



Rapport **annuel**
2017

SOMMAIRE

LA SCPI RENOVALYS PATRIMOINE EN BREF	3
1 Organes de Direction et de contrôle	3
2 La SCPI au 31 décembre 2017	3
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2016	4
1 Logements neufs	4
2 Logements anciens	4
3 Le marché des SCPI	4
I - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	5
1 Régime fiscal de la SCPI	5
2 Capital et marché des parts	5
3 Patrimoine de la SCPI	6
4 Gestion locative	7
5 Résultats financiers	8
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 RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	21

LA SCPI RENOVALYS PATRIMOINE 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

Membres du conseil

La société AGEAS France représenté par M. Alain REIGNAULT

Monsieur Jean Louis CHAPIS

Monsieur Alain DELOUIS

Monsieur Michel BAZIN

Monsieur Geoffroy GERMANO

Madame Monique LE POUL

Monsieur Alain WALDMAN

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 Pierre BELUZE

131 boulevard Stalingrad

69624 VILLEURBANNE cedex

2 La SCPI au 31 décembre 2017

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Capital social maximum	79 980 000 €
Date d'ouverture au public	05/08/2016
Clôture des souscriptions	31/12/2018
Durée de placement	Statutaire 17 ans
Visa AMF	SCPI 16-08 (08/07/2016)
Société de gestion	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 % en 2017 (+ 1,5 % en 2016).

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.



Hôtel du Hainaut, Valenciennes

I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

1 Régime fiscal de la SCPI

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

L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver 15 années.

Nous attirons votre attention sur le particularisme de l'année 2018 : La loi de finances pour 2017 a prévu l'instauration d'un crédit d'impôt exceptionnel dit de modernisation du recouvrement (« CIMR ») dont la finalité est de venir annuler l'impôt sur le revenu (« IR ») afférent aux revenus de l'année 2018 afin d'éviter une double imposition en 2019 (ie. l'imposition à la source des revenus de l'année 2019 cumulée à l'imposition différée, dans les conditions actuelles, des revenus de l'année 2018). Seul l'IR relatif à certains revenus considérés comme « ordinaires » au sens de la loi de finances se verra cependant neutralisé par ce crédit d'impôt : l'IR afférent aux revenus considérés comme

exceptionnels au sens de cette mesure ou encore hors champ d'application du prélèvement à la source ne fera, pour sa part, l'objet d'aucune neutralisation.

Aussi, nous attirons votre attention sur le fait qu'une partie du patrimoine actuel de la SCPI est susceptible d'être proposé à la location dans le courant de l'année 2018, de quoi il en résulterait la perception d'éventuelles recettes locatives qui, dans le cadre de la détermination du résultat annuel affecté exclusivement aux souscripteurs de l'année en application de ce qui précède, viendront diminuer d'autant le montant des dépenses de travaux déductibles.

2 Capital et marché des parts

Capital au 31/12/2017 (nominal : 4 300 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
12 715 100 €	2 957	304

Aucune transaction de part n'a été réalisée sur le marché secondaire en 2017. Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de RENOVALYS PATRIMOINE 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.



Caen, 93 rue Caponière

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 monuments historiques.

Au 31 décembre 2017, l'intégralité de la collecte avait été investie dans les 5 immeubles suivants :



Valenciennes

6 place de l'Hôpital Général

Acquisition de deux lots dans l'ancien Hôtel du Hainaut, bâtiment du XVIII^e siècle classé monument historique.

Ces lots seront loués dans le cadre des baux signés avec l'exploitant de l'hôtel.



Caen

93 rue Caponière

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



Lille

22 rue St Jacques

Au sein de l'Hôtel d'Avelin, bâtiment du XVII^e siècle classé monument historique en 1944, acquisition de six logements.



Aix-en-Provence

24 rue Mignet

Acquisition en 2017 d'un lot dans un hôtel particulier du XVII^e siècle situé en plein centre-ville.



Tours

32 quai Paul Bert

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

L'ensemble de ces investissements représentent un total de 34 lots.

3.1 Tableau récapitulatif du patrimoine

Ville	Nombre de lots	Surface (m ²)	Prix du foncier (k€)	Prix des travaux (k€)	Prix de revient (€ / m ²)
Valenciennes	2	104	125 k€	554 k€	6 536
Caen	23	1 379	2 415 k€	4 114 k€	4 734
Lille	6	547	1 777 k€	1 727 k€	6 406
Tours	2	170	220 k€	648 k€	5 108
Aix	1	95	573 k€	445 k€	10 715

3.2 Répartition du patrimoine immobilier

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

Zone géographique	Résidences hôtelières	Résidentiel	Total
Paris / Ile de France	-	-	-
Province	7,8%	92,2%	100%
TOTAL	7,8%	92,2%	100%

4 Gestion locative

4.1 Situation locative

En cours de constitution, le patrimoine de la SCPI n'a pas produit de revenus en 2017.

4.2 Perspectives pour 2018

Les premiers loyers seront perçus en 2018 avec la livraison de l'opération de Caen et valenciennes.



Aix-en-Provence, Hôtel de Valbelle

5 Résultats financiers

5.1 Commentaires relatifs aux résultats

En 2017, RENOVALYS PATRIMOINE n'a perçu aucun loyer. Les diverses charges d'exploitation, soit 125 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (21 k€), de frais de

dépositaires (31 k€), des frais de catalogues et d'imprimés (12 k€) et de services bancaires (55 k€). Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à -134 043 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté - 45,3 €. Aucun dividende ne sera distribué au titre de l'exercice 2017.

5.2 Résultats financiers par part

En k€	2014	2015	2016	2017
RESULTAT				
RESULTAT COURANT	- 13,1 k€	- 3,2 k€	- 28,9 k€	- 45,3 k€
Report à nouveau cumulé	-	-	-	- 34,9 k€
REVENUS DISTRIBUES	-	-	-	-

5.3 Dettes à l'égard des fournisseurs

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

Nature	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2016	2 329 589	2 321 112	8 477		
	2017	366 533	366 533			
Dettes litigieuses	2016					
	2017					
TOTAL	2016	2 329 589	2 321 112	8 477		
	2017	366 533	366 533			

5.4 Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2017
+ Fonds collectés	14 705 350
+ Divers / Autres réserves	-
- Achats d'immeubles	-5 109 561
- Engagements sur constructions	-7 491 030
- Cessions d'immeubles	-
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-1 782 906
- Autres immobilisations corporelles	-
SOLDE	321 853

5.5 Evolution du capital

Date de création : 2013 ; nominal de la part : 4 300 €

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

6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI

6.1 Valeur comptable

La valeur comptable reflète la valeur des actifs nets de la SCPI telle qu'elle figure à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2017.

Valeur comptable	€
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	12 600 591
Valeur nette des autres actifs	84 672
VALEUR COMPTABLE	12 685 263
Soit pour une part	4 290

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	12 038 486
Valeur des autres actifs nette des non-valeurs	84 672
VALEUR DE REALISATION	12 123 158
Soit pour une part	4 100

La valeur de réalisation de RENOVALYS PATRIMOINE s'établit à 12 123 158 euros, soit 4 100 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	12 123 158
Frais d'acquisition	799 599
Commission de souscription	1 863 006
VALEUR DE RECONSTITUTION	14 785 763
Soit pour une part	5 000

La valeur de reconstitution de RENOVALYS PATRIMOINE s'établit à 14 785 763 euros, soit 5 000 euros par part.

7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2017, RENOVALYS PATRIMOINE a versé 423 360 € à **Advenis Investment Managers** au titre des commissions de souscription.

Par ailleurs, à travers les ASL dont elle est membre, RENOVALYS PATRIMOINE a versé ou engagé 1 095 878 € au titre des contrats signés entre la société **Aupéra** (filiale du groupe Advenis) et les ASL, dont le détail est donné ci-dessous :

- Tours : 648 235 € (mission de contractant général) ;
- Aix : 444 864 € (mission de contractant général) ;
- Valenciennes : 2 779 € (travaux supplémentaires).



Lille, Hôtel d'Avelin

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.



Valenciennes, Hôtel du Hainaut

II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

Evolution du patrimoine

La SCPI a été ouverte au public le 05/08/2016. La collecte nette de l'exercice 2017 a été investi dans cinq immeubles :

Aix-en-Provence

24 rue Mignet

Acquisition d'un lot dans un hôtel particulier du XVIIème siècle situé en plein centre-ville.

Tours

32 quai Paul Bert

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

Lille

22 rue St Jacques

Au sein de l'Hôtel d'Avelin, bâtiment du XVII^e siècle classé monument historique en 1944, acquisition de six logements.

Caen

93 rue Caponière

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

Valenciennes

6 place de l'Hôpital Général

Acquisition de deux lots dans l'ancien Hôtel du Hainaut, bâtiment du XVIII^e siècle classé monument historique. Ces lots seront loués dans le cadre des baux signés avec l'exploitant de l'hôtel.

Valeurs représentatives de la SCPI

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

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

Résultats de l'exercice 2017

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à - 134 042,63 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté - 45,33 €.

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

Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire

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

Le conseil de surveillance,

III – COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

1 Etat du Patrimoine

En €			Exercice 2017		Exercice précédent	
			Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers	Immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	5 109 561	4 806 222	4 316 438	4 013 100
		immobilisations en cours	7 491 030	7 232 264	6 395 152	6 496 172
		Total	12 600 591	12 038 486	10 711 590	10 509 272
	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			12 600 591	12 038 486	10 711 590
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				
		Autres créances	92 631	92 631	71 067	71 067
		Provision pour dépréciation des créances				
		Total	92 631	92 631	71 067	71 067
	Valeurs de placement et disponibilités	Valeurs mobilières de placement				
		Fonds de remboursement				
		Autres disponibilités	362 420	362 420	1 421 225	1 421 225
Total		362 420	362 420	1 421 225	1 421 225	
TOTAL III			455 051	455 051	1 492 292	1 492 292
Dettes	Dettes financières	- 4 043	- 4 043	- 6 725	- 6 725	
	Dettes d'exploitation	- 366 533	- 366 533	- 2 329 589	- 2 329 589	
	Dettes diverses					
	TOTAL IV	- 370 576	- 370 576	- 2 336 314	- 2 336 314	
Comptes de régularisation actif et passif	Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance	196	196	15 098	15 098
		Produits constatés d'avance				
		Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
	TOTAL V	196	196	15 098	15 098	
Capitaux propres comptables			12 685 263		9 882 666	
Valeur estimée du patrimoine				12 123 158		9 680 348

2 Analyse de la variation des capitaux propres

En €		Situation d'ouverture	Affectation 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	Capital souscrit	9 825 500		2 889 600	12 715 100
	Capital en cours de souscription				
	Total	9 825 500	-	2 889 600	12 715 100
Primes d'émission	Primes d'émission	1 519 850		470 400	1 990 250
	Primes d'émission en cours de souscription				
	Prélèvement sur prime d'émission	- 1 359 546		- 423 360	- 1 782 906
	Total	160 304	-	47 040	207 344
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		- 37 214	- 65 924		103 138
Résultat de l'exercice	Résultat de l'exercice	- 65 924	65 924	- 134 043	- 134 043
	Acomptes sur distribution				
	Total	- 65 924	65 924	- 134 043	- 134 043
TOTAL GENERAL		9 882 666	-	2 802 597	12 685 263

3 Compte de résultat

En €		Exercice	Exercice précédent
Produits immobiliers	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers		
	Charges facturées		
	Produits de participations contrôlées		
	Produits annexes		
	Reprises de provisions pour créances locatives		
	Transferts de charges immobilières		
	TOTAL I - Produits immobiliers	-	-
Charges immobilières	Charges ayant leur contrepartie en produits		
	Travaux de gros entretien		
	Charges d'entretien du patrimoine locatif		
	Dotations aux provisions pour gros entretien		
	Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
	Dotations aux provisions pour créances locatives		
	Autres charges immobilières	8 567	1 063
	Dépréciation des titres de participations contrôlées		
TOTAL II - Charges immobilières	- 8 567	- 1 063	
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE			
Autres produits d'exploitation	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Transfert de charges d'exploitation	423 360	1 333 291
	Reprises de provisions pour créances douteuses		
	Autres produits		
TOTAL I - Autres produits d'exploitation	423 360	1 333 291	
Autres charges d'exploitation	Rémunération de la société de gestion (1)		
	Commission de souscription	423 360	1 333 291
	Frais d'acquisition		
	Diverses charges d'exploitation	125 476	64 861
	Dotation aux amortissements d'exploitation		
	Dotation aux provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses		
	Autres charges		
TOTAL II - Autres charges d'exploitation	548 836	1 398 152	
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		- 125 476	- 64 861
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		
	Dépréciations		
	TOTAL II - Charges financières	-	-
RESULTAT FINANCIER		-	-
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels		
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL I - Produits exceptionnels	-	-	
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles		
	Dotations aux amortissements et provisions		
TOTAL II - Charges exceptionnelles	-	-	
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-	-
RESULTAT NET		- 134 043	- 65 924

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

Principaux événements 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 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 acquis 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). La méthode utilisée est celle dite du « compte à rebours » consistant à

déterminer le chiffre d'affaires prévisible de l'opération et à en déduire les différents coûts.

Les immeubles acquis fin 2017 sont évalués au prix de revient (foncier hors droit + travaux) et feront l'objet d'une expertise en 2018.

Evènements post-clôture

Néant

Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

Immobilisations (valeurs bilancielle et estimées)

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

Détail des immobilisations locatives

Immeuble	Valeurs bilancielle (en k€)			Valeurs estimées (en k€)		
	Terrains et constructions locatives	Immobilisations en cours	Total des immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	Immobilisations en cours	Total des immobilisations locatives
Valenciennes	125	557	682	116	638	754
Caen	2 415	4 114	6 529	2 224	4 136	6 360
Lille	1 777	1 727	3 504	1 673	1 722	3 395
Tours (1)	220	648	868	220	648	868
Aix (1)	573	445	1 018	573	445	1 018
TOTAL	5 110	7 491	12 601	4 806	7 232	12 038

(1) Ces immeubles acquis fin 2017 n'ont pas été évalués.

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.

Autres créances

Elles sont composées de :

- créances fiscales liées à la TVA (3 k€)
- un avoir de la société de gestion AIM pour 87 k€ correspondant à une régularisation sur la facturation des commissions de souscription.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 362 k€ de disponibilités en banque.

Capitaux propres**Tableau des capitaux propres**

En €	N-1	+	-	N
Capital	9 825 500	2 889 600		12 715 100
Primes d'émission	1 519 850	470 400		1 990 250
Prélèvement sur la prime d'émission	-1 359 546	-423 360		-1 782 906
Report à nouveau	-37 214	-	-65 924	-103 138
Résultat	-65 924	-134 043	65 924	-134 043
TOTAL	9 882 666	2 802 597	-	12 685 263

Dettes

Elles sont constituées de :

Dettes financières	Total	A moins d'un an	A plus d'un an
Intérêts courus non échus	4 k€	4 k€	-
TOTAL	4 k€	4 k€	-

Dettes d'exploitation	Total	A moins d'un an	A plus d'un an
dont comptes courants	1 k€	1 k€	-
dont fournisseurs factures non parvenues	20 k€	20 k€	-
dont autres dettes d'exploitation	345 k€	345 k€	-
TOTAL	366 k€	366 k€	-

Souscription des parts

Le capital social est composé de 2 957 parts de 4 300 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur d'une part (en €)	TOTAL (en €)
Fondateurs	177	4 300	761 100
Hors fondateurs 2016	2 108	4 300	9 064 400
Hors fondateurs 2017	672	4 300	2 889 600
TOTAL	2 957	4 300	12 715 100

Prélèvements sur primes d'émission

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

en k€	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission 2014	44 k€	
Commission de souscription 2014		26 k€
Prime d'émission à fin 2016	1 475 k€	
Commission de souscription 2016		1 333 k€
Prime d'émission à fin 2017	470 k€	
Commission de souscription 2017		423 k€

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31/12/2017 ressort à -134 k€.

Etat de l'actif immobilisé

en k€	31/12/2016	Entrées	Sorties	31/12/2017
Immobilisations incorporelles				
Terrains et constructions locatives	4 316 k€	794 k€		5 110 k€
Immobilisations en cours	6 395 k€	1 096 k€		7 491 k€
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
TOTAL	10 711 k€	1 890 k€		12 601 k€

Informations relatives au compte de résultat

Produits

Les produits sont un transfert de charges des commissions de souscriptions sur la prime d'émission pour un montant de 423 k€ au 31 décembre 2017.

Charges immobilières

On distingue :

Charges et taxes récupérables sur les locataires	Néant
Charges d'entretien du patrimoine non récupérables	Néant
Gros travaux et réparations	Néant
Autres charges immobilières	8 k€
dont taxes non récupérables	1 k€
dont charges non récupérables	7 k€

Charges d'exploitation de la Société

En l'absence de revenus locatifs, la société n'a pas versé d'honoraires de gestion à la société de gestion.

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

Les diverses charges d'exploitation, soit 125 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (21 k€), de frais de dépositaire (31 k€), des frais de catalogues et d'imprimés (12 k€) et de services bancaires (55 k€).

Autres informations

Engagements et opérations non inscrites au bilan

Engagements financiers reçus

Ils consistent en une garantie bancaire au profit des associés de la SCPI pour un montant de 13 950 000 €, conformément aux statuts de RENOVALYS PATRIMOINE et à l'article L 214-116 du Code monétaire et financier.



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 PATRIMOINE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier RENOVALYS PATRIMOINE 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 18 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 PATRIMOINE,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, 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 souscription :

Nature et objet : L'article 16 des statuts prévoit une rémunération de la société de gestion pour la préparation

et la réalisation des augmentations de capital, l'étude, l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière (acquisition des immeubles et plus particulièrement suivi et contrôle et contrôle de l'exécution des travaux).

Modalités : Au titre de l'exercice 2017, cette rémunération s'est élevée à 423 360 €.

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, la SCPI n'a versé aucune commission à la société de gestion.

Fait à Villeurbanne, le 18 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 ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de - 134 042,63 € 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>	12 685 263,26	4 289,91
<i>Valeur de réalisation</i>	12 123 158,14	4 099,82
<i>Valeur de reconstitution</i>	14 785 763,32	5 000,00

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.

