

SCPI

Renovalys

Rapport annuel 2011

Renovalys

**LA SOCIÉTÉ DE GESTION
AVENIR FINANCE INVESTMENT
MANAGERS**

Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF N°GP97124 du 17 décembre 1997 -
Agrément AMF pour la gestion immobilière du 13
octobre 2009

LA SCPI

RENOVALYS

Siège social : 53 rue de la Boétie – 75008 PARIS
N° 515 409 456 RCS PARIS

Bureaux : 53 Rue de la Boétie – 75008 PARIS

Téléphone : 01 70 08 08 00

Visa AMF : SCPI n° 09-29 du 17 novembre 2009

**LA COMPOSITION
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Président

- Monsieur Edmond PELLETIER,

Membres du conseil

- Madame Martine ATTUIL,
- Monsieur Pierre FOURNEL,
- Monsieur Remy GACHOD,
- Monsieur Franck BUFFAUD,
- Monsieur Olivier TILLETTE DE CLERMONT
TONNERRE,
- Madame Danièle MERCIER,
- Madame Claude POZZA

**COMMISSAIRES AUX COMPTES DE
LA SCPI**

TITULAIRE

MAZARS,

Société anonyme au capital de 1 886 008 €,

Immatriculée au RCS de Lyon

sous le n° 351 497 649,

131, boulevard Stalingrad

69100 VILLEURBANNE

EXPERT IMMOBILIER

Laurent GOUTTENOIRE

Experts près la Cour d'Appel de Lyon

18-20 rue Tronchet – 69006 Lyon

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous vous avons convoqués en assemblée générale ordinaire pour vous rendre compte des activités de votre société sur l'exercice 2011 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2011

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Le marché immobilier résidentiel.

Avec 765 000 transactions en 2011, le marché de l'immobilier ancien résidentiel enregistre une baisse très limitée d'environ 2% par rapport à 2010.

Dans le même temps, au plan national, la hausse moyenne des prix en 2011 a été de 1 à 5% avec en forte hausse Paris à 15%.

En fin d'année, le projet de réforme de la taxation des plus-values ainsi que le contexte économique ont freiné les ardeurs des acquéreurs.

Les perspectives 2012 :

Compte tenu du contexte économique et de la crainte de l'augmentation de la pression fiscale, le marché de l'immobilier ancien résidentiel devrait être attentiste en 2012.

Dans les secteurs privilégiés où la demande de logements est supérieure à l'offre comme à Paris, ou dans certains centres villes, les prix devraient demeurer stables. De plus compte tenu de la persistance du déséquilibre structurel de l'offre de logements en France, une étude du cabinet XERFI prévoit une progression des prix de l'immobilier ancien au rythme de 1.5% par an en moyenne entre 2012 et 2015.

Les taux de crédits sont actuellement bas et les conditions se sont encore améliorées en mai. De ce fait le volume des prêts immobiliers après avoir chuté en début d'année est reparti en très légère hausse de 0.6% en mai.

Enfin compte tenu de la persistance d'une aversion au risque des investisseurs et des incertitudes liées à la dette de certains états européens et les conséquences notamment pour les fonds euros des contrats d'assurance, l'immobilier d'investissement en général et les SCPI en particulier sont considérés comme des valeurs refuge à privilégier.

Le fort développement de la collecte SCPI depuis quelques années avec une collecte global en 2011 de 2.79mds € confirme la pertinence de ce type de placement.

La SCPI

La SCPI RENOVALYS a été créée en octobre 2009, sous l'égide de la société AVENIR FINANCE INVESTMENTS MANAGER.

La société est une SCPI à capital fixe.

RENOVALYS est une SCPI « Malraux ancien dispositif » : elle permet à ses souscripteurs de bénéficier du régime fiscal de faveur « Malraux » tel qu'existant avant la réforme introduite par la loi

Renovalys

de finances 2009 (imputation de dépenses de restauration immobilière sur le revenu global des souscripteurs sans limitation de montant).

RENOVALYS a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens à restaurer, situés en « secteurs sauvegardés » ou dans les « zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager », ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire antérieure au 1er janvier 2009.

La société n'exclut pas occasionnellement, dans la limite de 10 % des fonds collectés, l'acquisition de locaux d'habitation n'entrant pas dans la catégorie précédente ou de locaux commerciaux ou professionnels.

Les parts ont été émises au prix de 5 000 euros, dont 700 euros de prime d'émission, destinée à couvrir les frais d'acquisition des immeubles et la commission de souscription.

La collecte

La SCPI est fermée à la commercialisation depuis le 31/12/2010.

Au cours de la période d'offre au public un total de 1 601 parts ont été souscrites, ce qui représentait un capital social de 6 884 300 € et une capitalisation de 7 887 204 € à la date de clôture de l'exercice de la SCPI.

La SCPI compte 134 associés.

Le patrimoine

ÉVOLUTION

Aucune acquisition n'a été faite au cours de l'année 2011.

Rappelons que le patrimoine immobilier acquis jouit d'une grande qualité architecturale et d'emplacements de tout premier ordre dans les centres villes.

Conformément à l'objet social et aux objectifs d'investissement de la SCPI, l'ensemble de ces biens immobiliers est éligible à la loi Malraux « ancien dispositif » et permet aux investisseurs de bénéficier pleinement de cette fiscalité.

Rappel : Au cours de l'exercice précédent, la SCPI avait réalisé cinq acquisitions :

29 rue Victor Hugo - 11000 Carcassonne

Immeuble de 7 logements acquis en totalité par la SCPI – Prix d'achat moyen au m², avant travaux, de 1 142 € ; prix moyen des travaux au mètre carré : 1 952 €

1 rue Diderot - 11100 Narbonne

Immeuble de 9 logements acquis en totalité, excepté rez-de-chaussée commercial, par la SCPI - Prix d'achat moyen au m², avant travaux, de 1 132 € ; prix moyen des travaux au mètre carré : 3 356 € ;

Renovalys

Rue Eugène Vigne - Rue Legendre - 30300 Beaucaire

Immeuble de 8 logements dont 7 ont été acquis par la SCPI – Prix d'achat moyen au m², avant travaux, de 1 105 €, prix moyen des travaux au mètre carré : 2 711 €.

64 Bd Anatole France - 10 rue St Cyprien - 86000 Poitiers

Immeuble de 3 logements et une maison acquis par la SCPI – Prix d'achat moyen au m², avant travaux, de 270 €, prix moyen des travaux au mètre carré : 2 646 €.

38 Bd Saint Louis - 43000 Le Puy en Velay

Cet immeuble idéalement situé en en plein cœur historique de la cité ponote, se compose de 4 logements et 2 commerces acquis en totalité par la SCPI – Prix d'achat moyen au m², avant travaux, de 724 €, prix moyen des travaux au mètre carré : 2 174 €.

5 – Le patrimoine immobilier

Adresse	Lots	Etat	Surface en m ²	Prix d'acquisition	Estimation Travaux	Prix de revient final
29 rue Victor Hugo 11000 Carcassonne	1	En rénovation	69.44	80 386 €	135 526 €	215 912 €
	3		114.30	119 140 €	223 080 €	342 220 €
	7		79.57	81 952 €	158 371 €	240 323 €
	2		58.35	73 870 €	113 882 €	187 752 €
	4		58.86	75 465 €	114 877 €	190 342 €
	5		113.92	115 375 €	222 338 €	337 713 €
	6		59.80	88 987 €	116 712 €	205 699 €
	S/Total		555.82	635 175€	1 084 786 €	1 719 961 €
1 rue Diderot 73 rue Droite 11100 Narbonne	20 et 23	En rénovation	37.91	33 900 €	106 037 €	139 937 €
	21		17.13	23 100 €	73 199 €	96 299 €
	27 et 29		46.44	51 600 €	155 998 €	207 598 €
	25		63.30	67 900 €	193 228 €	261 128 €
	26		16.98	24 100 €	75 111 €	99 211 €
	19		50.79	54 600 €	161 220 €	215 820 €
	28		19.71	28 600 €	83 586 €	112 186 €
	22		68.92	83 700 €	239 180 €	322 880 €
	24		67.14	71 700 €	215 555 €	287 255 €
	S/Total		388.32	439 200 €	1 303 114 €	1 742 314 €
Rue Eugène Vigne Rue Legendre 30300 Beaucaire	2	En rénovation	36.70	39 900 €	109 286 €	149 186 €
	3		45.20	56 000 €	129 823 €	185 823 €
	4		41.90	44 500 €	115 563 €	160 063 €
	5 et 6		90.75	76 910 €	183 673 €	260 583 €
	7		68.35	81 700 €	197 601 €	279 301 €
	8		36.90	54 600 €	131 053 €	185 653 €
	S/Total		319.80	353 610 €	866 999 €	1 220 609 €
64 Bd A. France 10 rue St Cyprien 86000 Poitiers	A - 1	En rénovation	37.90	11 484 €	102 259 €	113 743 €
	B - 2		39.40	11 938 €	106 005 €	117 943 €
	C - 9		80.23	20 298 €	207 958 €	228 256 €
	Maison - 1		76.50	19 365 €	202 950 €	222 315 €
	S/Total		234.03	63 085 €	619 172 €	682 257 €

Renovalys

38 Bd Saint Louis 43000 Le Puy en Velay	commerce	En rénovation	41.19	16 000 €	51 000 €	67 000 €
	commerce		42.33	16 000 €	52 000 €	68 000 €
	1		66.70	52 000 €	151 219 €	203 219 €
	2		74.80	58 500 €	169 583 €	228 083 €
	3		90.92	68 000 €	212 491 €	280 491 €
	4		111.35	99 500 €	292 650 €	392 150 €
	S/Total		427.29	310 000 €	928 943 €	1 238 943 €
	TOTAL		1 925.26	1 201 070 €	4 803 014 €	6 604 084 €

6 – L'avancement des travaux

29 rue Victor Hugo

11000 Carcassonne

ASL Hugo Verdun Carcassonne - 3/5 rue Vauban 33000 Bordeaux

Association Syndicale Libre commune avec le 78 rue de Verdun

Déclaration Ouverture de chantier : 28 février 2011

Démarrage des travaux : 28 février 2011

Livraison prévisionnelle : mars 2012 (un léger retard sur le démarrage des travaux a différé la date prévisionnelle de livraison)

1 rue Diderot - 73 rue Droite

11100 Narbonne

ASL 1 rue Diderot - 3/5 rue Vauban 33000 Bordeaux

Déclaration Ouverture de chantier : 21 décembre 2010

Démarrage des travaux : 21 décembre 2010

Livraison prévisionnelle : octobre 2012

Rue Eugène Vigne - Rue Legendre

30300 Beaucaire

ASL Vigne Legendre Beaucaire - 16 rue Legendre à Beaucaire

Déclaration Ouverture de chantier : 1^{er} mars 2011

Démarrage des travaux : 1^{er} mars 2011

Livraison prévisionnelle : septembre 2012

64 Bd A. France - 10 rue St Cyprien

86000 Poitiers

AFUL Carré Anatole France

Travaux en cours

Livraison prévisionnelle :

- pour les 3 lots de la rue St Cyprien : décembre 2011
- pour la maison du bd A. France : juin 2012 (le chantier a malheureusement pris un peu de retard, la livraison a donc dû être différée de 2 mois).

38 Bd Saint Louis

43000 Le Puy en Velay

Immeuble entier en pleine propriété

Entreprises en cours de consultation

Démarrage prévisionnel des travaux : juin / juillet 2011

Livraison prévisionnelle : juin 2012

Renovalys

7 – Etat du patrimoine en juin 2012

Les travaux sont en cours dans chacun des immeubles propriétés de la SCPI à l'exception de l'immeuble de Carcassonne, pour lequel la réception des parties privées et communes s'est faite, comme prévue le 16 février 2012. Après la levée des réserves et le raccordement aux concessionnaires, la mise en location a débuté la dernière semaine de mars.

Au Puy en Velay, l'assistant à maîtrise d'ouvrage a procédé aux opérations préalables à la réception le jeudi 31 mai 2012. L'état d'avancement satisfaisant confirme la réception du chantier courant juin 2012.

D'après le prévisionnels sur les loyers fait lors de l'acquisition de nos immeubles, nous devons approcher un rendement locatif brut de 2.88 % sur notre SCPI Renovalys.

A ce jour, seuls trois lots (les lots 1,2 et 7) de l'immeuble sis au 29 rue Victor Hugo à Carcassonne ont des baux signés. Certes, sur cet immeuble, la valeur locative semble avoir baissé pour des raisons diverses. Toutefois, la ville de Carcassonne n'est pas représentative de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI Renovalys. La révision de notre prévisionnel confirme nos estimations sur les valeurs locatives des autres immeubles. Fort de ces constats, nous restons optimistes sur nos objectifs à atteindre en terme de rendement proche de 3 % brut.

LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Selon les expertises réalisées au dernier trimestre 2010, la valeur vénale du patrimoine immobilier de la société s'élevait à 7 171 822 euros, hors droits.

La valeur estimée des biens acquis avant travaux est de 2 046 000 € pour un prix d'acquisition de 1 801 070 €.

Après arrêté des autres actifs de la société et de ses dettes, la valeur de réalisation de RENOVALYS s'établissait, en fin d'exercice, à 4 447,59 euros par part et la valeur de reconstitution à 5 128,60 euros par part.

Les résultats et la distribution

Pour son deuxième exercice, d'une durée de 12 mois, Renovalys a réalisé un résultat négatif de 130 359 euros.

Les charges immobilières ont représenté 13 310 euros.

Les charges d'exploitation, dont la commission due à la société de gestion, assise sur les recettes de la SCPI, les honoraires de commissariat au compte et les frais financiers liés à la garantie bancaire réglementaire, ont représenté 45 090 euros, environ.

Les autres charges d'exploitation correspondent à l'amortissement des frais annexes acquisitions et représente un montant de 24 898 euros pour l'exercice 2011.

Rapporté à une part de pleine propriété sur l'exercice, le résultat de l'exercice s'est établi à – 81.42 euros. Aucun dividende ne sera mis en paiement au titre de ce deuxième exercice.

Les retraits

Aucune part n'a fait l'objet d'une demande de retrait.

L'expert immobilier

Monsieur Laurent GOUTTENOIRE a informé la société de gestion qu'il a changé de structure d'accueil d'exercice de son activité d'expert judiciaire et amiable mais que ce changement n'entraîne aucune modification dans la poursuite de son activité avec RENOVALYS puisque c'est au titre de personne physique qu'il a été nommé expert de la SCPI.

Renovalys

L'Assemblée générale ordinaire

L'assemblée ordinaire aura notamment à se prononcer sur les comptes annuels et l'affectation du résultat, ainsi qu'à approuver les valeurs représentatives du patrimoine.

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS HT DE L'EXERCICE **(EN EUROS)**

Année	2011	% du total des revenus
REVENUS		
• Recettes locatives brutes	0	0
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	77	0
• Produits divers	0	0
TOTAL REVENUS	0	0
CHARGES		
• Commission de gestion	35 880	
• Charges financières	11 259	0
• Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		0
• Charges locatives non récupérées		0
Sous-total charges externes	35 880	
• Amortissements nets	0	0
patrimoine		
autres		
• Provisions nettes	0	
pour travaux	0	
autres	0	
Sous-total charges internes		
TOTAL CHARGES		
RÉSULTAT COURANT	- 130 359 €	
• Variation du report à nouveau	na	
REVENUS DISTRIBUÉS	0	
• Avant prélèvement libératoire	0	
• Après prélèvement libératoire	0	

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2011

VALEUR COMPTABLE	En euros
Valeur comptable des immobilisations nette de provisions	6 604 086
Valeur nette des autres actifs	48 364
VALEUR COMPTABLE	6 652 450
<i>SOIT POUR UNE PART:</i>	<i>4 155,18</i>

VALEUR DE REALISATION	En euros
Valeur vénale (expertise)	7 171 822
Valeur nette des autres actifs	- 51 226
VALEUR DE REALISATION	7 120 596
<i>SOIT POUR UNE PART:</i>	<i>4 447,59</i>

VALEUR DE RECONSTITUTION	En euros
Valeur de réalisation	7 120 596
Frais d'acquisition	99 590
Commission de souscription	990 633
VALEUR DE RECONSTITUTION	8 210 819
<i>SOIT POUR UNE PART:</i>	<i>5 128,60</i>

Nombre de part au 31 décembre 2011: 1601

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames et 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 des comptes annuels de RENOVALYS.

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

La collecte de la SCPI

La SCPI est fermée à la commercialisation depuis le 31/12/2010.

Au cours de la période d'offre au public un total de 1 601 parts ont été souscrites, ce qui représentait un capital social de 6 884 300 € et une capitalisation de 7 887 204 € à la date de clôture de l'exercice de la SCPI.

Renovalys

La SCPI compte 134 associés.

La constitution du patrimoine

Rappel :

L'expertise réalisée de la valeur des immeubles au 31 décembre 2010 fait apparaître une valeur estimée 7 171 822 euros, hors droits :

29 rue Victor Hugo - 11000 Carcassonne

Ce petit immeuble de caractère est situé en plein cœur de la Bastide Saint-Louis, joyau de la Ville actuelle, et délimitée par les boulevards aménagés aux XVIIIème et XIXème siècles sur les anciens fossés de la Ville autrefois fortifiée.

Immeuble de 7 logements acquis en totalité par la SCPI – Prix d'achat moyen au m², avant travaux, de 1 142 € ; prix moyen des travaux au mètre carré : 1 952 €

1 rue Diderot - 11100 Narbonne

Cet immeuble construit pour partie à la fin du Moyen-âge est situé dans l'une des rues les plus commerçantes du centre ville, il se caractérise notamment par une échauguette à l'angle de la rue Droite et de la rue Diderot.

Immeuble de 9 logements acquis en totalité, excepté rez-de-chaussée commercial, par la SCPI - Prix d'achat moyen au m², avant travaux, de 1 132 € ; prix moyen des travaux au mètre carré : 3 356 € ;

Rue Eugène Vigne - Rue Legendre - 30300 Beaucaire

Cet immeuble se situe en plein cœur du secteur sauvegardé de Beaucaire, ville d'Art et d'Histoire, et à deux pas des berges du canal du Rhône.

Immeuble de 8 logements dont 7 ont été acquis par la SCPI – Prix d'achat moyen au m², avant travaux, de 1 105 € ; prix moyen des travaux au mètre carré : 2 711 €

64 Bd Anatole France - 10 rue St Cyprien - 86000 Poitiers

Cet immeuble présente toutes les caractéristiques du petit immeuble de ville bourgeois avec activité en fond de cour de la fin du XIXème siècle. Bandeaux moulurés, corniches et encadrements pierres soulignent la façade.

Immeuble de 3 logements et une maison acquis par la SCPI – Prix d'achat moyen au m², avant travaux, de 270 € ; Prix moyen des travaux au mètre carré : 2 646 €

38 Bd Saint Louis - 43000 Le Puy en Velay

Tout l'environnement de la haute ville est compris dans un **secteur sauvegardé de 35 hectares** où sont protégés les éléments architecturaux des anciennes demeures, ornées de tourelles, de portes sculptées et de fenêtres à meneaux.

Cet immeuble idéalement situé en plein cœur historique de la cité ponote, se compose de 4 logements et 2 commerces acquis en totalité par la SCPI – Prix d'achat moyen au m², avant travaux, de 724 € prix moyen des travaux au mètre carré : 2 174 €

Renovalys

Les valeurs représentatives de la SCPI

Fin 2011, la valeur vénale du patrimoine immobilier hors droits ressortait à 7 171 822 euros, environ.

Après arrêté des autres actifs de la société et de ses dettes, la valeur de réalisation de RENOVALYS s'établissait, en fin d'exercice, à 4 447,59 euros par part et la valeur de reconstitution à 5 128.60 euros par part, donc à un niveau supérieur au prix d'émission de la part, fixé à 5 000 euros.

Les résultats et la distribution

Pour son deuxième exercice, d'une durée de 12 mois, Renovalys a réalisé un résultat négatif de 130 359 euros.

Les charges immobilières ont représenté 13 310 euros.

Les charges d'exploitation, dont la commission due à la société de gestion, assise sur les recettes de la SCPI, les honoraires de commissariat au compte et les frais financiers liés à la garantie bancaire réglementaire, ont représenté 45 090 euros, environ.

Les autres charges d'exploitation correspondent à l'amortissement des frais annexes acquisitions et représente un montant de 24 898 euros pour l'exercice 2011.

Rapporté à une part de pleine propriété sur l'exercice, le résultat de l'exercice s'est établi à - 81.42 euros. Aucun dividende ne sera mis en paiement au titre de ce deuxième exercice.

Les retraits

RENOVALYS n'a enregistré aucune demande de retrait.

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.

Nous vous recommandons d'approuver l'ensemble des résolutions présentées par la société de gestion.

Le Conseil de Surveillance

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2011



SCPI Renovalys I

Comptes annuels au
31/12/2011

SCPI Renovalys I

Ce rapport contient 4 pages



KPMG Entreprises
Pays de l'Ain et du Lyonnais
51 rue de Saint-Cyr
Case Postale n° 409
69338 Lyon Cedex 09
France

Téléphone : +33 (0)4 37 64 78 00
Télécopie : +33 (0)4 37 64 78 78
Site internet : www.kpmg.fr

SCPI Renovalys I
53 rue de la Boétie
75008 Paris

A Lyon, le 11 juin 2012

Rapport

Mission de Présentation des comptes annuels

Dans le cadre de la **mission de Présentation** des comptes annuels de la SCPI Renovalys I pour l'exercice du 01/01/2011 au 31/12/2011 et conformément aux termes de notre lettre de mission en date du 23 mars 2010, nous avons effectué les diligences prévues par les normes de Présentation définies par l'Ordre des Experts Comptables.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 13 pages, se caractérisent par les données suivantes:

- Capitaux propres comptables : 6 652 450 EUR
- Chiffre d'affaires : / EUR
- Résultat net comptable : -130 359 EUR

KPMG Entreprises
Département de KPMG S.A.

Bertrand Fontaine
Expert-comptable

Etat du Patrimoine SCPI RENOVALYS

Au : 31/12/2011

EUR

EUR

		Exercice		Exercice précédent		
		Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	
Comptes de régularisation actif et passif	Placements Immobiliers	Immobilisations locales				
		Terrains et constructions Locatives (Cf annexe 3.1)	1 801 070	2 046 000	1 801 070	2 046 000
		Immobilisations en cours (cf annexe 3.1)	4 803 016	5 125 822	4 803 016	5 125 822
		Total	6 604 086	7 171 822	6 604 086	7 171 822
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	Commissions de souscription				
		Frais de recherche des immeubles				
		TVA non récupérable sur immobilisations locales				
		Autres frais d'acquisition des immeubles	99 590		105 579	
	Total	99 590	-	105 579	-	
	Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locales				
		Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
		Autres provisions pour risques et charges				
		Total	-	-	-	-
	Total I		6 703 676	7 171 822	6 709 665	7 171 822
	Autres actifs et passifs d'exploitation	Actifs immobilisés				
		Associés capital souscrit non appelé				
		Immobilisations incorporelles				
		Immobilisations corporelles d'exploitation				
	Total	Immobilisations financières	-	-	-	-
		Total	-	-	-	-
Créances		Localaires et comptes rattachés				
		Autres créances	13 471	13 471	48 923	48 923
	Provisions pour dépréciation des créances					
	Total	13 471	13 471	48 923	48 923	
Valeurs de placements et disponibilités	Valeurs mobilières de placement					
	Fonds de remboursement					
	Autres disponibilités	4 371	4 371	244 673	244 673	
	Total	4 371	4 371	244 673	244 673	
Provisions générales pour risques et charges		-	-	-	-	
Dettes	Dettes financières	- 31 541	- 31 541	- 26 473	- 26 473	
	Dettes d'exploitation	- 37 527	- 37 527	- 190 517	- 190 517	
	Dettes diverses		-	3 462	3 462	
	Total	- 69 068	- 69 068	- 220 452	- 220 452	
Total II		- 51 226	- 51 226	73 144	73 144	
Comptes de régularisation passif et passif	Charges constatées d'avance					
	Charges à répartir sur plusieurs exercices					
	Produits constatés d'avance					
	Total III	-	-	-	-	
Capitaux propres comptables		6 652 450		6 782 809		
Valeur estimée du patrimoine			7 120 596		7 244 966	

Analyse de la variation des capitaux propres

SCPI
RENOVALYS

Au : 31/12/2011

EUR

		Situation D'ouverture	Affectation 2011	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	Capital souscrit	6 884 300			6 884 300
	Capital en cours de souscription				
	Total	6 884 300	-	-	6 884 300
Primes d'émission	Primes d'émission	1 002 903			1 002 903
	Primes d'émission en cours de souscription				
	Prélèvement sur prime d'émission	- 990 633			- 990 633
	Total	12 270	-	-	12 270
Ecart d'évaluation	Ecart de réévaluation				
	Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
	Total	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable				
	Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
	Réserves				
	Report a nouveau	-	113 761		- 113 761
	Résultat de l'exercice	- 113 761	- 130 359	- 113 761	- 130 359
	Acomptes sur distribution				
	Total	- 113 761	- 130 359	- 113 761	- 130 359
	Total général	6 782 809	- 244 120	- 113 761	6 662 450

Compte de résultat SCPI Renovalys

Période de l'exercice
Période de l'exercice précédent

01/01/2011 31/12/2011
01/01/2010 31/12/2010

EUR

		Exercice	Exercice précédent
Produits d'exploitation	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers		
	Charges facturés		
	Produits annexes		
	Produits de l'activité immobilière et produits annexes	-	-
	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses		
	Provisions pour grosses réparations		
	Provisions pour risques et charges		
Produits financiers	Transfert de charges d'exploitation		990 633
	Autres produits		
	Autres produits d'exploitation	-	990 633
	Total des produits d'exploitation	-	990 633
Produits exceptionnels	Produits financiers	77	
	Reprises de provisions sur charges financières		
	Total des produits financiers	77	-
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels		
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
	Total des produits exceptionnels	-	-
Total des produits		77	990 633
Solde débiteur = perte		130 359	113 762
Total général		130 437	1 104 394

Compte de résultat (suite)

SCPI Renovalys

Période de l'exercice 01/01/2011 31/12/2011
Période de l'exercice précédent 01/01/2010 31/12/2010

EUR

	Exercice	Exercice précédent
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Grosses réparations		
Autres charges immobilières	13 310	4 062
Charges immobilières	13 310	4 062
Rémunération de la société de gestion	35 880	41 340
Commission de souscription		990 633
Frais d'acquisitions		
Diverses charges d'exploitation	45 090,03	68 360
Dotations aux amortissements d'exploitation	24 898	
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges		
Charges d'exploitation de la société	105 868	1 100 332
Total des charges d'exploitation	119 178	1 104 394
Charges financières diverses	11 259	
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	11 259	-
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	-	-
Total des charges	130 437	1 104 394
Solde créditeur = bénéfice		
Total général	130 437	1 104 394



KPMG Entreprises
Pays de l'Ain et du Lyonnais
51 rue de Saint-Cyr
Case Postale n° 409
69338 Lyon Cedex 09
France

Téléphone : +33 (0)4 37 64 78 00
Télécopie : +33 (0)4 37 64 78 78
Site internet : www.kpmg.fr

SCPI Renovalys

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2011

SCPI Renovalys
53 rue de la Boétie
75008 Paris
Ce rapport contient 9 pages

Table des matières

1	Evènements principaux de l'exercice	2
2	Informations sur les règles générales d'évaluation	3
3	Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres	4
3.1	Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)	4
3.1.1	Terrains et constructions locatives	4
3.1.2	Immobilisations en cours	4
3.2	Charges à répartir sur plusieurs exercices	5
3.3	Autres créances	5
3.4	Valeurs de placement et disponibilités	5
3.5	Capitaux propres	5
3.6	Dettes	6
3.7	Prélèvements sur primes d'émission	6
3.8	Résultat de l'exercice	6
3.9	Etat de l'actif immobilisé	7
4	Informations relatives au comptes de résultat	8
4.1	Produits	8
4.2	Charges immobilières	8
4.3	Charges d'exploitation de la Société	8



1 Evènements principaux de l'exercice

Aucun élément significatif à signaler.

2 Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

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

Le cabinet Boulez et Associés a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2010 soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). La méthode utilisée est celle dite du « compte à rebours » consistant à déterminer le chiffre d'affaires prévisible de l'opération et à en déduire les différents coûts. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisée sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière sur l'exercice suivant.

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

3.1 Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

- Valeurs bilantielles : il s'agit des versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir l'intégralité du prix de revient des cinq programmes immobiliers.
- Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession espérable, évalué par un expert immobilier en 2010, une fois les travaux totalement achevés. Les biens immobiliers n'ont pas été réévalués en 2011.

3.1.1 Terrains et constructions locatives

Ce poste correspond à la valeur du foncier des 5 programmes immobiliers

En K€	Narbonne	Carcassonne	Beaucaire	Poitiers	Le Puy en Velay	Total
Valeurs Bilantielles	439	635	354	63	310	1 801
Valeurs Estimées	494	700	304	108	440	2 046

3.1.2 Immobilisations en cours

Ce poste correspond à la valeur des travaux en cours sur les 5 programmes immobiliers

En K€	Narbonne	Carcassonne	Beaucaire	Poitiers	Le Puy en Velay	Total
Valeurs Bilantielles	1 303	1 085	867	619	929	4 803
Valeurs Estimées	1 254	1 516	898	593	863	5 126

3.2 Charges à répartir sur plusieurs exercices

Ce compte correspond aux frais d'acquisitions des biens immobiliers. Ce montant est amorti sur 5 ans.

3.3 Autres créances

Elles sont principalement composées des décomptes de notaires non encore soldés.

3.4 Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de :

Disponibilités en banque : 4 K€

3.5 Capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital	6 884 300			6 884 300
Primes d'émission	1 002 903			1 002 903
Prélèvement sur primes d'émission	-990 633			-990 633
Report à nouveau		-113 761		-113 761
Résultat	-113 761	-130 359	-113 761	-130 359
Total	6 782 809	-244 120	-113 761	6 652 450

3.6 Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes Financières :	32 K€
- Dont comptes courants société de gestion	31 K€
- Dont intérêts courus non échus	1 K€
Dettes d'exploitation :	38 K€
- Dont dettes fournisseurs	18 K€
- Dont fournisseurs factures non parvenues	19 K€

3.7 Prélèvements sur primes d'émission

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

<i>en K€</i>	Primes d'émission 2010	Prélèvements sur la prime d'émission 2010
Primes d'émission 2010	1 003	
Commission de souscription 2010		991
Solde de la prime d'émission à fin 2011	12	

3.8 Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2011 ressort à : - 130 K€

3.9 Etat de l'actif immobilisé

<i>en K€</i>	31/12/2010	Entrées	Sorties	31/12/2011
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles	106			106
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	1 801			1 801
Immobilisations en cours	4 803			4 803
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières				
	6 710			6 710

4 Informations relatives au comptes de résultat

4.1 Produits

Aucun produit sur l'exercice 2011.

4.2 Charges immobilières

On distingue :

Les charges et taxes récupérables sur les locataires :	Néant
- Dont charges récupérables :	
- Dont taxes récupérables :	
Les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	Néant
Les gros travaux et réparations :	Néant
Le poste « autres charges immobilières » :	13 K€
- Dont taxes non récupérables :	11 K€
- Dont assurances :	2 K€

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

4.3 Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, durant la période de travaux de restauration des immeubles, la société de gestion sera rémunérée au minimum de 9 K€ TTC par trimestre. La charge constatée en 2011 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 36 K€. Par la suite la société de gestion percevra 11.96% 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 45 K€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (41 K€), et de frais de banques (1 K€).

Les dotations aux amortissements correspondent au frais d'acquisitions des biens immobiliers, amortis sur 5 ans.

SCPI RENOVALYS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2011

MAZARS

131 BOULEVARD DE STALINGRAD
69624 VILLEURBANNE CEDEX

SCPI RENOVALYS

Société civile de placement immobilier de 6 884 300 €

Siège social : 53 rue de La Boétie - 75008 Paris

N° Siret : 515 409 456 RCS Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2011

SCPI RENOVALYS

Comptes Annuels

Exercice clos le

31 décembre 2011

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SPCI Rénovalys, 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 Avenir Finance Investments Managers. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par le Cabinet Boulez et Associés, nommé par votre Assemblée Générale du 18 septembre 2009. 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 oeuvre 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 l'intervention de l'expert indépendant et 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.

SCPI RENOVALYS

Comptes Annuels

Exercice clos le

31 décembre 2011

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 :

- Nos appréciations ont notamment porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placements immobiliers ;
- 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 Générale.

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'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Villeurbanne, le 27 juin 2012

Le commissaire aux comptes

MAZARS

Max Dumoulin



SCPI RENOVALYS

Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2011

MAZARS

131 BOULEVARD STALINGRAD
69624 CEDEX

SCPI RENOVALYS

Société Civile de placement immobilier de 6 884 300 €

Siège social : 53 rue de La Boétie 75008 Paris

RCS : 515 409 456 RCS Paris

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2011

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.214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

SCPI RENOVALYS

*Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2011*

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

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 Villeurbanne, le 27 juin 2012

Le Commissaire aux Comptes

MAZARS

Max Dumoulin



PROJET DE RÉSOLUTIONS

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu :

- le rapport de la Société de gestion,
- le rapport du Conseil de Surveillance,
- le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels,

Approuve les comptes de ce premier exercice et les opérations qu'ils reflètent.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale donne quitus à la société de gestion et, en tant que de besoin, lui renouvelle 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 commissaire aux comptes établi en application de l'article L 214-76 du code monétaire et financier sur les conventions réglementées, déclare en approuver les conclusions.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de Surveillance, approuve les termes de ce rapport, et en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au Conseil de Surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale approuve les valeurs représentatives du patrimoine, soit :

• valeur comptable	4 155,18 € par part
• valeur de réalisation	4 447,59 € par part
• valeur de reconstitution	5 128.60 € par part

Sixième résolution

L'Assemblée générale constate que le résultat de l'exercice s'élève à -130 359 €uros ; ce montant sera affecté au report à nouveau.

Septième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.