



Rapport **annuel**
2016

SOMMAIRE

LA SCPI RENOVALYS 4 EN BREF	3
1 Organes de Direction et de contrôle	3
2 La SCPI au 31 décembre 2016	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	5
4 Gestion locative	7
5 Résultats financiers.....	7
6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI	10
7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis	10
8 Informations relatives aux rémunérations	11
II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	12
III - COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	13
1 Nouveau plan comptable applicable aux SCPI.....	13
2 Etat du Patrimoine	14
3 Analyse de la variation des capitaux propres.....	15
4 Compte de résultat.....	16
Compte de résultat (suite).....	17
5 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2016	18
IV - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	21
1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	21
2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	22
V - TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	23
VI - TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	24
GLOSSAIRE	25

LA SCPI RENOVALYS 4 EN BREF

1 Organes de Direction et de contrôle

Société de gestion

Advenis Investment Managers

Société par actions simplifiée au capital de 2 401 457,60 €

Siège social : 12 rue Médéric - 75017 Paris
RCS PARIS 414 596 791

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI n° GP-97124 du 13 octobre 2009

Conseil d'administration

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président du conseil d'administration
Monsieur Thibault DELAHAYE, Administrateur
Monsieur Gilles SAUNIER, Administrateur

Direction générale

Monsieur Thibault DELAHAYE, Directeur général



Conseil de surveillance de la SCPI

Président

Monsieur Pierre LE BOULERE

Membres du conseil

Monsieur Olivier PARISELLE
Monsieur José Ignacio CAMPO
Monsieur Alain SANDEAU
Monsieur Philippe DELIENNE
Madame Claire Lise JUVIGNARD
Monsieur Didier CHARVET

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 Éric GONZALES
131 boulevard Stalingrad
69624 VILLEURBANNE cedex

2 La SCPI au 31 décembre 2016

Forme juridique	SCPI à capital fixe
<i>Capital social</i>	38 751 600 €
<i>Date d'ouverture au public</i>	15/05/2013
<i>Clôture des souscriptions</i>	31/12/2014
<i>Durée de placement</i>	Statutaire 16 ans
<i>Visa AMF</i>	SCPI 13-12 (23/04/2013)
<i>Société de gestion</i>	Advenis Investment Managers

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 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.

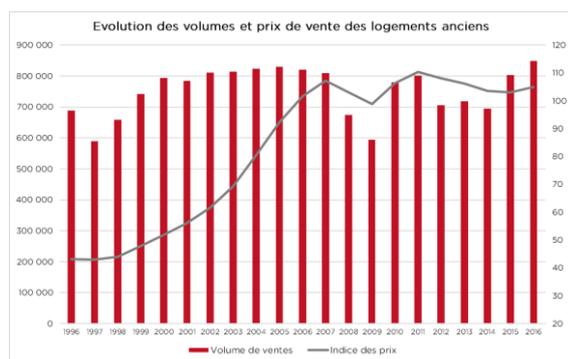
2 Logements anciens

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 %).



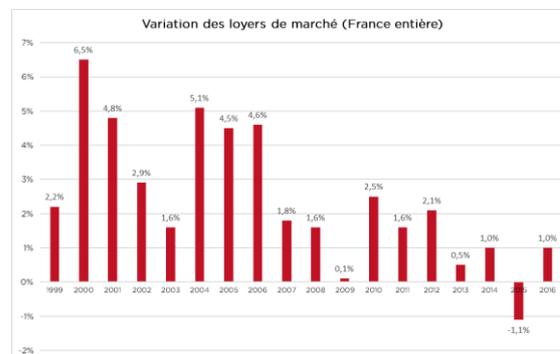
Source : INSEE

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 CLAMEUR¹ 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 a 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 : ASPIM²) contre 4,85 % en 2015.



Colmar, 4 Grand rue

¹ Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces urbains et Ruraux (voir glossaire)

² Association française des sociétés de placement immobilier (voir glossaire)

I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

1 Régime fiscal de la SCPI

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

En cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur, qui recherche le rendement, ce qui explique le faible volume de transactions sur 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 €)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
38 751 600	9 012	1 463

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

3 Patrimoine de la SCPI

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



Lille, 54 rue Sainte Catherine

3.1 Tableau récapitulatif du patrimoine

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

3.2 Répartition du patrimoine immobilier

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

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

Zone géographique	Résidentiel	Bureaux	Résidences hôtelières	Total
<i>Paris / Ile de France</i>	-	-	-	-
<i>Province</i>	91,8 %	0,5 %	7,7 %	100 %
TOTAL	91,8 %	0,5 %	7,7 %	100 %

3.3 Travaux de rénovation du Patrimoine

Aucune livraison n'a eu lieu durant l'exercice Le tableau ci-dessous précise la date de livraison prévisionnelle des immeubles en travaux :

Immeuble	Avancement du chantier	Date de livraison (en italique : prévisionnelle)
<i>Grenoble</i>	livré	4T2015
<i>Lyon 9</i>	livré	4T2015
<i>Lille</i>	80 %	2017
<i>Toulouse</i>	85 %	2017
<i>Bordeaux</i>	100 %	1T2017
<i>Montpellier</i>	95 %	2017
<i>Toulon</i>	60 %	2017
<i>Colmar</i>	livré	2T2014
<i>Tarascon</i>	livré	2T2014
<i>Lyon 6</i>	90 %	2T2017
<i>Lyon 2</i>	100 %	1T2017
<i>Chalon-sur-Saône</i>	0%	2018
<i>Valenciennes</i>	85 %	2017

Les dates de livraisons ont été mises à jour au 31 décembre 2016 en fonction des plannings communiqués par le contractant général ou les ASL. Elles peuvent différer des dates indiquées dans les rapports trimestriels.



Lyon, résidence Balmont

4 Gestion locative

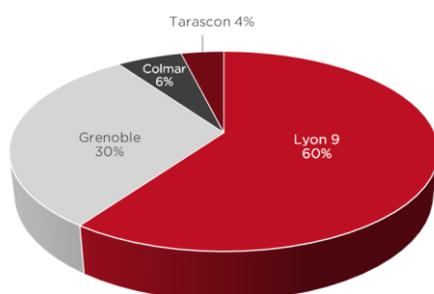
4.1 Situation locative

Au 31 décembre 2016, tous les lots livrés étaient loués.

4.2 Loyers

Les immeubles en exploitation ont permis à RENOVALYS 4 de facturer 132 576 € de loyers.

Répartition des loyers facturés par immeuble



4.3 Perspectives pour 2017

En 2017, le taux d'occupation de la SCPI bénéficiera des loyers produits par les livraisons du premier trimestre 2017 (Lyon rue de la République, Bordeaux). Les autres livraisons prévues en cours d'année devraient également contribuer à l'augmentation sensible des loyers en 2017.

4.4 Etat des impayés et provisions pour créances douteuses

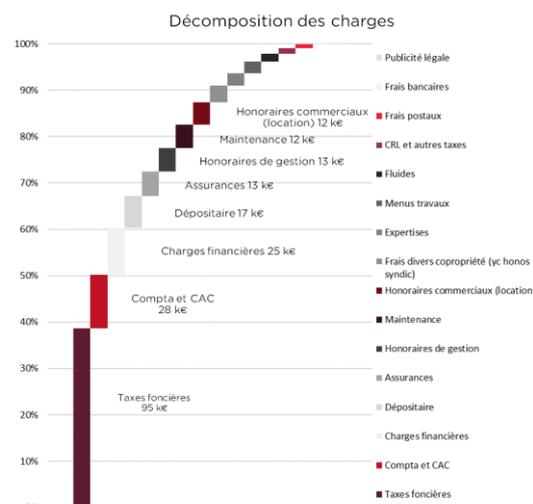
Les provisions pour créances douteuses sont constituées en cas de loyers impayés dont le recouvrement est incertain. Aucun impayé n'est à déplorer pour l'exercice 2016.

5 Résultats financiers

5.1 Commentaires relatifs aux résultats

En 2016, RENOVALYS 4 a facturé 133 k€ de loyers. Les principaux postes de charges ont été constitués des taxes foncières et locatives (98 k€), des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (28 k€), des

honoraires du dépositaire (17 k€), des assurances (13 k€) et des honoraires de gestion (13 k€). Une régularisation de charges financières de 25 k€ a également été comptabilisée (commissions de mouvements des exercices antérieurs).



Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à - 91 357 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté -10,14 €. Aucun dividende ne sera distribué au titre de l'exercice 2016.

Afin d'apurer le déficit cumulé de la SCPI et de lui permettre, si le résultat et la trésorerie le permettent, de distribuer des dividendes dès le prochain exercice, la société de gestion va proposer aux associés une réduction de capital. Il s'agit d'une opération juridique qui n'aura pas d'impact sur le patrimoine de la SCPI. Les modalités de cette opération sont précisées dans les projets de résolutions d'assemblée générale extraordinaire.



Bordeaux, 105 rue de Saint Genès

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

	2013	%*	2014	%*	2015	%*	2016	%*
PRODUITS								
<i>Recettes locatives brutes</i>			1	0%	3	43%	16	86%
<i>Produits financiers avant prélèvement libératoire</i>	2	0%	6	2%	3	57%		
<i>Autres produits</i>	350	100%	272	97%			3	14%
TOTAL PRODUITS	351	100%	279	100%	6	100%	19	100%
CHARGES								
<i>Commissions de gestion</i>			0	0%	1	12%	1	7%
<i>Autres frais de gestion</i>	355	101%	285	102%	4	67%	6	31%
<i>Entretien du patrimoine au cours de l'exercice</i>					0,2	3%	2	8%
<i>Charges locatives non récupérées</i>							0	2%
<i>Autres charges immobilières</i>					9	154%	16	86%
Sous total charges externes	355	101%	285	102%	14	236%	26	136%
<i>Amortissements nets</i>								
<i>Patrimoine</i>								
<i>Autres</i>			4	1%	8	128%		
<i>Provisions nettes</i>								
<i>Pour travaux</i>								
<i>Autres</i>					1		1	3%
Sous-total charges internes			4	1%	8	139%	1	3%
<i>Charges financières</i>	5	1%	5	2%	-1	-21%	3	14%
<i>Autres charges</i>								
TOTAL CHARGES	360	103%	293	105%	21	355%	29	153%
RESULTAT COURANT	-9	-3%	-14	-5%	-15	-255%	-10	-53%
<i>Report à nouveau annuel</i>	-9	-3%	-14	-5%	-15	-255%	-10	-38%
<i>Report à nouveau cumulé</i>			-23	-8%	-38	-645%	-29	-151%
REVENUS DISTRIBUES								
<i>Avant prélèvement libératoire</i>								
<i>Après prélèvement libératoire</i>								

*en % du total des produits

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	84 953	84 627	-	326	-
	2015	80 966	80 414	-	552	-
<i>Dettes litigieuses</i>	2016	-	-	-	-	-
	2015	-	-	-	-	-
TOTAL	2016	84 953	84 627	-	326	-
	2015	80 966	80 414	-	552	-

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>	38 751 600		38 751 600
+ <i>Divers / Autres réserves</i>	6 255 300		6 255 300
- <i>Achats d'immeubles</i>	-16 009 627		-16 009 627
- <i>Engagements sur constructions</i>	-22 122 130	-62 660	-22 184 790
- <i>Cessions d'immeubles</i>			
- <i>Frais prélevés sur la prime d'émission</i>	-5 606 430		-5 606 430
- <i>Autres immobilisations corporelles</i>			
SOLDE	1 346 127	-62 660	1 283 467

5.5 Evolution du capital

Date de création : 2012 ; 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
2012	761 100	761 100	177	22	-	5 000
2013	21 947 200	21 186 100	5 104	942	3 150 328	5 000
2014	38 751 600	16 804 400	9 012	1 483	2 452 962	5 000
2015	38 751 600	-	9 012	1 483	-	-
2016	38 751 600	-	9 012	1 483	-	-

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 2016.

Valeur comptable	€
Valeur comptable des immobilisations nettes de provision	38 212 110,50
Valeur nette des autres actifs	838 173,38
VALEUR COMPTABLE	39 050 283,88
Soit pour une part	4 333,14

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	€
Valeur vénale	35 965 531,00
Valeur nette des autres actifs	838 173,38
VALEUR DE REALISATION	36 803 704,38
Soit pour une part	4 083,86

La valeur de réalisation de RENOVALYS 4 s'établit à 36 803 704 euros, soit 4 083,86 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	36 803 704,38
Frais d'acquisition	1 757 690,11
Commission de souscription	5 559 194,17
VALEUR DE RECONSTITUTION	44 120 588,66
Soit pour une part	4 895,76

La valeur de reconstitution de RENOVALYS 4 s'établit à 44 120 589 euros, soit 4 895,76 euros par part.

6.4 Evolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

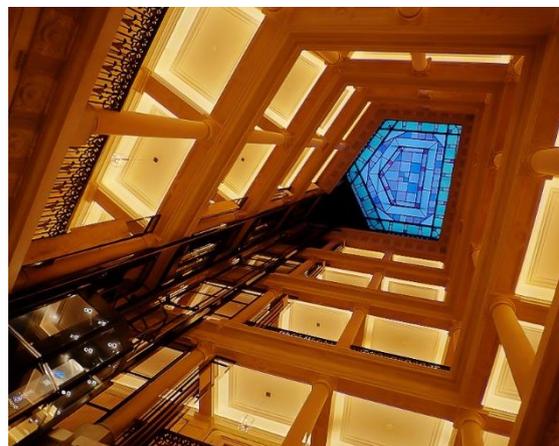
Valeurs (€)	2015	Soit par part	2016	Soit par part
Valeur de réalisation	37 853 560	4 200,35	36 803 704	4 083,86
Valeur de reconstitution	44 380 894	4 927,64	44 120 589	4 895,76

7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2016, RENOVALYS 4 a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

Advenis Investment Managers : 3 252,68 € au titre des honoraires de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens) ;

Advenis Gestion et Property : 2 399,48 € au titre des missions d'administrateurs de biens et 4 888,10 € d'honoraires de syndic.



Lyon, 14 - 16 rue de la République

8 Informations relatives aux rémunérations

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

Au titre de l'exercice 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, 14 - 16 rue de la République

II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

Evolution du patrimoine

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

S'agissant de la situation locative, les immeubles livrés ont produit 132 576 ke de loyers en 2016.

Valeurs représentatives de la SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2016 ont fait ressortir une valeur vénale de 35 965 531 €.

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

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

Résultats de l'exercice 2016

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à - 91 357,44 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté - 10,14 €. Compte tenu de l'existence du report à nouveau déficitaire aucun dividende ne peut être distribué au titre de l'exercice 2016.

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.

Assemblée générale extraordinaire

Afin d'anticiper la distribution future des dividendes et les faire coïncider avec la déclaration de revenus fonciers positifs, la société de gestion nous a fait part de sa décision de proposer aux associés une réduction de capital de 342 456 € (soit 38 € par part) afin de ramener le report à nouveau déficitaire à 7 730,32 € (soit 0,86 € par part). Il s'agit d'une opération juridique qui n'aura pas d'impact sur le patrimoine de la SCPI. Nous vous invitons à voter en faveur de la réduction de capital proposée.

Pour le conseil de surveillance,

Pierre LE BOULERE, président.

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, la décision a été prise d'annuler la provision présente dans les comptes par imputation sur le report à nouveau.

- 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

		€	Exercice 2016		Exercice précédent	
			Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers	Immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	19 287 880	16 858 765	18 247 513	18 252 160
		immobilisations en cours	18 924 230	19 106 766	18 861 570	18 592 036
		Total	38 212 110	35 965 531	37 109 083	36 844 196
	Charges à immobilisations répartir	Autres frais d'acquisition des immeubles			920 904	
		Total			920 904	
	Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
		Gros entretien				
		Provisions pour risques et charges				
		Total				
	Titres financiers contrôlés	Immobilisations financières contrôlées				
		Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
		Provisions pour risques et charges				
		Total				
TOTAL I		38 212 110	35 965 531	38 029 987	36 844 196	
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	14 394	14 394	14 438	14 438
		Autres créances	400 659	400 659	459 224	459 224
		Provision pour dépréciation des créances			-6 300	-6 300
		Total	415 053	415 053	467 362	467 362
	Valeurs de placement et disponibilités	Valeurs mobilières de placement				
		Fonds de remboursement				
		Autres disponibilités	489 162	489 162	621 684	621 684
Total		489 162	489 162	621 684	621 684	
TOTAL III		904 215	904 215	1 089 046	1 089 046	
Passifs d'exploitation	Dettes	Dettes financières	-766	-766	-8 455	-8 455
		Dettes d'exploitation	-84 953	-84 953	-80 966	-80 966
		Dettes diverses				
	TOTAL IV	-85 719	-85 719	-89 421	-89 421	
Comptes de régularisation actif et passif	Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance	19 678	19 678	10 259	10 259
		Produits constatés d'avance				
		Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
		TOTAL V	19 678	19 678	10 259	10 259
Capitaux propres comptables		39 050 284		39 039 871		
Valeur estimée du patrimoine			36 803 705		37 854 080	

3 Analyse de la variation des capitaux propres

		Situation d'ouverture	Affectation 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	Capital souscrit	38 751 600			38 751 600
	Capital en cours de souscription				
	Total	38 751 600			38 751 600
Primes d'émission	Primes d'émission	6 255 300			6 255 300
	Primes d'émission en cours de souscription				
	Prélèvement sur prime d'émission	-5 606 430			-5 606 430
	Total	648 870			648 870
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		-208 025	-152 575	101 771	-258 829
Résultat de l'exercice	Résultat de l'exercice	-152 575	-152 575	-91 357	-91 357
	Acomptes sur distribution				
	Total	-152 575	152 575	-91 357	-91 357
TOTAL GENERAL		39 039 870		10 414	39 050 284

		Exercice	Exercice précédent
Produits immobiliers	<i>Produits de l'activité immobilière</i>		
	<i>Loyers</i>	132 576	23 950
	<i>Charges facturées</i>	14 424	1 324
	<i>Produits de participations contrôlées</i>		
	<i>Produits annexes</i>		
	<i>Reprises de provisions pour créances locatives</i>	12 000	
	<i>Transferts de charges immobilières</i>		
	TOTAL I - Produits immobiliers	159 000	25 274
Charges immobilières	<i>Charges ayant leur contrepartie en produits</i>	17 970	2 407
	<i>Travaux de gros entretien</i>		
	<i>Charges d'entretien du patrimoine locatif</i>	14 393	1 485
	<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>	5 700	6 300
	<i>Autres charges immobilières</i>	133 681	82 264
	<i>Dépréciation des titres de participation contrôlées</i>		
	TOTAL II - Charges immobilières	171 745	92 456
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		-12 744	-67 182
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>		3 140
	<i>Reprises de provisions pour créances douteuses</i>		
	<i>Autres produits</i>	3 055	
	TOTAL I - Autres produits d'exploitation	3 055	3 140
Autres charges d'exploitation	<i>Rémunération de la société de gestion (1)</i>	12 522	6 157
	<i>Commission de souscription</i>		3 140
	<i>Frais d'acquisition</i>		
	<i>Diverses charges d'exploitation</i>	53 669	52 498
	<i>Dotation aux amortissements d'exploitation</i>		68 178
	<i>Dotation aux provisions d'exploitation</i>		
	<i>Provisions pour créances douteuses</i>		
	<i>Autres charges</i>		
	TOTAL II - Autres charges d'exploitation	66 191	129 974
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		-63 136	-126 834

Compte de résultat (suite)

		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>	9 232	30 379
	<i>Reprises de provisions sur charges financières</i>		
	TOTAL I - Produits financiers	9 232	30 379
Charges financières	<i>Charges d'intérêt des emprunts</i>		
	<i>Charges d'intérêt des comptes courants</i>		
	<i>Autres charges financières</i>	24 787	-11 117
	<i>Dépréciations</i>		
	TOTAL II - Charges financières	24 787	-11 117
RESULTAT FINANCIER		-15 555	41 496
Produits exceptionnels	<i>Produits exceptionnels</i>	77	
	<i>Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels</i>		
	TOTAL I - Produits exceptionnels	77	
Charges exceptionnelles	<i>Charges exceptionnelles</i>		55
	<i>Dotations aux amortissements et provisions</i>		
	TOTAL II - Charges exceptionnelles		55
RESULTAT EXCEPTIONNEL		77	-55
RESULTAT NET		-91 357	-152 575

5 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2016

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 p14).

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.

Terrains et constructions locatives

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

en ke	Grenoble	Lille	Colmar	Lyon 9	Toulouse	Toulon	Bordeaux	Montpellier	Tarascon	Lyon 6	Valenciennes	Chalon-sur-Saône	Lyon 2	TOTAL
Valeurs bilancielle	1 823	1 117	392	3 657	4 007	356	1 170	871	184	2 471	479	301	2 460	19 288
Valeurs estimées	1 743	1 008	318	3 427	3 511	295	1 123	808	178	2 053	282	185	1 929	16 859

Immobilisations en cours

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

en ke	Lille	Toulouse	Toulon	Bordeaux	Montpellier	Lyon 6	Valenciennes	Chalon-sur-Saône	Lyon 2	TOTAL
Valeurs bilancielle	1 167	4 487	468	1 393	900	2 101	2 195	911	5 303	18 924
Valeurs estimées	1 165	4 451	461	1 439	883	2 100	2 502	748	5 357	19 107

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Ce compte comprenait les frais d'acquisitions des immeubles, avant le changement de méthode comptable (voir p14).

Locataires et comptes rattachés

Les créances sont constituées de :

Créances locataires et comptes rattachés	14 ke
Locataires	3 k€
Créances sur société de gestion	11 ke

Autres créances

Elles sont constituées de :

Autres créances	401 ke
dont TVA déductible à récupérer	398 ke
dont décomptes de notaires non encore soldés	3 ke

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 489 ke de disponibilités en banque.

Capitaux propres**Souscription des parts**

Le capital social est composé de 9 012 parts de 4 300 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur d'une part	TOTAL
Fondateurs	177	4 300	761 100
Hors fondateurs	8 835	4 300	37 990 500
TOTAL	9 012	4 300	38 751 600

Tableau des capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital	38 751 600			38 751 600
Primes d'émission	6 255 300			6 255 300
Prélèvement sur la prime d'émission	-5 606 430			-5 606 430
Report à nouveau	-208 025	101 771	-152 575	-258 829
Résultat	-152 575	-91 357	152 575	-91 357
TOTAL	39 039 870	10 414	0	39 050 284

Dettes

Elles sont constituées de :

Dettes financières	0,7 ke
dont intérêts courus non échus	0,1 ke
dont cautionnements reçus	0,6 ke

Dettes d'exploitation	85 ke
dont dettes fournisseurs	6 k€
dont fournisseurs factures non parvenues	76 ke
dont Etat autres charges à payer	3 ke
dont autres dettes	

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
Prime d'émission 2013	3 520	
Commission de souscription 2013		3 150
Prime d'émission 2014	2 735	
Commission de souscription 2014		2 453
Commission de souscription 2015		3
Solde de la prime d'émission à fin 2016	649	

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2016.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31/12/2016 ressort à -91 ke.

Prélèvements sur primes d'émission

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>	18 247	1 041 (1)		19 288
<i>Immobilisations en cours</i>	18 862	63		18 925
<i>Immobilisations corporelles d'exploitation</i>				
<i>Immobilisations financières</i>				
TOTAL	37 109	1 104		38 213

(1) dont 1 023 ke de reclassement des frais d'acquisition (voir p14) et 18 ke de travaux réalisés sur l'immeuble de Lyon 9.

Informations relatives au compte de résultat

Produits

en ke	Grenoble	Colmar	Tarascon	Lyon 9	TOTAL
<i>Loyers</i>	40 362	7 800	5 109	79 306	132 576
<i>Charges locatives</i>	2 236	1 505	557	10 126	14 424

Charges immobilières

Charges et taxes récupérables sur les locataires	18 ke
<i>dont charges récupérables</i>	18 ke
<i>dont taxes récupérables</i>	

<i>Charges d'entretien du patrimoine non récupérables</i>	14 ke
---	-------

<i>Gros travaux et réparations</i>	néant
------------------------------------	-------

Autres charges immobilières	134 ke
<i>dont taxes non récupérables</i>	97 ke
<i>dont charges non récupérables</i>	37 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 12,5 ke.

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 54 ke sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (28 ke), des frais de dépositaire (17 ke) et d'expertises immobilières (6 ke).

Résultat financier de la Société

Au 31/12/2016, les produits financiers représentent 9 ke et correspondent aux intérêts créditeurs ; les charges financières représentent 25 ke (régularisation correspondant aux commissions de mouvements des exercices antérieurs).



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 RENOVALYS IV, 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 les statuts du 21 décembre 2012. 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 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 actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Villeurbanne, le 19 avril 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 :

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.

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 3 252,68 € TTC.

Fait à Villeurbanne, le 19 avril 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 -91 357,44 € au compte « report à nouveau ».

Associés sortants se représentant :

Nom / Prénoms	Age	Profession / Activité	Nombre de parts détenues dans Renovalys Patrimoine	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Advenis Investment Managers
<i>Pierre LE BOULERE</i>	61 ans	Directeur Général Délégué	15 parts	20 parts Renovalys 2 5 parts Renovalys 5 12 parts Renovalys Patrimoine

Associés faisant acte de candidature :

Nom / Prénoms	Age	Profession / Activité	Nombre de parts détenues dans Renovalys Patrimoine	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Advenis Investment Managers
<i>Dominique EVEN</i>	64 ans	Retraité	5 parts	10 parts Renovalys 2 2 parts Renovalys 5
<i>Hervé THOMAS</i>	64 ans	Retraité	6 parts	6 parts Renovalys 5 8 parts Renovalys n°6
<i>SCI JAMAL représentée par LEBRE Alain</i>		Directeur général - secteur mécanique	26 parts	
<i>Xavier ANDRE</i>	38 ans	Vétérinaire	11 parts	11 parts Renovalys 2 5 parts Renovalys 5
<i>François LUCIEN</i>	58 ans	Gérant de SCI	12 parts	12 parts de Renovalys 5
<i>Michel ROUSSILHE</i>	70 ans	Expert-comptable	25 parts	

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>	39 050 283,88	4 333,14
<i>Valeur de réalisation</i>	36 803 704,38	4 083,86
<i>Valeur de reconstitution</i>	44 120 588,66	4 895,76

Septième résolution - Le mandat des membres du conseil de surveillance arrive à expiration le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2016.

L'assemblée générale approuve la nomination de sept membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2019 parmi la liste des candidats ci-dessous. Seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Les associés figurant ci-après ont envoyé leur candidature :

Huitième résolution - Conformément à l'article 18 des statuts, l'assemblée générale fixe, sur proposition de la société de gestion à 3 000 euros le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social clos au 31 décembre 2017 et des exercices suivants jusqu'à ce qu'une nouvelle résolution soit soumise à l'assemblée générale. Ce montant sera réparti entre chaque membre prorata temporis de sa présence aux réunions du conseil.

Les membres du conseil de surveillance auront également droit au remboursement des frais

de déplacement qu'ils auront engagés au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation d'une pièce justificative.

Neuvième 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.

VI - TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Dixième résolution - L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance et conformément aux dispositions de l'article 7 des statuts :

- autorise la société à réduire le capital social de RENOVALYS 4 par diminution de la valeur nominale ;

Au 01/01/2017, le report à nouveau s'élève à - 350 186,32 €. Nous vous proposons de réduire le capital de 342 456 €. Le capital passerait ainsi de 38 751 600 € à 38 409 144 €.

Le report à nouveau après réduction de capital s'élèvera à - 7 730,32 €.

Le nominal de la part de RENOVALYS 4, après réduction du capital, s'établira à 4 262 €.

Cette opération a pour objet d'apurer le déficit cumulé de la SCPI et de lui permettre, si le résultat et la trésorerie le permettent, de distribuer des dividendes dès le prochain

exercice. Il s'agit d'une opération juridique n'ayant pas d'impact sur le patrimoine de la SCPI ni sur la fiscalité des associés pour l'exercice 2016.

- confère tous pouvoirs à la société de gestion pour réaliser l'opération de réduction de capital en vertu de la présente autorisation, en fixer les modalités, en constater la réalisation, modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités et généralement faire le nécessaire pour la mise en œuvre de la présente résolution.

Onzième résolution - L'assemblée générale extraordinaire 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 extraordinaire 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.

