



Rapport **annuel**
2016

SOMMAIRE

LA SCPI RENOVALYS n°6 EN BREF	3
1 Organes de Direction et de contrôle	3
2 La SCPI au 31 décembre 2016	3
LE MARCHE DE L'IMMOBILIER EN 2016	4
1 Logements neufs	4
2 Logements anciens	4
3 Le marché des SCPI	4
I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	5
1 Régime fiscal de la SCPI	5
2 Capital et marché des parts	5
3 Patrimoine de la SCPI	6
4 Gestion locative	7
5 Résultats financiers	7
6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI	9
7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis	9
8 Informations relatives aux rémunérations	10
II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	11
III - COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	12
1 Nouveau plan comptable applicable aux SCPI	12
2 Etat du Patrimoine	13
3 Analyse de la variation des capitaux propres	14
4 Compte de résultat	15
5 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2016	17
IV - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	20
1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	20
2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	21
V - TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	22
GLOSSAIRE	23

LA SCPI RENOVALYS n°6 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 Maurice JANIN

Membres du conseil

Mme Marianick BRUGGEMAN

Monsieur Bruno HENRI

Monsieur Marc PETIT

Monsieur José CAMPO

Monsieur David COERCHON

Monsieur Jacques MOUYSET

Expert externe en évaluation

CBRE Valuation

145 - 151 rue de Courcelles

75017 PARIS

Commissaires aux comptes de la SCPI

Titulaire

PricewaterhouseCoopers Audit

Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro B 672 006 483

63 rue de Villiers

92200 Neuilly sur Seine

Suppléant

M. Jean-Christophe GEORGHIOU

63 rue de Villiers

92200 Neuilly sur Seine

2 La SCPI au 31 décembre 2016

Forme juridique	SCPI à capital fixe
<i>Capital social</i>	16 778 600
<i>Date d'ouverture au public</i>	11/08/2016
<i>Clôture des souscriptions</i>	31/12/2017
<i>Durée de placement</i>	Statutaire 16 ans
<i>Visa AMF¹</i>	SCPI 16-10 (22/07/2016)
<i>Société de gestion</i>	Advenis Investment Managers

¹ Autorité des Marchés Financiers (voir glossaire)

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 %).

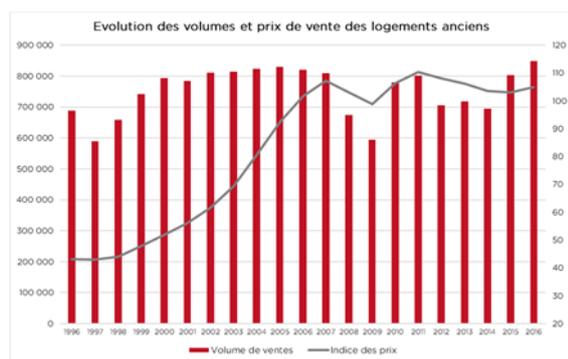
2 Logements anciens

Volumes

Avec près de 850 000 transactions en 2016 (Insee), les ventes de logement 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 l'évolution des prix 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 %).



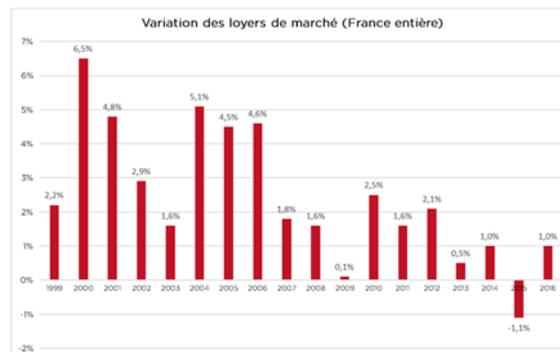
Source : INSEE

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 CLAMEUR² augmentent de 1 %. Cette hausse concerne tous les types de logement

même si elle est plus marquée pour les T2 et T5 (+1,3 %) que pour les T3 et T4 (+0,6 %).

Ces chiffres corroborent 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 ponctuelle 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 : ASPIM³) contre 4,85 % en 2015.



Paris, 159 avenue de Malakoff

² Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces urbains et Ruraux (voir glossaire)

³ Association française des sociétés de placement immobilier (voir glossaire)

I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

1 Régime fiscal de la SCPI

RENOVALYS n°6 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
16 778 600	3 902	788



Annecy, 10 place aux Bois

3 Patrimoine de la SCPI

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

Au 31 décembre 2016, l'intégralité de la collecte avait été investie dans les 3 immeubles suivants :



Annecy

10 place aux Bois

Acquisition de 14 lots d'habitation au sein d'un programme de rénovation d'un ancien couvent dont la construction remonte au 17^e siècle. Situé dans l'hyper-centre d'Annecy, l'immeuble donne directement sur les berges du lac.



Paris

159 avenue de Malakoff

Acquisition de sept lots de copropriété au sein d'un immeuble haussmannien situé dans le 16^e arrondissement de Paris.



Lille

32 boulevard Jean-Baptiste Lebas

Au sein d'un immeuble du 19^e siècle situé en face du parc Jean-Baptiste Lebas à Lille, acquisition de quatre logements.

Ces investissements représentent un total de 25 lots d'habitation.

3.1 Tableau récapitulatif du patrimoine

Ville	Nombre de lots	Surface (m ²)	Prix du foncier (k€ HD)	Prix des travaux (k€)	Prix de revient (€ / m ²)
Annecy	14	1 125	1 621	5 712	6 518
Paris	7	377	3 965	2 237	16 451
Lille	4	215	592	635	5 707

3.2 Répartition du patrimoine immobilier

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

Zone géographique	Résidentiel	Bureaux	Commerces	Résidences hôtelières	Total
Paris / Ile de France	41,4 %	-	-	-	41,4 %
Province	58,6 %	-	-	-	58,6 %
TOTAL	100 %	-	-	-	100 %

3.3 Travaux de rénovation du Patrimoine

Le tableau ci-dessous indique la date de livraison prévisionnelle des immeubles en travaux :

Immeuble	Avancement du chantier	Date de livraison prévisionnelle
Paris 16	-	-
Annecy	-	-
Lille	-	-

La date de début des travaux dépend de la commercialisation de l'ensemble des lots de ces trois opérations. Au 31/12/2016, le taux de commercialisation était le suivant :

- Paris 16 : 61 % ;
- Annecy : 80 % ;
- Lille : 100 %.

Ce taux de commercialisation est donné en nombre de lots actés ou sous compromis.

4 Gestion locative

4.1 Situation locative

Les logements, en rénovation, n'ont produit aucun loyer en 2016.

4.2 Perspectives pour 2017

La livraison des immeubles étant prévue à compter de 2018, aucun loyer ne devrait être perçus en 2017.

5 Résultats financiers

5.1 Commentaires relatifs aux résultats

Au cours de l'exercice, les principaux postes de charges ont été constitués des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (17,5 k€), des frais bancaires (29 k€ dont 17 k€ de frais de caution statutaire) et des honoraires dus au dépositaire (14 k€).

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à - 60 540 € et sera affecté au report à nouveau.

Rapporté à une part, il a représenté -15,52 €. Aucun dividende ne sera distribué au titre de l'exercice 2016.



Paris, 159 avenue de Malakoff

5.2 Résultats financiers par part

<i>en euros</i>	2016	%(1)
PRODUITS		
<i>Recettes locatives brutes</i>		
<i>Produits financiers avant prélèvement libératoire</i>	3	100 %
<i>Autres produits</i>		
TOTAL PRODUITS	3	100 %
CHARGES		
<i>Commission de gestion</i>	0,3	10 %
<i>Autres frais de gestion</i>	17	498 %
<i>Entretien du patrimoine au cours de l'exercice</i>		
<i>Charges locatives non récupérées</i>		
<i>Autres charges immobilières</i>	2	49 %
Sous total charges externes	19	557 %
<i>Amortissements nets</i>		
<i>Patrimoine</i>		
<i>Autres</i>		
<i>Provisions nettes</i>		
<i>Pour travaux</i>		
<i>Autres</i>		
Sous-total charges internes		
<i>Charges financières</i>		
<i>Autres charges</i>		
TOTAL CHARGES	19	557 %
RESULTAT COURANT	-16	-457 %
<i>Report à nouveau annuel</i>		
<i>Report à nouveau cumulé</i>		
REVENUS DISTRIBUES		
<i>Avant prélèvement libératoire</i>		
<i>Après prélèvement libératoire</i>		

(1) 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	841 420	841 420	-	-	-
	2015	-	-	-	-	-
<i>Dettes litigieuses</i>	2016	-	-	-	-	-
	2015	-	-	-	-	-
TOTAL	2016	841 420	841 420	-	-	-
	2015	-	-	-	-	-

5.4 Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2016
+ Fonds collectés	19 430 350
+ Divers / Autres réserves	
- Achats d'immeubles	-6 178 096
- Engagements sur constructions	-8 583 907
- Cessions d'immeubles	
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-2 378 610
- Autres immobilisations corporelles	
SOLDE	2 289 737

5.5 Evolution du capital

Date de création : 2016 ; 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
2016	16 778 600	16 778 600	3 902	788	2 378 610	5 000



Annecy, 10 place aux Bois

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	14 762 003
Valeur nette des autres actifs	2 229 197
VALEUR COMPTABLE	16 991 200
Soit pour une part	4 354,48

6.2 Valeur de réalisation

La valeur de réalisation exprime la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Les immeubles acquis fin 2016 sont évalués au prix de revient (foncier hors droit + travaux) et feront l'objet d'une expertise en 2017.

Valeur de réalisation	€
Valeur vénale	14 349 752
Valeur nette des autres actifs	2 229 197
VALEUR DE REALISATION	16 578 949
Soit pour une part	4 248,83

La valeur de réalisation de RENOVALYS n°6 s'établit à 16 578 949 euros, soit 4 248,83 euros par part.

6.3 Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution exprime 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.

Valeur de reconstitution	€
Valeur de réalisation	16 578 949
Frais d'acquisition	412 251
Commission de souscription	2 449 532
VALEUR DE RECONSTITUTION	19 440 732
Soit pour une part	4 982,25

La valeur de reconstitution de RENOVALYS n°6 s'établit à 19 440 732 euros, soit 4 982,25 euros par part.

7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2016, RENOVALYS n°6 a versé directement ou indirectement des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

Advenis Investment Managers : 2 378 610 € au titre des commissions de souscription ;

Par ailleurs, à travers les ASL dont elle est membre, RENOVALYS n°6 a versé 2 578 916 € au titre des contrats signés entre la société Aupéra et les ASL, dont le détail est donné ci-dessous :

- Paris 16 : 1 956 658 € (mission de contractant général) ;
- Lille : 556 105 € (mission de contractant général) ;
- Annecy : 66 154 € (mission d'assistant à maîtrise d'ouvrage).



Annecy, 10 place aux Bois - vue sur le lac

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.



Paris, 159 avenue de Malakoff

II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Le conseil de surveillance s'est réuni le 9 juin 2017. La société de gestion a mis à notre disposition les informations et documents nous permettant d'exercer notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat pour ce premier exercice d'une durée exceptionnelle de six mois.

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 11/08/2016. Au 31 décembre 2016, 87 % de la collecte nette, soit 16,8 M€, avait été investie dans trois immeubles :

Annecy

10 place aux Bois

Acquisition de 14 lots d'habitation au sein d'un programme de rénovation d'un ancien couvent dont la construction remonte au 17^e siècle. Situé dans l'hyper-centre d'Annecy, l'immeuble donne directement sur les berges du lac.

Paris

159 avenue de Malakoff

Acquisition de sept lots de copropriété au sein d'un immeuble haussmannien situé dans le 16^e arrondissement de Paris.

Lille

32 boulevard Jean-Baptiste Lebas

Au sein d'un immeuble du 19^e siècle situé en face du parc Jean-Baptiste Lebas à Lille, acquisition de quatre logements.

Le conseil de surveillance a demandé à la société de gestion que soient présentées les dates prévisionnelles de démarrage et de fin des travaux lors de la prochaine assemblée générale.

Valeurs représentatives de la SCPI

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

- Valeur comptable : 4 354,48 €
- Valeur de réalisation : 4 248,83 €
- Valeur de reconstitution : 4 982,25 €

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 - 60 539,67 € et sera affecté au report à nouveau.

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 Nouveau plan comptable applicable aux SCPI

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

- Concernant l'éventuelle provision pour gros travaux :

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

En l'absence de plans pluriannuels répondant aux conditions susvisées, aucune provision n'a été comptabilisée au titre de 2016.

- 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.



Paris, 159 avenue de Malakoff

2 Etat du Patrimoine

		€	Exercice 2016		Exercice précédent		
			Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	
Placements immobiliers	Immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	6 178 096	6 178 096			
		immobilisations en cours	8 583 907	8 583 907			
		Total	14 762 003	14 762 003			
	Charges immobilisations 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			14 762 003	14 762 003			
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	5 387	5 387			
		Provision pour dépréciation des créances					
	Total			5 387	5 387		
Valeurs de placement et disponibilités	Valeurs mobilières de placement						
	Fonds de remboursement						
	Autres disponibilités	3 086 973	3 086 973				
	Total	3 086 973	3 086 973				
TOTAL III			3 092 360	3 092 360			
Passifs d'exploitation	Dettes	Dettes financières	-11 742	-11 742			
		Dettes d'exploitation	-841 420	-841 420			
		Dettes diverses	-10 000	-10 000			
	TOTAL IV			-863 162	-863 162		
Comptes de régularisation actif et passif	Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance					
		Produits constatés d'avance					
		Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)					
		TOTAL V					
Capitaux propres comptables			16 991 201				
Valeur estimée du patrimoine				16 991 201			

3 Analyse de la variation des capitaux propres

		Situation d'ouverture	Affectation 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	<i>Capital souscrit</i>		16 778 600		16 778 600
	<i>Capital en cours de souscription</i>				
	Total		16 778 600		16 778 600
Primes d'émission	<i>Primes d'émission</i>		2 651 750		2 651 750
	<i>Primes d'émission en cours de souscription</i>				
	<i>Prélèvement sur prime d'émission</i>		-2 378 610		-2 378 610
	Total		273 140		273 140
Ecart d'évaluation	<i>Ecart de réévaluation</i>				
	<i>Ecart de dépréciation des immeubles actifs</i>				
	Total				
<i>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</i>					
<i>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</i>					
<i>Réserves</i>					
<i>Report à nouveau</i>					
Résultat de l'exercice	<i>Résultat de l'exercice</i>			-60 540	-60 540
	<i>Acomptes sur distribution</i>				
	Total			-60 540	-60 540
TOTAL GENERAL			17 051 740	-60 540	16 991 200

4 Compte de résultat

		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		
	Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
	Dotations aux provisions pour créances locatives		
	Autres charges immobilières		
	Dépréciation des titres de participation contrôlées		
	TOTAL II - Charges immobilières		
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE			
Autres produits d'exploitation	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Transfert de charges d'exploitation	2 378 610	
	Reprises de provisions pour créances douteuses		
	Autres produits		
TOTAL I - Autres produits d'exploitation	2 378 610		
Autres charges d'exploitation	Rémunération de la société de gestion (1)		
	Commission de souscription	2 378 610	
	Frais d'acquisition		
	Diverses charges d'exploitation	48 462	
	Dotations aux amortissements d'exploitation		
	Dotations aux provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses		
	Autres charges		
TOTAL II - Autres charges d'exploitation	2 427 072		
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		-48 462	

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>		
	<i>Reprises de provisions sur charges financières</i>		
	TOTAL I - Produits financiers		
Charges financières	<i>Charges d'intérêt des emprunts</i>		
	<i>Charges d'intérêt des comptes courants</i>		
	<i>Autres charges financières</i>	12 077	
	<i>Dépréciations</i>		
	TOTAL II - Charges financières	12 077	
RESULTAT FINANCIER		-12 077	
Produits exceptionnels	<i>Produits exceptionnels</i>		
	<i>Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels</i>		
	TOTAL I - Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles	<i>Charges exceptionnelles</i>		
	<i>Dotations aux amortissements et provisions</i>		
	TOTAL II - Charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL			
RESULTAT NET		-60 540	

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

Principaux événements de l'exercice

La SCPI RENOVALYS n°6 a été créée le 22/06/2016, l'exercice clôturé le 31/12/2016 a eu une durée de 5 mois.

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. Les immeubles acquis fin 2016 ont été évalués au prix de revient (foncier hors droit + sommes versées aux différents intervenants pour les travaux) et feront l'objet d'une expertise en 2017.

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 sept programmes immobiliers.
- Valeurs estimées : en l'absence d'expertises immobilières, elles sont égales aux valeurs bilancielle hors droits de mutation.

Terrains et constructions locatives

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

en ke	Lille	AnneCy	Paris	TOTAL
Valeurs bilancielle	592	1 621	3 965	6 178
Valeurs estimées	551	1 511	3 704	5 766

Immobilisations en cours

Ce poste correspond à la valeur des travaux en cours pour les trois programmes immobiliers

en ke	Lille	AnneCy	Paris	TOTAL
Valeurs bilancielle	635	5 712	2 237	8 584
Valeurs estimées	635	5 712	2 237	8 584

Total des immobilisations locatives

Ce poste correspond à la somme des valeurs des terrains et constructions locatives et des travaux en cours pour les huit programmes immobiliers.

en ke	Lille	AnneCy	Paris	TOTAL
Valeurs bilancielle	1 227	7 333	6 202	14 762
Valeurs estimées	1 186	7 223	5 941	14 350

Autres créances

Autres créances	Total	A moins d'un an
dont intérêts courus à recevoir	5,4 ke	5,4 ke
TOTAL	5,4 ke	5,4 ke

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 3 087 ke de disponibilités en banque.



AnneCy, 10 place aux Bois

Capitaux propres

Souscription des parts

Le capital social est composé de 3 902 parts de 4 300 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur d'une part	TOTAL
Fondateurs	177	4 300	761 100
Hors fondateurs	3 725	4 300	16 017 500
TOTAL	3 902	4 300	16 778 600

Tableau des capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital		16 778 600		16 778 600
Primes d'émission		2 651 750		2 651 750
Prélèvement sur la prime d'émission		-2 378 610		-2 378 610
Report à nouveau				
Résultat		-60 540		-60 540
TOTAL		16 991 200		16 991 200

Dettes

Elles sont constituées de :

Dettes financières	Total	A moins d'un an
dont intérêts courus non échus	11,7 k€	11,7 k€
TOTAL	11,7 k€	11,7 k€

Dettes d'exploitation	Total	A moins d'un an
dont dettes fournisseurs	775 k€	775 k€
dont fournisseurs factures non parvenues	66 k€	66 k€
TOTAL	841 k€	841 k€

Dettes diverses	Total	A moins d'un an
TOTAL	10 k€	10 k€

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 2016	2 652	
Commission de souscription 2016		2 379
Solde de la prime d'émission à fin 2016	273	

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31/12/2016 ressort à -60 k€.

Etat de l'actif immobilisé

en k€	27/08/2015	Entrées	Sorties	31/12/2016
Immobilisations incorporelles				
Terrains et constructions locatives		6 178		6 178
Immobilisations en cours		8 584		8 584
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
TOTAL		14 762		14 762

Informations relatives au compte de résultat

Produits

Les produits sont constitués de l'imputation des commissions de souscription sur la prime d'émission pour un montant de 2 379 k€ au 31 décembre 2016.

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	Néant

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion n'a pas été rémunérée en 2016. Par la suite, la société de gestion percevra 12 % TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

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 48 k€, sont notamment constituées d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (17 k€), des honoraires du dépositaire (14 k€) et de frais de bancaires (17 k€ correspondant aux frais de caution statutaire).

Résultat financier de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion n'a pas été rémunérée en 2016. Par la suite, la société de gestion percevra 12 % TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.



Anney, 10 place aux Bois

IV – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

(1^{er} exercice d'une durée de 6 mois et huit jours clos le 31 décembre 2016)

Aux Associés

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif au 1^{er} exercice d'une durée de 6 mois et huit jours clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI Renoyalys 6, 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 de votre société. Les valeurs vénales des immeubles présentés dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion sur la base des prix d'acquisition des actifs fin 2016. 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. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant ont consisté à vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-dessous.

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.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI.

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 gestion du gérant et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

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 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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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.

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes relevant de ce même article L. 214-106 et passées au cours de l'exercice écoulé :

Avec la Société Advenis Investment Managers (ex-Avenir Finance Investment Managers)

Conformément à l'article 16 des statuts de votre Société, la SCPI verse à la société de gestion Advenis Investment Manager les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription de 12,6% TTC au titre de la recherche des capitaux, 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 de l'exécution des travaux)

Pour l'exercice clos le 31/12/2016, la SCPI a versé à la société de gestion 2 378 610€.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

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 -60 539,67 € 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>	16 991 200,00	4 354,48
<i>Valeur de réalisation</i>	16 578 949,00	4 248,83
<i>Valeur de reconstitution</i>	19 440 732,45	4 982,25

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.

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 n°6 fait partie de trois ASL :

- ASL 159 avenue de Malakoff (immeuble de Paris 16)
- ASL 10 place aux Bois (immeuble d'Annecy)
- ASL 32 bd Jean-Baptiste Lebas (immeuble de Lille)

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 n°6 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.

