



Rapport **annuel**  
**2016**

# SOMMAIRE

<b>LA SCPI RENOVALYS PATRIMOINE EN BREF</b>	<b>3</b>
1 Organes de Direction et de contrôle .....	3
2 La SCPI au 31 décembre 2016 .....	3
<b>LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2016</b>	<b>4</b>
1 Logements neufs .....	4
2 Logements anciens.....	4
3 Le marché des SCPI.....	4
<b>I - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>5</b>
1 Régime fiscal de la SCPI.....	5
2 Capital et marché des parts.....	5
3 Patrimoine de la SCPI.....	6
4 Gestion locative.....	6
5 Résultats financiers.....	7
6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI .....	9
7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis .....	9
8 Informations relatives aux rémunérations.....	10
<b>II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>11</b>
<b>III - COMPTES ANNUELS DE LA SCPI</b>	<b>12</b>
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
Compte de résultat (suite).....	16
5 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2016 .....	17
<b>IV - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>20</b>
1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels .....	20
2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées.....	21
<b>V - TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE</b>	<b>22</b>
<b>GLOSSAIRE</b>	<b>23</b>

# LA SCPI RENOVALYS PATRIMOINE EN BREF

## 1 Organes de Direction et de contrôle

### Société de gestion

#### *Advenis Investment Managers*

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

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

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

#### *Conseil d'administration*

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président 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 Philippe DELIENNE

Monsieur Jacques DESMYTTERE

Monsieur André PERREAU

Monsieur Thierry GONTARD

Monsieur Jean-Louis CHAPIS

La société AGEAS France, représentée par  
Monsieur Bertrand HAU.

### 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 Pierre BELUZE

131 boulevard Stalingrad

69624 VILLEURBANNE cedex

## 2 La SCPI au 31 décembre 2016

Forme juridique	SCPI à capital fixe
<i>Capital social maximum</i>	79 980 000 €
<i>Date d'ouverture au public</i>	05/08/2016
<i>Clôture des souscriptions</i>	31/12/2017
<i>Durée de placement</i>	Statutaire 17 ans
<i>Visa AMF</i>	SCPI 16-08 (08/07/2016)
<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.

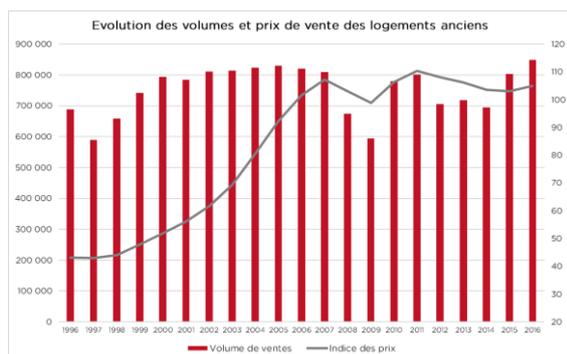
### 2 Logements anciens

#### 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 %).

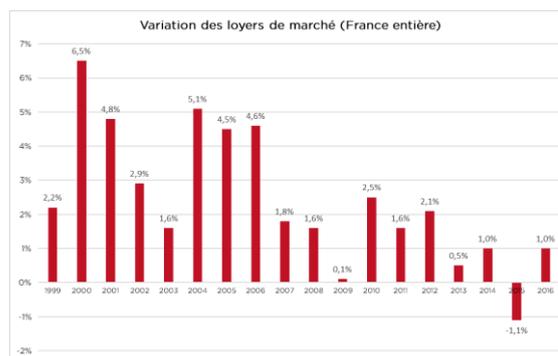


Source : INSEE

#### 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 CLAMEUR<sup>1</sup> augmentent de 1%. Cette hausse concerne tous les types de logements même si elle est plus marquée pour les T2 et T5 (+1,3 %) que pour les T3 et T4 (+0,6 %).

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



Source : CLAMEUR

#### Perspectives pour 2017

L'immobilier demeure un placement privilégié pour les investisseurs et les conditions de marché (progression modérée des prix et des taux d'intérêt) restent suffisamment favorables pour que les acteurs du marché affichent un optimisme, même modéré, pour 2017. L'annonce de la remontée des taux 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 : ASPIM<sup>2</sup>) contre 4,85 % en 2015.



Hôtel du Hainaut, Valenciennes

<sup>1</sup> Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces urbains et Ruraux (voir glossaire)

<sup>2</sup> Association française des sociétés de placement immobilier

# I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

## 1 Régime fiscal de la SCPI

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

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

Le dispositif fiscal Monuments Historiques permet, conformément à l'article 156 bis du Code Général des Impôts, au porteur de parts d'imputer l'intégralité du déficit foncier dû notamment aux travaux de rénovation sans aucune limitation sur son revenu global.

Nous attirons votre attention sur le particularisme de l'année 2017 : la loi de finances pour 2017 a prévu l'instauration d'un crédit d'impôt exceptionnel dit de modernisation du recouvrement (« CIMR ») dont la finalité est de venir annuler l'impôt sur le revenu (« IR ») afférent aux

revenus de l'année 2017 afin d'éviter une double imposition en 2018 (i.e. l'imposition à la source des revenus de l'année 2018 cumulée à l'imposition différée, dans les conditions actuelles, des revenus de l'année 2017). Seul l'IR relatif à certains revenus considérés comme « ordinaires » au sens de la loi de finances se verra cependant neutralisé par ce crédit d'impôt : l'IR afférent aux revenus considérés comme exceptionnels au sens de cette mesure ou encore hors champ d'application du prélèvement à la source ne fera, pour sa part, l'objet d'aucune neutralisation.

## 2 Capital et marché des parts

Capital au 31/12/2016 (nominal : 4 300 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
9 825 500 €	2 285	229

Aucune transaction de part n'a été réalisée sur le marché secondaire en 2016. Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de RENOVALYS PATRIMOINE est soumis à l'obligation pour l'associé de conserver ses parts pendant toute la durée d'engagement de location de l'ensemble des logements, pris par la SCPI, sous peine de réintégration de l'avantage obtenu. En cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur, qui recherche le rendement, ce qui explique le faible volume de transactions sur ce type de marché secondaire.



Caen, 93 rue Caponnière

### 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 :



#### Valenciennes

6 place de l'Hôpital Général

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

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



#### Caen

93 rue Caponière

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



#### Lille

32 boulevard Jean-Baptiste Lebas

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

#### 3.1 Tableau récapitulatif du patrimoine

Ville	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix du foncier (ke)	Prix des travaux (ke)	Prix de revient (€ / m <sup>2</sup> )
Valenciennes	2	104	125	554	6 536
Caen	23	1 379	2 415	4 114	4 734
Lille	6	547	1 777	1 727	6 406

#### 3.2 Répartition du patrimoine immobilier

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

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

#### 3.3 Travaux de rénovation du Patrimoine

- Valenciennes : les travaux de rénovation se poursuivent avec un taux d'avancement global du chantier au 31/12/2016 de 85 % environ.
- Caen : le début des travaux a été fixé au premier trimestre 2017 pour une durée contractuelle de 14 mois (livraison mi 2018).
- Lille : les travaux débiteront à l'issue de la commercialisation du programme, estimée au 31/12/2016 à 50 %.

### 4 Gestion locative

#### 4.1 Situation locative

Les immeubles étant en cours de commercialisation ou de rénovation, aucun lot n'est actuellement loué.

## 5 Résultats financiers

### 5.1 Commentaires relatifs aux résultats

En 2016, RENOVALYS PATRIMOINE n'a perçu aucun loyer. Les charges immobilières ont été essentiellement constituées des taxes foncières (1 ke). A ces charges immobilières s'ajoutent 64 ke de charges d'exploitation dont 18 ke d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes, 7 ke de frais

bancaires, 20 ke de caution statutaire, 15 ke de frais de dépositaire et 5 ke d'expertises immobilières. Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à -65 924 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté -28,85 €. Aucun dividende ne sera distribué au titre de l'exercice 2016.

### 5.2 Résultats financiers par part

	2014	en % des produits	2015	en % des produits	2016
<b>PRODUITS</b>					
<i>Recettes locatives brutes</i>					
<i>Produits financiers avant prélèvement libératoire</i>			11,4	100%	
<i>Autres produits</i>					
<b>TOTAL PRODUITS</b>			<b>11,4</b>	<b>100%</b>	
<b>CHARGES</b>					
<i>Commission de gestion</i>					
<i>Autres frais de gestion</i>	4,9		6,5	57%	28,4
<i>Entretien du patrimoine au cours de l'exercice</i>					
<i>Charges locatives non récupérées</i>					
<i>Autres charges immobilières</i>	0,5		0,5	5%	0,5
<b>Sous total charges externes</b>	<b>5,4</b>		<b>7,0</b>	<b>62%</b>	<b>28,9</b>
<i>Amortissements nets</i>					
<i>Patrimoine</i>			0,2	2%	
<i>Autres</i>					
<i>Provisions nettes</i>					
<i>Pour travaux</i>					
<i>Autres</i>					
<b>Sous-total charges internes</b>					
<i>Charges financières</i>	7,6		7,6	67%	
<i>Autres charges</i>					
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>13,1</b>		<b>14,7</b>	<b>128%</b>	<b>28,9</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-13,1</b>		<b>-3,2</b>	<b>-28%</b>	<b>-28,9</b>
<i>Report à nouveau annuel</i>			-13,1	-114%	-3,2
<i>Report à nouveau cumulé</i>			-13,1	-114%	-16,3
<b>REVENUS DISTRIBUES</b>					

### 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
Dettes courantes	2016	2 329 589	2 321 112	8 477		
	2015	43 665	40 215		3 450	
Dettes litigieuses	2016					
	2015					
TOTAL	2016	2 329 589	2 321 112	8 477	0	
	2015	43 665	40 215		3 450	

### 5.4 Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2015	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2016
+ Fonds collectés	805 350	10 540 000	11 345 350
+ Divers / Autres réserves			0
- Achats d'immeubles	-124 519	-4 191 919	-4 316 438
- Engagements sur constructions	-539 755	-4 891 958	-5 431 713
- Cessions d'immeubles			0
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-26 255	-1 333 291	-1 359 546
- Autres immobilisations corporelles			0
<b>SOLDE</b>	<b>114 821</b>	<b>122 832</b>	<b>237 653</b>

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

- Valenciennes : 14 470 € d'appels de fonds correspondant aux travaux supplémentaires votés par l'ASL<sup>3</sup> et à

l'augmentation de certains postes liée au retard de l'opération (architecte, bureau d'études, etc.) ;

- Caen : 4 014 249 € (98 % des appels de fonds de l'ASL) ;
- Lille : 863 239 € (50 % des appels de fonds de l'ASL).

### 5.5 Evolution du capital

Date de création : 2013 ; 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
2013	761 100	761 100	177	27	26 255	5 000
2014	761 100	-	177	27	-	5 000
2015	761 100	-	177	27	-	5 000
2016	9 825 500	9 064 400	2 285	229	1 333 291	5 000

<sup>3</sup> Association Syndicale Libre (voir glossaire)

## 6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI

### 6.1 Valeur comptable

La valeur comptable reflète la valeur des actifs nets de la SCPI telle qu'elle figure à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2016.

Valeur comptable	2016
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	10 711 589,86
Valeur nette des autres actifs	-828 923,97
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>9 882 665,89</b>
Soit pour une part	<b>4 325,02</b>

### 6.2 Valeur de réalisation

La valeur de réalisation exprime, sur la base des expertises des immeubles, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.

Valeur de réalisation	2016
Valeur vénale	10 509 272,00
Valeur des autres actifs nette des non-valeurs	-828 923,97
<b>VALEUR DE REALISATION</b>	<b>9 680 348,03</b>
Soit pour une part	<b>4 236,48</b>

La valeur de réalisation de RENOVALYS PATRIMOINE s'établit à 9 680 348 euros, soit 4 236,48 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	2016
Valeur de réalisation	9 680 348,03
Frais d'acquisition	282 118,90
Commission de souscription	1 436 236,65
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>11 398 703,58</b>
Soit pour une part	<b>4 988,49</b>

La valeur de reconstitution de RENOVALYS PATRIMOINE s'établit à 11 398 704 euros, soit 4 988,49 euros par part.

## 7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2016, RENOVALYS PATRIMOINE a versé 1 333 291 € à Advenis Investment Managers au titre des commissions de souscription.

Par ailleurs, à travers les ASL dont elle est membre, RENOVALYS PATRIMOINE a versé ou engagé 1 586 212 € au titre des contrats signés entre la société **Aupéra** (filiale du groupe Advenis) et les ASL, dont le détail est donné ci-dessous :

- Lille : 1 568 848 € (mission de contractant général) ;
- Valenciennes : 17 363,78 € (mission de contractant général, travaux supplémentaires).



Lille, Hôtel d'Avelin

## 8 Informations relatives aux rémunérations

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

Au titre de l'exercice 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.



Valenciennes, Hôtel du Hainaut

## II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

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

### La collecte de la SCPI

À fin 2016 et depuis sa création, la SCPI a collecté un capital social de 9 825 500 €. La SCPI a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers le 08 août 2016.

### Evolution du patrimoine

Le patrimoine est composé de trois biens dont deux ont été achetés en décembre 2016 :

- Valenciennes : les travaux de rénovation se poursuivent avec un taux d'avancement global du chantier au 31/12/2016 de 85 % environ.
- Caen : le début des travaux a été fixé au premier trimestre 2017 pour une durée contractuelle de 14 mois (livraison mi 2018).
- Lille : les travaux débuteront à l'issue de la commercialisation du programme, estimée au 31/12/2016 à 50 %.

S'agissant de la situation locative, les immeubles étant en cours de

commercialisation ou de rénovation, aucun lot n'est actuellement loué.

### 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 9 680 348,03 €.

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 - 65 924 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté -28,85 €. Aucun dividende ne sera 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'observation particulière 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.

- 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.



Caen, 93 rue Caponière

## 2 Etat du Patrimoine

		€	Exercice 2016		Exercice précédent	
			Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers	Immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	4 316 438	4 013 100	116 000	116 000
		immobilisations en cours	6 395 152	6 496 172	539 755	539 755
		<b>Total</b>	<b>10 711 590</b>	<b>10 509 272</b>	<b>655 755</b>	<b>655 755</b>
	Charges à répartir	Autres frais d'acquisition des immeubles			7 951	
		<b>Total</b>			<b>7 951</b>	
	Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
		Gros entretien				
		Provisions pour risques et charges				
		<b>Total</b>				
	Titres financiers contrôlés	Immobilisations financières contrôlées				
		Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
		Provisions pour risques et charges				
		<b>Total</b>				
	<b>TOTAL I</b>			<b>10 711 590</b>	<b>10 509 272</b>	<b>663 706</b>
Immobilisations financières	Immobilisations financières	Immobilisations financières non contrôlées				
		Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
		Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
		Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
		Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
	<b>TOTAL II</b>					
Actifs d'exploitation	Autres actifs d'exploitation	Actifs immobilisés				
		Associés capital souscrit non appelé				
		Immobilisations incorporelles				
		Immobilisations financières autres que les titres de participation				
		Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
		<b>Total</b>				
	Créances	Locataires et comptes rattachés				
		Autres créances	71 067	71 067	85 023	85 023
		Provision pour dépréciation des créances				
	<b>Total</b>	<b>71 067</b>	<b>71 067</b>	<b>85 023</b>	<b>85 023</b>	
	Valeurs de placement et disponibilités	Valeurs mobilières de placement				
		Fonds de remboursement				
		Autres disponibilités	1 421 225	1 421 225	36 254	36 254
<b>Total</b>		<b>1 421 225</b>	<b>1 421 225</b>	<b>36 254</b>	<b>36 254</b>	
<b>TOTAL III</b>			<b>1 492 292</b>	<b>1 492 292</b>	<b>121 277</b>	<b>121 277</b>
Passifs d'exploitation	Dettes	Dettes financières	-6 725	-6 725	-59	-59
		Dettes d'exploitation	-2 329 589	-2 329 589	-43 665	-43 665
		Dettes diverses				
	<b>TOTAL IV</b>	<b>-2 336 314</b>	<b>-2 336 314</b>	<b>-43 724</b>	<b>-43 724</b>	
Comptes de régularisation actif et passif	Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance	15 098	15 098	54	54
		Produits constatés d'avance				
		Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
	<b>TOTAL V</b>	<b>15 098</b>	<b>15 098</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	
<b>Capitaux propres comptables</b>			<b>9 882 666</b>		<b>741 313</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>				<b>9 680 348</b>		<b>733 362</b>

### 3 Analyse de la variation des capitaux propres

		Situation d'ouverture	Affectation 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	Capital souscrit	761 100	9 064 400		9 825 500
	Capital en cours de souscription				
	<b>Total</b>	<b>761 100</b>	<b>9 064 400</b>		<b>9 825 500</b>
Primes d'émission	Primes d'émission	44 250	1 475 600		1 519 850
	Primes d'émission en cours de souscription				
	Prélèvement sur prime d'émission	-26 255	-1 333 291		-1 359 546
	<b>Total</b>	<b>17 995</b>	<b>142 309</b>		<b>160 304</b>
Ecart d'évaluation	Ecart de réévaluation				
	Ecart de dépréciation des immeubles actifs				
	<b>Total</b>				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable					
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles					
Réserves					
Report à nouveau		-29 826	-7 956	568	-37 214
Résultat de l'exercice	Résultat de l'exercice	-7 956	7 956	-65 924	-65 924
	Acomptes sur distribution				
	<b>Total</b>	<b>-7 956</b>	<b>7 956</b>	<b>-65 924</b>	<b>-65 924</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>741 313</b>	<b>9 206 709</b>	<b>-65 356</b>	<b>9 882 666</b>

## 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		
	<b>TOTAL I - Produits immobiliers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Charges immobilières	Charges ayant leur contrepartie en produits		
	Travaux de gros entretien		
	Charges d'entretien du patrimoine locatif		
	Dotations aux provisions pour gros entretien		
	Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
	Dotations aux provisions pour créances locatives		
	Autres charges immobilières	1 063	1 187
	Dépréciation des titres de participation contrôlées		
<b>TOTAL II - Charges immobilières</b>	<b>1 063</b>	<b>1 187</b>	
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>		<b>-1 063</b>	<b>-1 187</b>
Autres produits d'exploitation	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Transfert de charges d'exploitation	1 333 291	
	Reprises de provisions pour créances douteuses		
	Autres produits		
	<b>TOTAL I - Autres produits d'exploitation</b>	<b>1 333 291</b>	<b>0</b>
Autres charges d'exploitation	Rémunération de la société de gestion (1)		
	Commission de souscription	1 333 291	
	Frais d'acquisition		
	Diverses charges d'exploitation	64 861	14 898
	Dotation aux amortissements d'exploitation		568
	Dotation aux provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses		
	Autres charges		
	<b>TOTAL II - Autres charges d'exploitation</b>	<b>1 398 152</b>	<b>15 466</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>		<b>-64 861</b>	<b>-15 466</b>

## Compte de résultat (suite)

		Exercice	Exercice précédent
Produits financiers	Dividendes des participations non contrôlées		
	Produits d'intérêt des comptes courants		
	Autres produits financiers		26 092
	Reprises de provisions sur charges financières		
	<b>TOTAL I - Produits financiers</b>		<b>26 092</b>
Charges financières	Charges d'intérêt des emprunts		
	Charges d'intérêt des comptes courants		
	Autres charges financières		17 394
	Dépréciations		
	<b>TOTAL II - Charges financières</b>		<b>17 394</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>8 698</b>
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels		
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
	<b>TOTAL I - Produits exceptionnels</b>		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles		
	Dotations aux amortissements et provisions		
	<b>TOTAL II - Charges exceptionnelles</b>		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			
<b>RESULTAT NET</b>		<b>-65 924</b>	<b>-7 955</b>

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

### Principaux événements de l'exercice

#### *Changement de méthode*

L'adoption du nouveau règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) N°2016-03 du 15 avril 2016 a entraîné l'application de nouvelles méthodes comptables (voir page 12).

#### *Autres événements significatifs*

Néant

#### *Informations sur les règles générales d'évaluation*

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI. La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

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

L'expert immobilier (M. Gouttenoire) a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2016 soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces).

#### *Evènements post-clôture*

Néant

### Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

#### *Immobilisations (valeurs bilancielle et estimées)*

- Valeurs bilancielle : il s'agit des versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir l'intégralité du prix de revient des programmes immobiliers. En raison des nouvelles méthodes comptables, ces valeurs intègrent les frais d'acquisition.
- Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession potentiel, évalué par un expert immobilier en 2016, une fois les travaux totalement achevés. Celui-ci est ensuite réparti comptablement entre immobilisations et immobilisations en cours.

### Détail des immobilisations locatives

Immeuble	Valeurs bilancielle			Valeurs estimées		
	Terrains et constructions locatives	Immobilisations en cours	Total des immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	Immobilisations en cours	Total des immobilisations locatives
Valenciennes	125	554	679	116	638	754
Caen	2 415	4 114	6 529	2 224	4 136	6 360
Lille	1 777	1 727	3 504	1 673	1 722	3 395
<b>TOTAL</b>	<b>4 316</b>	<b>6 395</b>	<b>10 711</b>	<b>4 013</b>	<b>6 496</b>	<b>10 509</b>

*Charges à répartir sur plusieurs exercices*

Ce compte comprenait les frais d'acquisition des immeubles, avant le changement de méthodes comptables (voir page 12).

*Autres créances*

Elles sont exclusivement composées des créances fiscales liées à la TVA (71 ke).

*Valeurs de placement et disponibilités*

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 1 421 ke de disponibilités en banque.

*Capitaux propres***Souscription des parts**

Le capital social est composé de 2 285 parts de 4 300 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur d'une part	TOTAL
Fondateurs	177	4 300	761 100
Hors fondateurs	2 108	4 300	9 064 400
<b>TOTAL</b>	<b>2 285</b>	<b>4 300</b>	<b>9 825 500</b>

**Tableau des capitaux propres**

	N-1	+	-	N
Capital	761 100	9 064 400		9 825 500
Primes d'émission	44 250	1 475 600		1 519 850
Prélèvement sur la prime d'émission	-26 255	-1 333 291		-1 359 546
Report à nouveau	-29 826	568	-7 956	-37 214
Résultat	-7 956	-65 924	7 956	-65 924
<b>TOTAL</b>	<b>741 313</b>	<b>9 141 353</b>	<b>0</b>	<b>9 882 666</b>

*Dettes*

Elles sont constituées de :

Dettes financières	Total	A moins d'un an
Intérêts courus non échus	7 ke	7 ke
<b>TOTAL</b>	<b>7 ke</b>	<b>7 ke</b>

Dettes d'exploitation	Total	A moins d'un an
dont comptes courants	1 ke	1 ke
dont fournisseurs	2 248 ke	2 248 ke
dont fournisseurs factures non parvenues	31 ke	31 ke
dont autres dettes d'exploitation	50 ke	50 ke
<b>TOTAL</b>	<b>2 330 ke</b>	<b>2 330 ke</b>

*Prélèvements sur primes d'émission*

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

en ke	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission 2014	44	
Commission de souscription 2014		26
Prime d'émission 2014	1 476	
Commission de souscription 2016		1 333
Solde de la prime d'émission à fin 2016	161	

*Résultat de l'exercice*

Le résultat au 31/12/2016 ressort à -66 ke.

*Etat de l'actif immobilisé*

en ke	31/12/2015	Entrées	Sorties	31/12/2016
Immobilisations incorporelles				
Terrains et constructions locatives	116	4 200 (1)		4 316
Immobilisations en cours	540	5 855		6 395
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>	<b>656</b>	<b>10 055</b>		<b>10 711</b>

(1) Dont 8,5 ke de reclassement des frais d'acquisition (voir page 12) et 4 191,5 ke d'acquisition d'immobilisations.

## 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 1 333 ke 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	1 ke
dont taxes non récupérables	1 ke
dont charges non récupérables	

### Charges d'exploitation de la Société

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

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

Les diverses charges d'exploitation, soit 65 ke sont notamment constituées d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (18 ke), des honoraires du dépositaire (15 ke) et des frais de caution statutaire (20 ke).

### Autres informations

#### Engagements et opérations non inscrites au bilan

##### Engagements financiers reçus

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



## IV – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### 1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

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 PATRIMOINE, 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 19 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### I - Opinion sur les comptes annuels

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

#### II - Justification des appréciations

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

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

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

#### III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

*Fait à Villeurbanne, le 10 mai 2017*

Le commissaire aux comptes

**MAZARS**

Baptiste KALASZ

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

Aux Associés,

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

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

L'article 16 des statuts prévoit une rémunération de la société de gestion pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude, l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière (acquisition des immeubles et plus particulièrement suivi et contrôle de l'exécution des travaux).

Au titre de l'exercice 2016, cette rémunération s'est élevée à 1 359 546 €.

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

*Fait à Villeurbanne, le 10 mai 2017*

Le commissaire aux comptes

**MAZARS**

Baptiste KALASZ

## V - TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

**Première résolution** - L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du Commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve lesdits rapports, bilans, compte de résultat et annexes, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

**Deuxième résolution** - L'assemblée générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

**Troisième résolution** - L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance donne au conseil de surveillance quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

**Quatrième Résolution** - L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire

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
AGEAS France représentée par M. Alain REGNAULT		Groupe d'assurance	19 parts	Eurovalys (14 701 parts)
M. Jean Louis CHAPIS	70 ans	Consultant	4 parts	

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
M. Alain DELOUIS	57 ans	Directeur des Ressources Humaines	20 parts	
M. Michel BAZIN	70 ans	Ingénieur Bâtiment et Génie-Civil	7 parts	
M. Geoffroy GERMANO	50 ans	Entrepreneur investisseur	12 parts	
Mme. Monique LEPOUL	67 ans	Retraité	6 parts	
M Alain Waldman	52 ans	Directeur adjoint	3 parts	Renovalys n°6 (3 parts) ; Eurovalys (6 parts)

**Huitième 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

et financier, prend acte et fait siennes les conclusions des dits rapports pour l'exercice 2016.

**Cinquième Résolution** - L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de -65 924,28 € 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 €	Globale pour la SCPI	Unitaire par part
Valeur comptable	9 882 665,89	4 325,02
Valeur de réalisation	9 680 348,03	4 236,48
Valeur de reconstitution	11 398 703,58	4 988,49

**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.

Les associés figurant ci-après ont envoyé leur candidature :

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 PATRIMOINE 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 PATRIMOINE 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.

