



Rapport **annuel**
2017

SOMMAIRE

LA SCPI RENOVALYS EN BREF	3
1 Organes de Direction et de contrôle	3
2 La SCPI au 31 décembre 2017	3
LE MARCHE DE L'IMMOBILIER EN2017	4
1 Logements neufs	4
2 Logements anciens	4
3 Le marché des SCPI	4
I - RAPPORT DE LA SOCIETE 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	6
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	18
1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	18
2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	20
V - TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	21

LA SCPI RENOVALYS 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

Monsieur Jean-François CHAURY, administrateur

Monsieur Khalil HANKACH, administrateur

Président

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI

Conseil de surveillance de la SCPI

Président

Madame Danièle SIBONI

Membres du conseil

Monsieur Rémy GACHOD

Monsieur Antoine POZZA

Monsieur Laurent BOUCHEZ

Monsieur Franck BUFFAUD

Monsieur Alfredo ALLEGRA

Advenis S.A.

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 Frédéric MAUREL

131 boulevard Stalingrad

69624 VILLEURBANNE cedex

2 La SCPI au 31 décembre 2017

Forme juridique	SCPI à capital fixe
<i>Capital social</i>	6 677 771
<i>Date d'ouverture au public</i>	02/12/2009
<i>Clôture des souscriptions</i>	31/12/2010
<i>Durée de placement</i>	Statutaire 15 ans
<i>Visa AMF</i>	SCPI 09-29 (17/11/2009)
<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.



Poitiers, 10 rue Saint Cyprien

I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

1 Régime fiscal de la SCPI

RENOVALYS est placée sous le régime fiscal instauré par le dispositif Malraux ancien régime et concerne les opérations de restauration immobilière pour un permis de construire déposé avant le 1^{er} janvier 2009. Ainsi, les propriétaires d'un immeuble pour lequel ils entreprennent une restauration peuvent-ils imputer les déficits fonciers sur leur revenu global, et ce sans aucun plafond, si le bien est situé dans un secteur éligible.

2 Capital et marché des parts

Capital au 31/12/2017 (nominal : 4 171 €)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
6 677 771	1 601	133

Aucune transaction de parts n'a été réalisée sur le marché secondaire en 2017. Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de RENOVALYS est soumis à l'obligation pour l'associé de conserver ses parts pendant toute la durée d'engagement de location de l'ensemble des logements, pris par la SCPI, sous peine de réintégration de l'avantage obtenu. 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.

3 Patrimoine de la SCPI

Le patrimoine a été constitué à travers l'acquisition d'immeubles tous situés au cœur de ville dans des secteurs sauvegardés. Ces immeubles ont été sélectionnés d'une part car ils avaient tous fait l'objet d'une demande de permis de construire antérieure au 1^{er} janvier 2009, ce qui les rendait éligibles au dispositif Malraux dit ancien régime, et d'autre part car ils pouvaient, contrairement à des lots de copropriété dispersés qui ont pu être proposés à RENOVALYS, encore être acquis dans leur quasi-totalité.

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 (€ / m ²)
Carcassonne	7	556	635 k€	1 085 k€	3 094
Narbonne	9	389	439 k€	1 303 k€	4 481
Beaucaire	6	320	354 k€	867 k€	3 816
Poitiers	4	234	63 k€	619 k€	2 915
Le Puy en Velay	6	427	310 k€	929 k€	2 899

3.2 Répartition du patrimoine immobilier

Conformément à son objectif fiscal, le patrimoine de la SCPI est essentiellement composé de logements. L'immeuble du Puy-en-Velay comporte deux commerces sur rue.

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

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Total
Paris / Ile de France	-	-	-
Province	98,5%	1,5%	100%
TOTAL	98,5%	1,5%	100%

3.3 Travaux de rénovation du Patrimoine

Les travaux de rénovation des immeubles sont terminés, tous les immeubles ont été livrés.



Carcassonne, 29 rue Victor Hugo

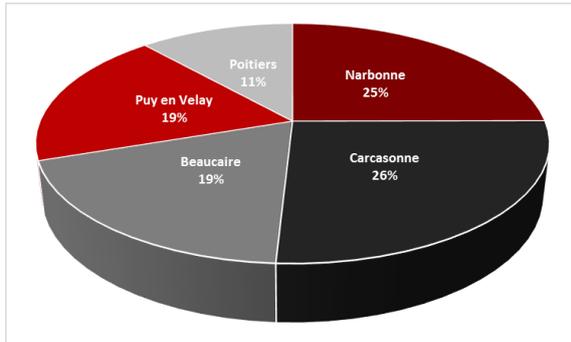
4 Gestion locative

4.1 Situation locative

Au quatrième trimestre de l'année, le taux d'occupation physique des immeubles s'élevait à 95 %. Au 31 décembre, 1 logement était ainsi vacant à Beaucaire et 1 lot de commerce au Puy-en-Velay.

4.2 Loyers

Les loyers collectés en 2017 s'élèvent à 143 501 € ce qui correspond à la performance de l'année précédente.



4.3 Perspectives pour 2018

En 2018, le taux d'occupation devrait se maintenir et générer une collecte de loyers équivalente à celle de 2017.

4.4 Etat des impayés et provisions pour créances douteuses

En 2017, la situation des impayés (à Beaucaire notamment) a conduit à comptabiliser une provision pour créances douteuses complémentaire de 5 k€. Au total, le solde des provisions pour créances douteuses au 31/12/2017 s'élève à 13 k€.



Le Puy en Velay, 38 boulevard Saint Louis

5 Résultats financiers

5.1 Commentaires relatifs aux résultats

En 2017, RENOVALYS a facturé 144 k€ de loyers. Les principaux postes de charges ont été constitués des taxes foncières et locatives (27 k€), des honoraires versés à la société de gestion (16 k€) et des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (13 k€).

A ces charges s'ajoutent les travaux réalisés sur les immeubles (19 k€), les frais d'expertises des immeubles (3 k€) et les assurances multirisques (8 k€).

Le bénéfice de l'exercice s'est ainsi établi à 49 153 €, soit 30,70 € par part.

Distribution 2017

Au 31/12/2017	Total (en €)	Par part (en €)
Résultat net	49 153	30,70
Report à nouveau	14 048	8,78
Total distribuable	63 201	39,48
Dividende	48 030	30,00
Report à nouveau après affectation	15 171	9,48

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

En € / Part	2012	2013	2014	2015	2016	2017
RESULTATS						
RESULTAT COURANT	-39	6	20	16	31	31
Report à nouveau annuel	-39	6	20	16	28	9
Report à nouveau cumulé	-152	-171	-164	-145	28	9
REVENUS DISTRIBUES					50	30

5.3 Dettes à l'égard des fournisseurs

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	60 528	43 291		17 237	
	2017	42 205	33 235		8 970	
Dettes litigieuses	2016					
	2017					
TOTAL	2016	60 528	43 291		17 237	
	2017	42 205	33 235		8 970	

5.4 Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2016 (en €)	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2017 (en €)
+ Fonds collectés	7 887 203		7 887 203
+ Divers / Autres réserves			
- Achats d'immeubles	-6 681 344		-6 681 344
- Engagements sur constructions			
- Cessions d'immeubles			
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-990 633		-990 633
- Autres immobilisations corporelles			
SOLDE	215 226	-	215 226

5.5 Evolution du capital

Date de création : 2009 ; nominal de la part : 4 171 €

Année	Capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31/12
2012	6 884 300	-	1 601	133	-	-
2013	6 884 300	-	1 601	133	-	-
2014	6 884 300	-	1 601	133	-	-
2015	6 884 300	-	1 601	133	-	-
2016	6 677 771 *	-	1 601	133	-	-
2017	6 677 771	-	1 601	133	-	-

* : La baisse du capital nominal de Renoyalys est la conséquence de la réduction de capital votée par l'assemblée générale du 30/06/2016.

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 nette de provision	6 761 674
Valeur nette des autres actifs	-8 431
VALEUR COMPTABLE	6 753 244
Soit pour une part	4 218,14

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	4 900 925
Valeur nette des autres actifs	-8 431
VALEUR DE REALISATION	4 892 494
Soit pour une part	3 055,90

La valeur de réalisation de RENOVALYS s'établit à 4 892 493 euros, soit 3 055,90 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	4 892 494
Frais d'acquisition	343 064
Commission de souscription	754 783
VALEUR DE RECONSTITUTION	5 990 342
Soit pour une part	3 741,62

La valeur de réalisation de RENOVALYS s'établit à 5 990 342 euros, soit 3 741,62 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	5 390 123	3 366,72	4 892 494	3 055,90
Valeur de reconstitution	6 598 891	4 121,73	5 990 342	3 741,62

7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

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

Advenis Investment Managers : 5 102 € au titre des honoraires de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens) ;

Advenis Facility Management : 1 569 € au titre des missions d'administrateurs de biens pour l'immeuble de Beaucaire.

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.



Carcassonne, 29 rue Victor Hugo

II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Votre conseil s'est réuni afin d'examiner le patrimoine ainsi que les comptes de la société. La société de gestion a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat. Nous avons également pris connaissance du résultat des expertises immobilières et des comptes annuels de la SCPI RENOVALYS.

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 2010, le patrimoine de RENOVALYS reste donc inchangé depuis cette date.

S'agissant de la situation locative au 31 décembre 2017, les immeubles ont produit 143 501 € de loyers.

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 4 900 925 €.

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

Comme les années précédentes, le conseil s'étonne des valeurs estimées des immeubles (actif du bilan). Il apparaît en effet que :

- les rapports d'expertises ne fournissent toujours pas les références de prix de vente mais d'offres de vente ;
- les valeurs indiquées dans ces rapports sont toujours presque systématiquement supérieures aux valeurs de référence indiquées dans les rapports sans que cette différence soit expliquée ;
- ces valeurs semblent en tout état de cause largement surévaluées.

Pour cette raison, le conseil ne valide pas ces valeurs

Résultats de l'exercice 2017

Le bénéfice de l'exercice s'est ainsi établi à 49 153 € ; rapporté à une part, il a représenté 30,70 €. Le conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de distribuer un dividende de 30 € par part.

Les comptes, après vérification et approbation par le commissaire aux comptes, nous ont été communiqués et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires. Ils n'appellent pas de remarque supplémentaire sous réserve de la valorisation du patrimoine immobilier.

Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés sont soumis à votre approbation.

Le conseil de surveillance n'approuve pas la valorisation donnée des parts de la SCPI RENOVALYS.

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	6 761 675	4 900 925	6 761 675	5 369 000
		immobilisations en cours				
		Total	6 761 675	4 900 925	6 761 675	5 369 000
	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			6 761 675	4 900 925	6 761 675	5 369 000
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	35 565	35 565	26 796	26 796
		Autres créances	5 279	5 279	7 608	7 608
		Provision pour dépréciation des créances	- 13 179	- 13 179	8 093	8 093
		Total	27 665	27 665	26 311	26 311
Valeurs de placement et disponibilités	Valeurs mobilières de placement					
	Fonds de remboursement					
	Autres disponibilités	77 543	77 543	126 673	126 673	
	Total	77 543	77 543	126 673	126 673	
TOTAL III			105 208	105 208	152 984	152 984
Passifs d'exploitation	Dettes	Dettes financières	- 71 435	- 71 435	71 333	71 333
		Dettes d'exploitation	- 42 205	- 42 205	60 528	60 528
		Dettes diverses				
	TOTAL IV	- 113 640	- 113 640	131 861	131 861	
Comptes de régularisation actif et passif	Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance			1 343	1 343
		Produits constatés d'avance				
		Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
		TOTAL V			1 343	1 343
Capitaux propres comptables			6 753 244		6 784 141	
Valeur estimée du patrimoine				4 892 494		5 391 466

2 Analyse de la variation des capitaux propres

En €		Situation d'ouverture	Affectation 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	Capital souscrit	6 677 771			6 677 771
	Capital en cours de souscription				
	Total	6 677 771			6 677 771
Primes d'émission	Primes d'émission	1 002 903			1 002 903
	Primes d'émission en cours de souscription				
	Prélèvement sur prime d'émission	- 990 633			- 990 633
	Total	12 270			12 270
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		45 591	- 31 542		14 049
Résultat de l'exercice	Résultat de l'exercice	48 508	- 48 508	49 153	49 153
	Acomptes sur distribution				
	Total	48 508	- 48 508	49 153	49 153
TOTAL GENERAL		6 784 141	- 80 050	49 153	6 753 244

3 Compte de résultat

En €		Exercice	Exercice précédent
Produits immobiliers	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers	143 501	144 688
	Charges facturées	15 398	10 696
	Produits de participations contrôlées		
	Produits annexes		
	Reprises de provisions pour créances locatives	469	2 160
	TOTAL I - Produits immobiliers	159 368	157 544
Charges immobilières	Charges ayant leur contrepartie en produits	14 642	10 219
	Travaux de gros entretien	-	14 033
	Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 836	5 078
	Dotations aux provisions pour gros entretien		
	Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
	Dotations aux provisions pour créances locatives	5 555	3 767
	Autres charges immobilières	48 212	44 603
	Dépréciation des titres de participation contrôlées		
TOTAL II - Charges immobilières	77 245	77 700	
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		82 123	79 844
Autres produits d'exploitation	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Transfert de charges d'exploitation		14 223
	Reprises de provisions pour créances douteuses		
	Autres produits	285	1 216
TOTAL I - Autres produits d'exploitation	285	15 439	
Autres charges d'exploitation	Rémunération de la société de gestion	15 970	17 029
	Commission de souscription		
	Frais d'acquisition		
	Diverses charges d'exploitation	22 908	29 893
	Dotation aux amortissements d'exploitation		
	Dotation aux provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses		
	Autres charges		
TOTAL II - Autres charges d'exploitation	38 878	46 922	
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		-	31 483
Produits financiers	Dividendes des participations non contrôlées		
	Produits d'intérêt des comptes courants		
	Autres produits financiers		
	Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I - Produits financiers	-	-	
Charges financières	Charges d'intérêt des emprunts		
	Charges d'intérêt des comptes courants		
	Autres charges financières		142
	Dépréciations		
TOTAL II - Charges financières	-	142	
RESULTAT FINANCIER		-	142
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels	5 624	2 020
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
	TOTAL I - Produits exceptionnels	5 624	2 020
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles	-	1 730
	Dotations aux amortissements et provisions		
TOTAL II - Charges exceptionnelles	-	1 730	
RESULTAT EXCEPTIONNEL		5 624	290
RESULTAT NET		49 153	48 508

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

Principaux évènements de l'exercice

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

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

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

Terrains et constructions locatives

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

En k€	Narbonne	Carcassonne	Beaucaire	Poitiers	Le Puy-en-Velay	TOTAL
<i>Valeurs bilancielles</i>	1 744 k€	1 762 k€	1 244 k€	719 k€	1 262 k€	6 761 k€
<i>Valeurs estimées</i>	1 208 k€	1 375 k€	820 k€	585 k€	913 k€	4 901 k€

Immobilisations en cours

Les cinq programmes immobiliers ont été livrés, il n'y a pas de travaux en cours à comptabiliser.

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



Le cabinet adéquation Expertise 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).

Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

Immobilisations (valeurs bilancielles et estimées)

- Valeurs bilancielles : il s'agit des versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir l'intégralité du prix de revient des sept programmes immobiliers.
- Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession potentiel, évalué par un expert immobilier en 2017, une fois les travaux totalement achevés.

Locataires et comptes rattachés

Les créances locataires sont constituées de :

Créances locataires et comptes rattachés	Tota (en k€)	A moins d'un an (en k€)
<i>Locataires</i>	1 k€	1 k€
<i>Locataires douteux ou litigieux</i>	27 k€-	27 k€-
<i>Dépréciation des locataires</i>	-13 k€	-13 k€-
<i>Créances sur société de gestion</i>	7 k€	7 k€
TOTAL	22 k€	22 k€

Une provision pour dépréciation des clients douteux a été comptabilisée pour 5 555 € et vient en diminution du compte clients. En 2017, la dotation pour créances douteuses (nette de reprises) s'élève à 3 767 €.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 78 k€ de disponibilités en banque.

Capitaux propres

Souscription des parts

Le capital social est composé de 1 601 parts de 4 171 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur d'une part (en €)	TOTAL (en €)
Fondateurs	184	4 171	767 464
Hors fondateurs	1 417	4 171	5 910 307
TOTAL	1 601	4 171	6 677 771



Carcassonne, 29 rue Victor Hugo

Tableau des capitaux propres

En €	N-1	+	-	N
Capital	6 677 771			6 677 771
Primes d'émission	1 002 903			1 002 903
Prélèvement sur la prime d'émission	-990 633			-990 633
Report à nouveau	45 591		31 542	14 049
Résultat	48 508	49 153	48 508	49 153
TOTAL	6 784 141	49 153	80 050	6 753 244

Dettes

Elles sont constituées de :

Dettes financières (en k€)	Total	A moins d'un an
dont comptes courants société de gestion	71 k€	71 k€
TOTAL	71 k€	71 k€

Dettes d'exploitation (en k€)	Total	A moins d'un an
dont dettes fournisseurs	9 k€	9 k€
dont fournisseurs factures non parvenues	32 k€	32 k€
dont dettes fiscales	1 k€	1 k€
Dont dettes gestionnaires immobiliers		
dont cautionnements reçus		
TOTAL	42 k€	42 k€

Prélèvements sur primes d'émission

La totalité des commissions de souscriptions 2010 de la société de gestion a été imputée sur la prime d'émission 2010. La décomposition de la prime d'émission est la suivante :

En k€	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission 2010	1 003 k€	
Commission de souscription 2010		991 k€
Solde de la prime d'émission à fin 2017	12 k€	

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2017.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2017 ressort à 49 k€.

Etat de l'actif immobilisé

En k€	31/12/2016	Entrées	Sorties	31/12/2017
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	6 762 k€	-	-	6 762 k€
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
TOTAL	6 762 k€	-	-	6 762 k€

Informations relatives au compte de résultat

Produits

En €	Narbonne	Carcassonne	Beaucaire	Le Puy-en-Velay	Poitiers	TOTAL
Loyers	35 791	37 197	27 155	26 706	16 651	143 501
Charges locatives	6 635	3 948	1 845	918	2 501	15 398

Charges immobilières

On distingue :

Charges et taxes récupérables sur les locataires	15 k€
--------------------------------------------------	-------

Travaux de gros entretien	0 k€
Charges d'entretien du patrimoine locatif	9 k€

Autres charges immobilières	48 k€
dont charges non récupérables	0 k€
dont taxes non récupérables	28 k€
dont assurances	8 k€
dont honoraires	12 k€

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

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).

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 23 K€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (13 K€), des frais de contentieux et d'actes (4 K€), d'honoraires d'expertises immobilières (2 K€) et de services bancaires (2 K€).



Carcassonne, 29 rue Victor Hugo

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,

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 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 6 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,

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 5 102 € TTC.

Fait à Villeurbanne, le 6 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>	49 152.78	30.70
<i>Report à nouveau</i>	14 049.23	8.78
<i>Total distribuable</i>	63 202.01	39.48
<i>Dividende</i>	48 030	30.00
<i>Report à nouveau après affectation</i>	15 172.01	9.48

En conséquence, le dividende unitaire par part de pleine jouissance pour l'exercice 2017 s'élève à 30.00 €.

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>	6 753 243.52	4 218.14
<i>Valeur de réalisation</i>	4 892 493.74	3 055.90
<i>Valeur de reconstitution</i>	5 990 341.52	3 741.62

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

