les pénalités de retard, aussi modestes soient-elles, ne courent pas au moins pour les immeubles de Paris et Grenoble).

Sans qu'il soit nécessaire ici de rappeler les différentes interrogations et remarques d'alors du conseil de surveillance, celui-ci note qu'au moins l'une d'entre elles a été intégrée, à savoir la non prise en compte de la TVA applicable au loyer de Valenciennes dans la valorisation des lots.

Désormais, la dynamique introduite par l'existence d'au moins deux, voire trois, rapports d'évaluation des biens immobiliers permet également de contribuer à apprécier la portée de ces évaluations.

La baisse la plus claire du prix de sortie retenu par l'expert s'applique en premier lieu à l'immeuble du Vieux port de **Marseille** (2 279 ke fin 2016 vs. 2 691 ke fin 2015, soit une baisse de 15,3 %, et pour deux raisons.

- La première est la renégociation en forte baisse (-45 %) du loyer commercial en rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage de 45 ke HT (intégralement provisionné sur 2014-2015 et début 2016) à 24,75 ke (détails en partie 4.1 du rapport de la société de gestion) avec un taux inchangé de capitalisation de 5,5 %, soit une baisse de 368 ke de valorisation des 2 lots commerciaux. En outre, l'estimation initiale du 4 mars 2015 par l'expert justifiait le taux de capitalisation de 5,5 % : « *La perspective du retour du 1<sup>er</sup> étage à sa vocation de logement doit être prise en compte et fait tendre le taux vers le bas. Ces aspects nous conduisent au choix d'un taux situé entre 5 et 6 %* ». Or, le 1<sup>er</sup> étage demeurera désormais à vocation commerciale, sans pour autant que ce taux de capitalisation de 5,5 % ne soit rehaussé par l'expert et donc ne contribue visiblement à une baisse additionnelle de la valorisation des lots en rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage.
- La seconde est la poursuite de la baisse du prix de sortie au m<sup>2</sup> (6 244 €/m<sup>2</sup> en moyenne) retenu par l'expert des lots de logements (150 €/m<sup>2</sup> entre fin 2015 et 2016, soit une baisse de 44 ke) justifiée par la baisse du prix au m<sup>2</sup> des transactions réelles dans le 7<sup>e</sup> arrondissement de Marseille, sans que néanmoins les prix communiqués de biens similaires en attente de vente ne viennent, eux, justifier cette baisse.

Cette double évolution rend désormais plus plausible l'évaluation retenue de cet immeuble (2,28 M€) en l'éloignant cependant de la valeur bilancielle (3,01 M€).

Comme précédemment indiqué, l'expert a pris en compte la correction souhaitée dans le rapport 2014-2015 du conseil de surveillance relative à une évaluation des 3 lots commerciaux de **Valenciennes** sur la base de loyers hors taxes (et non TTC). Les autres hypothèses étant inchangées, l'impact sur la valeur de sortie est une baisse de 1 853 ke fin 2015 à 1 544 k fin 2016, soit une baisse de 309 ke, rapprochant ainsi les valeurs estimées des valeurs bilanciennes (1 389 ke).

La baisse de plus de 10 % entre fin 2015 (13 661 €/m<sup>2</sup>) et fin 2016 (12 245 €/m<sup>2</sup>) du prix moyen de sortie des **lots parisiens** (porte Maillot, avenue de Malakoff) semble s'inscrire dans une logique prudente de l'expert alors que le prix moyen au m<sup>2</sup> des transactions réelles croît de 9 000 (secteur rue de Malakoff utilisé dans le rapport du 29 février 2016) à 9 500 €/m<sup>2</sup> (secteur porte Dauphine dans le rapport du 30 novembre 2016) et que les prix communiqués de biens similaires en attente de vente viennent, eux, justifier cette baisse. L'évaluation retenue de ces logements baisse ainsi de 7,40 M€ fin 2015 à 6,63 M€ fin 2016, niveau désormais sensiblement inférieur à la valeur bilancielle (7,72 M€).

**Grenoble** est l'autre immeuble source d'un écart important entre valeur bilancielle (6,21 M€) et valeur estimée (5,23 M€). Or, si l'expert a diminué de 4 009 € à 3 921 €/m<sup>2</sup> entre fin 2015 et fin 2016 le prix moyen de sortie des 19 lots (dont 2 de commerce), les éléments qu'il met à disposition laissent à penser que cette baisse d'évaluation entre le 29 février 2016 et le 30 novembre 2016 est plus faible que celle des prix communiqués de biens similaires en attente de vente (hors extrême) ou celle de 5,5 % du prix des transactions réelles au cours de l'année 2016.

Paradoxalement, alors qu'à **Nîmes**, l'expert indique dans son rapport de novembre 2016 une hausse de 12,8 % sur l'année 2016 des prix des transactions réelles, les prix affichés des biens similaires en vente (2 649 à 3 258 €/m<sup>2</sup> sur 4 offres et 2 prix de 2 750 – 3 111 €/m<sup>2</sup> hors extrêmes) baissent notablement par rapport à ceux mentionnés dans le rapport de l'expert de février 2016 (3 726 à 5 915 €/m<sup>2</sup>, soit 4 066 – 5 304 €/m<sup>2</sup> hors extrêmes). Sur ces bases, le prix moyen retenu par l'expert fins 2015 et 2016 (4 609 €/m<sup>2</sup>) apparaît plus optimiste que jamais<sup>10</sup>.

### III - Informations complémentaires relatives aux comptes de la SCPI et à l'évolution de leur présentation eu égard aux enjeux de la SCPI

Le rapport du conseil de surveillance 2014-2015 mentionnait l'existence d'un avoir de TVA de 220 ke et s'était interrogé sur son caractère effectivement récupérable. Si fin 2016, l'actif de Renoyalys 5

<sup>10</sup> Pour information, le rapport initial d'expertise (29 février 2016) indiquait que les niveaux R+3 et R+4 du triplex n'avaient pas été accessibles à l'expert. L'actualisation au 30 novembre 2016 ne fait pas l'objet d'une nouvelle visite. Des informations complémentaires ont été demandées sur ce point précis à la société de gestion qui n'en a finalement pas fournies.



mentionnait encore cet avoir de TVA, la société de gestion a confirmé, lors de la séance du 21 mars 2017, que cette créance fiscale avait été effectivement récupérée.

La présentation des résultats financiers par part (partie 5.2 du rapport de la société de gestion) et du compte de résultat (partie 4 des comptes annuels de la SCPI) a été modifiée par rapport à celle retenue pour l'exercice 2014-2015. Le conseil de surveillance a vainement demandé que les résultats et comptes relatifs à l'exercice 2014-2015 soient présentés à la fois sous la forme initiale et sous la nouvelle forme.

En tout état de cause, la nouvelle présentation du compte de résultat 2016 n'a pas facilité la lecture, les charges se trouvant éparpillées sur différentes lignes.

Un des éclaircissements nécessaires au conseil de surveillance a été la succession de traitements comptables de la créance irrécouvrable de 52,5 ke sur Marseille, dont 45 ke avaient déjà été provisionnés en 2014-2015.

Le tableau ci-contre établi par le conseil de surveillance à partir des différentes informations communiquées permet de mieux identifier, sur les postes du compte de résultat, l'impact de cette créance irrécouvrable enregistrée sur les deux exercices 2014-2015 et 2016.

*Nota : la dernière colonne du tableau ci-contre doit s'interpréter comme le compte du résultat 2016 de Renoyalys 5 si les loyers litigieux n'avaient jamais été ni facturés, ni provisionnés (sauf pour ce qui concerne la charge dite exceptionnelle de 2 723 € laissée en l'état pour maintenir un résultat net inchangé).*

	Compte de résultat 2016		
	Publié (section III.4 du rapport annuel)	Ajustement créance irrécouvrable Marseille	Hors impact facturation de la créance irrécouvrable
Produits de l'activité immobilière	66 525	-7 501	59 024
Produits annexes	129		129
Reprise de provisions pour créance locative	52 501	-52 501	0
<b>Produits immobiliers (I)</b>	<b>119 155</b>	<b>-60 002</b>	<b>59 153</b>
Charges avec contrepartie en produits	-900		-900
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-19 863		-19 863
Dotations aux provisions pour créances	-7 501	7 501	0
Autres charges immobilières (taxes, charges non récupérables)	-62 211		-62 211
<b>Charges immobilières (II)</b>	<b>-90 475</b>	<b>7 501</b>	<b>-82 974</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A) = (I) + (2)</b>	<b>28 680</b>	<b>-52 501</b>	<b>-23 821</b>
<b>Autres produits d'exploitation (III)</b>	<b>10 365</b>		<b>10 365</b>
Rémunération de la société de gestion (a)	-6 274		-6 274
Diverses charges d'exploitation (b)	-114 819	52 501	-62 318
<b>Autres charges d'exploitation (IV) = (a) + (b)</b>	<b>-121 093</b>	<b>52 501</b>	<b>-68 592</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B) = (III) + (IV)</b>	<b>-110 728</b>	<b>52 501</b>	<b>-58 227</b>
Résultat financier (C)	695		695
Régularisation des comptes de Marseille (dite exceptionnelle) (D)	-2 723		-2 723
<b>Résultat net (A) + (B) + (C) + (D)</b>	<b>-84 076</b>	<b>0</b>	<b>-84 076</b>
<b>Identification des charges (hors exceptionnelles)</b>			
Charges avec contrepartie en produits	-900	0	-900
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-19 863	0	-19 863
Autres charges immobilières (taxes, charges non récupérables)	-62 211	0	-62 211
Rémunération de la société de gestion (a)	-6 274	0	-6 274
Diverses charges d'exploitation (b)	-114 819	52 501	-62 318
<b>Somme des charges autres qu'exceptionnelles</b>	<b>-204 067</b>	<b>52 501</b>	<b>-151 566</b>
<i>dont (chiffres arrondis ou estimés)</i>			
Taxes foncières et contributions revenus			-41 000
Comptabilité et commissariat aux comptes			-33 000
Honoraires dus au dépositaire			-16 000
Frais de maintenance			-15 000
Assurances			-9 000
Frais divers copropriété		environ	-10 409
Contentieux		environ	-6 884
Rémunération de la société de gestion (a)			-6 274
<b>Sous-total</b>			<b>-137 567</b>

Les 19 863 ke de charges (non récupérables) d'entretien du patrimoine locatif se décomposent principalement en 16,6 ke pour Lille (maintenance, menus travaux), 4,2 ke pour Lyon Archers, 0,1 ke pour Nîmes et un crédit de 0,7 ke pour budget surévalué pour Valenciennes.

Les 10 365 € d'« autres produits d'exploitation » (III) se décomposent en :

- 365 € de solde de droits de mutation,
- 10 000 € de vente d'une étude qu'avait réalisée Renoyalys 5 en 2015 relative à la rénovation d'un immeuble sis à Rennes, programme que la SCPI n'a pu réaliser.

Au-delà de ces informations, tant les mises en location de certains biens que les retards (et donc l'accumulation de charges non absorbées par des loyers inexistant) devraient conduire à un **suivi analytique par immeuble des recettes** (et donc des loyers effectivement perçus) **et des dépenses**. Ainsi, aujourd'hui, les 41 ke de taxes foncières et de contribution sur les revenus locatifs et les 21 ke de charges non récupérables (toutes agrégées dans la ligne « autres charges immobilières ») devraient pouvoir être identifiées par immeuble afin que le conseil de surveillance et les associés puissent au

moins évaluer les coûts directs qu'ils supportent au titre des retards de livraison, indépendamment des pertes d'opportunités de perception de loyers.

En outre, pour les immeubles avec des loyers effectivement facturés, il semble impératif à l'avenir que le conseil de surveillance et les associés soient informés de la **balance âgée des loyers immeuble par immeuble** afin notamment :

- d'éviter que ne se reproduise l'épisode constitutif de Marseille qui a vu tant une créance irrécouvrable de 52,5 ke<sup>11</sup> qu'une dépréciation notable des loyers réels et en conséquence de la valorisation de l'immeuble de Marseille, comme précédemment indiqué ;
- d'évaluer la performance de collecte des loyers par la société de gestion, collecte déléguée ou non.

Sur ce dernier point, la société de gestion a indiqué le 21 mars 2017 que la collecte était confiée à des administrateurs de biens de manière décentralisée et que la présentation d'une balance âgée des loyers requerrait un travail spécifique. Le 3 mai 2017, la société de gestion a informé qu'à l'avenir elle présentera au conseil de surveillance un suivi limité aux impayés de loyer<sup>12</sup>.

La société de gestion a informé le conseil de surveillance que, vraisemblablement, l'exercice 2017 verrait Renoyalys 5 dégager un résultat fiscal sur lesquels seront imposés ses associés sans qu'il soit possible à la société de verser de dividendes, au titre de son report à nouveau négatif (187 ke au 31/12/2016). Afin de permettre un tel versement, il serait nécessaire de procéder à une réduction préalable de capital de Renoyalys 5. Le conseil de surveillance examinera en temps voulu cette éventualité au titre du résultat effectif 2017 de Renoyalys 5 et de la fiscalité, encore incertaine à date, applicable au titre de l'exercice 2017. L'enjeu sera d'autant plus grand que les principales sources de loyers de la SCPI subiront le moins de retard de livraison (peu d'espoir avec des dates annoncées de livraison toutes postérieures au 4<sup>e</sup> trimestre 2017) et que la collecte des loyers sera efficace et ponctuelle. En outre, le conseil de surveillance a conscience qu'une telle réduction de capital conduira à la perte future d'une information facilement accessible relative à la plus (ou moins)-value réelle que réaliseront les associés au terme de la vie de Renoyalys 5. Ceci implique vraisemblablement la mise en place d'un reporting annuel et pérenne permettant à tout associé de réaliser une évaluation simple de plus ou moins-value à tout moment, et tout particulièrement avant la liquidation de Renoyalys 5.

Suite aux précédentes demandes du conseil de surveillance, la société de gestion a apporté des informations complémentaires au contenu de la partie 6.3 du rapport de la société de gestion, relative au calcul de la valeur de reconstitution.

	2015	2016
Valeur estimée des immobilisations locatives	26 938 776 €	25 267 770 €
Valeur nette des autres actifs	403 425 €	229 653 €
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>27 342 202 €</b>	<b>25 497 423 €</b>
Frais d'acquisition	852 991 €	1 211 382 €
<i>en % de la valeur estimée (vénale) des immos locatives</i>	3,2%	4,8%
Commission de souscription	4 072 470 €	3 850 468 €
<i>en % de la somme de la valeur de réalisation et des frais d'acquisition</i>	14,4%	14,4%
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>32 267 663 €</b>	<b>30 559 273 €</b>

Ainsi, les frais d'acquisition sont calculés de la manière suivante :

- Lorsque les biens ne sont pas livrés, les frais d'acquisition sont les frais historiques (i.e. les droits d'enregistrement liés à l'acquisition initiale) ;
- Lorsque les biens sont livrés, les frais d'acquisition sont calculés à 7 % de la valeur estimée des immobilisations locatives (valeur vénale).

La commission de souscription est calculée comme un pourcentage de la somme de la valeur de réalisation et des frais d'acquisition ainsi calculés.

<sup>11</sup> Montant qui ne serait d'ailleurs pas apparu dans les comptes si le conseil de surveillance n'avait demandé qu'au titre de l'exercice 2014-2015, une facturation de 45 ke d'un loyer, à recouvrabilité alors déjà fort douteuse, ne figure explicitement dans les comptes, fût-elle immédiatement provisionnée. Il faut ajouter à cette créance irrécouvrable de 52,5 ke (exercices 2014-2015 et 2016) une charge en 2016 qualifiée d'exceptionnelle de 2 723 € au titre des « honoraires de gestion du local commercial et la gestion du contentieux avec l'ancien locataire ».

<sup>12</sup> Un tel travail paraît au conseil de surveillance d'autant plus nécessaire que la société de gestion devrait avoir un tel suivi, ne serait-ce que pour évaluer la performance de ses prestataires que sont les administrateurs de biens dont les coûts directs (via la rémunération de la société de gestion), mais surtout les coûts de non-performance, sont supportés par Renoyalys 5.

A titre d'illustration, dans sa séance du 21 mars 2017, le conseil de surveillance a débattu de la pertinence (eu égard aux risques de crédit et également de nuisances) que la personne physique propriétaire de l'exploitant du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble de Marseille soit par ailleurs locataire du logement des deux derniers étages dudit immeuble. La société de gestion est évidemment seule décisionnaire en la matière.

Enfin, le contenu et les montants relatifs à la politique de rémunération et aux niveaux de rémunérations de la société de gestion (partie 8 du rapport de la société de gestion) ont considérablement évolué entre 2014-2015 et 2016. Le conseil de surveillance avait d'ailleurs considéré que les niveaux communiqués en 2014-2015 lui paraissaient anormalement bas.

Le 3 mai 2017.

	2015	2016
<b>Nombre de personnes éligibles</b>	4	22
<b>Rémunérations fixes</b>	#N/A	1 443 289 €
dont rémunérations de l'activité immobilière	273 000 €	357 036 €
<b>Rémunérations variables</b>	#N/A	615 000 €
dont rémunérations de l'activité immobilière	38 000 €	12 000 €

### III - COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

#### 1 Nouveau plan comptable applicable aux SCPI

Avec l'adoption du nouveau règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) N°2016-03 du 15 avril 2016, de nouvelles méthodes ont été appliquées. Les points notables sont les suivants :

- Concernant l'éventuelle provision pour gros travaux :

Selon l'article 141-22 du règlement ANC N°2016-03, « les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en l'état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. Les travaux d'entretien doivent être probables, individualisés et détaillés dans le plan pluriannuel. Les travaux à entreprendre doivent être évalués avec une approximation suffisante à la clôture de l'exercice ».

En l'absence de plans pluriannuels répondant aux conditions susvisées, aucune provision n'a été comptabilisée.

- Concernant les frais d'acquisition sur immeubles (droits de mutation principalement) :

Selon l'article 131-30 du règlement ANC N°2016-03, « à la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC N°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. »

Selon l'article 213-8 du règlement ANC N°2014-03, « dans les comptes individuels, les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition, peuvent sur option, être rattachés au coût d'acquisition de l'immobilisation ou comptabilisés en charges ».

Ainsi, il n'est plus fait mention de l'option de comptabiliser les frais d'acquisition en charges à répartir sur plusieurs exercices et de les amortir sur une durée maximale de 15 ans.

La décision a donc été prise de rattacher ces frais d'acquisition bruts aux immeubles qu'ils concernaient conformément à l'article 213-8 du règlement ANC N°2014-03 et d'annuler l'amortissement de ces frais présents dans les comptes sur le report à nouveau.



Lyon, 14 - 16 rue de la République

## 2 Etat du Patrimoine

		€	Exercice 2016		Exercice précédent	
			Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers	Immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	17 488 575	15 395 732	12 736 745	13 802 490
		immobilisations en cours	10 797 836	9 872 038	14 606 977	13 136 286
		<b>Total</b>	<b>28 286 411</b>	<b>25 267 770</b>	<b>27 343 722</b>	<b>26 938 776</b>
	Charges à répartir	Autres frais d'acquisition des immeubles			852 991	
		<b>Total</b>			<b>852 991</b>	
	Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
		Gros entretien				
		Provisions pour risques et charges				
		<b>Total</b>				
	Titres financiers contrôlés	Immobilisations financières contrôlées				
		Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
		Provisions pour risques et charges				
		<b>Total</b>				
	<b>TOTAL I</b>			<b>28 286 411</b>	<b>25 267 770</b>	<b>28 196 713</b>
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				
	<b>TOTAL II</b>					
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				
	<b>Total</b>					
	Créances	Locataires et comptes rattachés	5 329	5 329	45 000	45 000
		Autres créances	406 043	406 043	1 544 713	1 544 713
		Provision pour dépréciation des créances			-45 000	-45 000
		<b>Total</b>	<b>411 372</b>	<b>411 372</b>	<b>1 544 713</b>	<b>1 544 713</b>
	Valeurs de placement et disponibilités	Valeurs mobilières de placement				
		Fonds de remboursement				
		Autres disponibilités	68 537	68 537	1 655 617	1 655 617
<b>Total</b>		<b>68 537</b>	<b>68 537</b>	<b>1 655 617</b>	<b>1 655 617</b>	
<b>TOTAL III</b>			<b>479 909</b>	<b>479 909</b>	<b>3 200 330</b>	<b>3 200 330</b>
Passifs d'exploitation	Dettes	Dettes financières	-11 995	-11 995	-8 172	-8 172
		Dettes d'exploitation	-248 801	-248 801	-2 725 850	-2 725 850
		Dettes diverses			-65 000	-65 000
	<b>TOTAL IV</b>	<b>-260 796</b>	<b>-260 796</b>	<b>-2 799 022</b>	<b>-2 799 022</b>	
Comptes de régularisation actif et passif	Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance	10 539	10 539	2 118	2 118
		Produits constatés d'avance				
		Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
	<b>TOTAL V</b>	<b>10 539</b>	<b>10 539</b>	<b>2 118</b>	<b>2 118</b>	
<b>Capitaux propres comptables</b>			<b>28 516 063</b>		<b>28 600 139</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>				<b>25 497 422</b>		<b>27 342 202</b>

## 3 Analyse de la variation des capitaux propres

		Situation d'ouverture	Affectation 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	<i>Capital souscrit</i>	28 255 300			28 255 300
	<i>Capital en cours de souscription</i>				
	<b>Total</b>	<b>28 255 300</b>			<b>28 255 300</b>
Primes d'émission	<i>Primes d'émission</i>	4 520 050			4 520 050
	<i>Primes d'émission en cours de souscription</i>				
	<i>Prélèvement sur prime d'émission</i>	-4 072 470			-4 072 470
	<b>Total</b>	<b>447 580</b>			<b>447 580</b>
Ecart d'évaluation	<i>Ecart de réévaluation</i>				
	<i>Ecart de dépréciation des immeubles actifs</i>				
	<b>Total</b>				
<i>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</i>					
<i>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</i>					
<i>Réserves</i>					
<i>Report à nouveau</i>			-102 741		-102 741
Résultat de l'exercice	<i>Résultat de l'exercice</i>	-102 741		-84 076	-84 076
	<i>Acomptes sur distribution</i>				
	<b>Total</b>	<b>-102 741</b>	<b>-102 741</b>	<b>-84 076</b>	<b>-84 076</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>28 600 139</b>	<b>-102 741</b>	<b>-84 076</b>	<b>28 516 063</b>

		Exercice	Exercice précédent
Produits immobiliers	<i>Produits de l'activité immobilière</i>		
	<i>Loyers</i>	64 422	45 000
	<i>Charges facturées</i>	2 103	
	<i>Produits de participations contrôlées</i>		
	<i>Produits annexes</i>	129	
	<i>Reprises de provisions pour créances locatives</i>	52 501	
	<i>Transferts de charges immobilières</i>		
	<b>TOTAL I - Produits immobiliers</b>	<b>119 155</b>	<b>45 000</b>
Charges immobilières	<i>Charges ayant leur contrepartie en produits</i>	900	
	<i>Travaux de gros entretien</i>		
	<i>Charges d'entretien du patrimoine locatif</i>	19 863	
	<i>Dotations aux provisions pour gros entretien</i>		
	<i>Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers</i>		
	<i>Dotations aux provisions pour créances locatives</i>	7 501	45 000
	<i>Autres charges immobilières</i>	62 211	10 968
	<i>Dépréciation des titres de participation contrôlées</i>		
	<b>TOTAL II - Charges immobilières</b>	<b>90 475</b>	<b>55 968</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>		<b>28 680</b>	<b>-10 968</b>
Autres produits d'exploitation	<i>Reprises d'amortissements d'exploitation</i>		
	<i>Reprises de provisions d'exploitation</i>		
	<i>Transfert de charges d'exploitation</i>		4 072 470
	<i>Reprises de provisions pour créances douteuses</i>		
	<i>Autres produits</i>	10 365	
	<b>TOTAL I - Autres produits d'exploitation</b>	<b>10 365</b>	<b>4 072 470</b>
Autres charges d'exploitation	<i>Rémunération de la société de gestion*</i>	6 274	2 249
	<i>Commission de souscription</i>		4 072 470
	<i>Frais d'acquisition</i>		
	<i>Diverses charges d'exploitation</i>	114 819	112 013
	<i>Dotation aux amortissements d'exploitation</i>		
	<i>Dotation aux provisions d'exploitation</i>		
	<i>Provisions pour créances douteuses</i>		
	<i>Autres charges</i>		
	<b>TOTAL II - Autres charges d'exploitation</b>	<b>121 093</b>	<b>4 186 732</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>		<b>-110 728</b>	<b>-114 262</b>

\*dont 5 395 € reversés aux administrateurs de biens et 880 € conservés par la société de gestion.

		Exercice	Exercice précédent
Produits financiers	<i>Dividendes des participations non contrôlées</i>		
	<i>Produits d'intérêt des comptes courants</i>		
	<i>Autres produits financiers</i>	695	22 489
	<i>Reprises de provisions sur charges financières</i>		
	<b>TOTAL I - Produits financiers</b>	<b>695</b>	<b>22 489</b>
Charges financières	<i>Charges d'intérêt des emprunts</i>		
	<i>Charges d'intérêt des comptes courants</i>		
	<i>Autres charges financières</i>		
	<i>Dépréciations</i>		
	<b>TOTAL II - Charges financières</b>		
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>695</b>	<b>22 489</b>
Produits exceptionnels	<i>Produits exceptionnels</i>		
	<i>Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels</i>		
	<b>TOTAL I - Produits exceptionnels</b>		
Charges exceptionnelles	<i>Charges exceptionnelles</i>	2 723	
	<i>Dotations aux amortissements et provisions</i>		
	<b>TOTAL II - Charges exceptionnelles</b>	<b>2 723</b>	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>-2 723</b>	
<b>RESULTAT NET</b>		<b>-84 076</b>	<b>-102 741</b>



Principaux événements de l'exercice*Changement de méthode*

L'adoption du nouveau règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) N°2016-03 du 15 avril 2016 a entraîné l'application de nouvelles méthodes comptables (voir page 14).

*Autres événements significatifs*

Néant

*Informations sur les règles générales d'évaluation*

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI. 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 2016 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 2016, une fois les travaux totalement achevés. Celui-ci est ensuite réparti comptablement entre immobilisations et immobilisations en cours.

**Détail des immobilisations locatives**

Immeuble	Valeurs bilancielle			Valeurs estimées		
	Terrains et constructions locatives	Immobilisations en cours	Total des immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	Immobilisations en cours	Total des immobilisations locatives
Marseille	1 861	1 150	3 011	1 293	987	2 280
Lyon (rue de la République)	5 073		5 073	4 841		4 841
Valenciennes	257	1 132	1 389	223	1 321	1 544
Lille	1 451	1 564	3 015	1 339	1 568	2 907
Grenoble	1 800	4 413	6 213	1 775	3 463	5 238
Paris 16	5 803	1 918	7 721	4 710	1 923	6 633
Nîmes	344	621	965	327	610	937
Lyon (rue des Archers)	900		900	888		888
<b>TOTAL</b>	<b>17 489</b>	<b>10 798</b>	<b>28 287</b>	<b>15 396</b>	<b>9 872</b>	<b>25 268</b>

(1) Ce poste correspond à la valeur du foncier des huit programmes immobiliers.

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

**Charges à répartir sur plusieurs exercices**

Ce compte comprenait les frais d'acquisition des immeubles, avant le changement de méthodes comptables (voir page 14).

**Locataires et comptes rattachés**

Créances locataires et comptes rattachés	Total	A moins d'un an
<i>Locataires douteux ou litigieux</i>		
<i>Dépréciation des créances locataires</i>		
<i>Créances sur gestionnaires immobiliers</i>	5 ke	5 ke
<b>TOTAL</b>	<b>5 ke</b>	<b>5 ke</b>

**Autres créances**

Autres créances	Total	A moins d'un an
<i>TVA déductible à récupérer</i>	226 ke	226 ke
<i>Avoirs à recevoir des ASL sur travaux</i>	173 ke	173 ke
<i>Décomptes de notaires non encore soldés</i>	7 ke	7 ke
<i>Autres créances</i>		
<b>TOTAL</b>	<b>406 ke</b>	<b>406 ke</b>

**Valeurs de placement et disponibilités**

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 69 ke de disponibilités en banque.

**Capitaux propres****Souscription des parts**

Le capital social est composé de 6 571 parts de 4 300 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur d'une part	TOTAL
<i>Fondateurs</i>	177	4 300	761 100
<i>Hors fondateurs</i>	6 394	4 300	27 494 200
<b>TOTAL</b>	<b>6 571</b>	<b>4 300</b>	<b>28 255 300</b>

**Tableau des capitaux propres**

	N-1	+	-	N
<i>Capital</i>	28 255 300			28 255 300
<i>Primes d'émission</i>	4 520 050			4 520 050
<i>Prélèvement sur la prime d'émission</i>	-4 072 470			-4 072 470
<i>Report à nouveau</i>			102 741	-102 741
<i>Résultat</i>	-102 741	-84 076	-102 741	-84 076
<b>TOTAL</b>	<b>28 600 139</b>	<b>-84 076</b>	<b>0</b>	<b>28 516 063</b>

**Dettes**

Elles sont constituées de :

Dettes financières	Total	A moins d'un an
<i>Garanties locataires reçues</i>	12 ke	12 ke
<i>Intérêts courus non échus</i>		
<b>TOTAL</b>	<b>12 ke</b>	<b>12 ke</b>

Dettes d'exploitation	Total	A moins d'un an
<i>Dettes fournisseurs</i>	170 ke	170 ke
<i>dont fournisseurs factures non parvenues</i>	69 ke	69 ke
<i>dont autres dettes</i>	10 ke	10 ke
<b>TOTAL</b>	<b>249 ke</b>	<b>249 ke</b>

**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 ke	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
<i>Prime d'émission 2014 - 2015</i>	4 520	
<i>Commission de souscription 2014 - 2015</i>		4 072
<i>Solde de la prime d'émission à fin 2016</i>	448	

**Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31/12/2016 ressort à -84 ke.

### Etat de l'actif immobilisé

en ke	31/12/2015	Entrées	Sorties	31/12/2016
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
<i>Terrains et constructions locatives</i>	12 737	4 752 (1)		17 489
<i>Immobilisations en cours</i>	14 607	89	3 898	10 798
<i>Immobilisations corporelles d'exploitation</i>				
<i>Immobilisations financières</i>				
<b>TOTAL</b>	<b>27 344</b>	<b>4 842</b>	<b>3 898</b>	<b>28 287</b>

(1) Dont 853 ke de reclassement des frais d'acquisition (voir page 14) et 3 898 ke de transfert d'immobilisations en cours (livraison des immeubles de Lyon République et Lyon Archers).

### Informations relatives au compte de résultat

#### Produits

Ils se décomposent de la manière suivante :

€	Marseille	Lille	Lyon Archers	TOTAL
<i>Loyers</i>	33 943	14 008	16 471	64 422
<i>Charges locatives</i>		1 244	859	2 103

#### Charges immobilières

On distingue :

<i>Charges et taxes récupérables sur les locataires</i>	0,9 ke
<i>Charges d'entretien du patrimoine non récupérables</i>	20 ke
<i>Gros travaux et réparations</i>	Néant
<i>Autres charges immobilières</i>	62 ke
<i>dont taxes non récupérables</i>	41 ke
<i>dont charges non récupérables</i>	21 ke

#### Charges d'exploitation de la Société

La société de gestion a facturé des honoraires de gestion à hauteur 12 % TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens). La charge constatée en 2016 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 1 ke.

Les diverses charges d'exploitation, soit 115 ke sont notamment constituées d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (32 ke) et des honoraires du dépositaire (16 ke). Une perte sur créance irrécouvrable de 52,5 ke a également été comptabilisée sur le local commercial de Marseille (ancien locataire).

#### Résultat financier de la Société

Au 31/12/2016, les produits financiers (produits des placements de trésorerie) représentent 0,7 ke et correspondent aux intérêts créditeurs.

#### Résultat exceptionnel de la Société

Au 31/12/2016, les charges exceptionnelles s'élèvent à 2,7 ke et correspondent à une régularisation sur les comptes 2015 du gestionnaire du local commercial de Marseille, due à la réception tardive du rapport 2015 du gestionnaire.



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

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI Rénovalys 5, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion Advenis Investment Managers. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par l'expert immobilier Laurent Gouttenoire, Gérant du cabinet Adéquation Expertise, nommé par votre Assemblée Générale constitutive du 19 août 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.1 « Changement de méthode comptable » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif aux provisions pour gros travaux et aux frais d'acquisition sur immeuble.

#### II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels. Nos travaux relatifs aux valeurs estimées des immeubles présentées dans l'Etat du patrimoine ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée.
- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'Etat du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert immobilier.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

#### III - Vérifications et informations spécifiques

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

*Fait à Villeurbanne, le 5 mai 2017*

Le commissaire aux comptes

**MAZARS**

Baptiste KALASZ

## 2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Aux Associés,

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 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.214-76 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.214-76 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation

de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

### CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE.

En application de l'article 17 des statuts de votre société et conformément à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée 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 2016, cette rémunération s'est élevée à 879,49 euros TTC.

*Fait à Villeurbanne, le 5 mai 2017*

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 2016, 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 2016.

**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 ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de -84 075,64 € au compte « report à nouveau ».

**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 :

En €	Valeur globale	Valeur par part
<i>Valeur comptable</i>	28 516 063,46	4 339,68
<i>Valeur de réalisation</i>	25 497 422,52	3 880,30
<i>Valeur de reconstitution</i>	30 559 272,91	4 650,63

**Septième résolution** — L'assemblée générale 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.

## 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.

### Association Syndicale Libre (ASL)

L'ASL est une forme d'association syndicale de propriétaires. Elle permet d'effectuer en commun des travaux d'amélioration, d'entretien ou de mise en valeur des biens.

La SCPI RENOVALYS 5 fait partie de cinq ASL :

- ASL 159 avenue de Malakoff (immeuble de Paris 16)
- ASL 14 16 rue de République (immeuble de Lyon République)
- ASL rue Dorée (immeuble de Nîmes)
- ASL 185/187 rue de Solférino (immeuble de Lille)
- ASL Hôtel du Hainaut (immeuble de Valenciennes)

Ces ASL ont été constituées afin de gérer les travaux de rénovation des immeubles. Elles ont la qualité de maître d'ouvrage et à ce titre ont toute faculté pour désigner les entreprises et signer les contrats, et plus généralement superviser le déroulement des travaux.

### 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. RENOVALYS 5 et sa société de gestion Advenis Investment Managers sont agréés par l'AMF.

### Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces urbains et Ruraux (CLAMEUR)

CLAMEUR est une association loi 1901 regroupant des professionnels de l'immobilier. Son observatoire des marchés locatifs privés (appelé également CLAMEUR) qu'un tel partenariat a permis de mettre en place s'est assigné deux objectifs principaux :

- identifier les spécificités des marchés locaux de l'habitat en observant notamment des villes de taille moyenne ou des zones rurales rarement analysées, tant en raison des difficultés de recueil des informations statistiques habituellement rencontrées que du fait du coût de mise en œuvre des méthodes statistiques généralement retenues ;
- mieux connaître le marché locatif privé sur lequel interviennent les propriétaires bailleurs, personnes physiques et proposer un outil de suivi conjoncturel des évolutions de ses principaux indicateurs (loyers et activité).

### Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)

La FNAIM est une union de syndicats professionnels exerçant dans le domaine de l'immobilier. Elle publie notamment des statistiques concernant le secteur immobilier.

