

SCPI RENOVALYS



RAPPORT ANNUEL

2013

LES ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

▪ *La société de gestion*

Avenir Finance Investment Managers

Société Anonyme au capital de 2 401 457.60€

Siège social : 12 rue Médéric - 75017 Paris - 414 596 791 RCS PARIS –
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 Danyel BLAIN, Président

Monsieur Thibault DELAHAYE, Administrateur

Monsieur Gilles SAUNIER, Administrateur

Direction générale

Monsieur Danyel BLAIN, Président du Conseil d'Administration

Monsieur Thibault DELAHAYE, Directeur Général



Carcassonne

▪ *Le Conseil de Surveillance*

✓ Composition du Conseil de Surveillance :

Présidente

- Madame Danièle SIBONI

Membres du conseil

- Monsieur Edmond PELLETIER,
- Monsieur Pierre FOURNEL,
- Monsieur Remy GACHOD,
- Monsieur Franck BUFFAUD,
- Monsieur Olivier TILLETTE DE CLERMONT TONERRE,
- Madame Claude POZZA,
- Monsieur Alain SANDEAU,
- Madame Martine THUILLIER,
- Monsieur Laurent BOUCHEZ.

▪ *L'expert immobilier*

M. Laurent GOUTTENOIRE

Expert près la Cour d'Appel de Lyon

18-20 rue Tronchet – 69006 Lyon

▪ *Les 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

✓ **Suppléant**

Monsieur Frédéric MAUREL

131, boulevard Stalingrad

69100 VILLEURBANNE

SOMMAIRE

La SCPI RENOVALYS en bref.....	
Le marché de l'immobilier en 2013.....	
Organes de direction et de contrôle.....	
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013.....	
Rapport du conseil de surveillance.....	
Comptes au 31 décembre 2013.....	
Rapports du commissaire aux comptes.....	
L'ordre du jour et le projet de résolutions.....	



LA SCPI RENOVALYS EN BREF

La SCPI au 31 décembre 2013

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Capital social statutaire	8 501 100€
Date d'ouverture au public	02/12/2009
Clôture des souscriptions	31/12/2010
Durée de placement	Statutaire 15 ans
Visa AMF	SCPI 09-29 (17/11/2009)
Société de gestion	Avenir Finance Investment Managers



Carcassonne

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER EN 2013

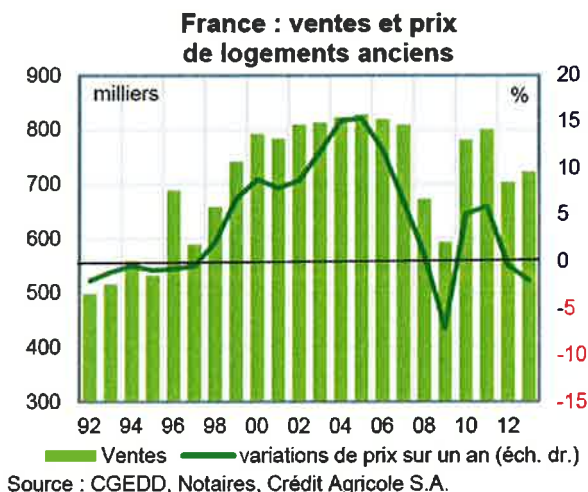
En ce début d'année il convient de faire le bilan du marché de l'immobilier et plus particulièrement de l'immobilier ancien en 2013 et d'évoquer les prévisions pour 2014.

■ *Le marché de l'immobilier en 2013*

1/ En Volume

L'année 2013 s'annonçait délicate, avec une baisse du nombre de ventes au premier semestre, mais grâce au rebond de fin d'année, le marché a légèrement progressé pour atteindre un chiffre de plus de 700 000 transactions.

Les notaires ont enregistré sur l'année 723 000 transactions, soit 2,7% de plus qu'en 2012. De 2000 à 2007, les volumes de ventes se situaient aux alentours de 800 à 830 000, avant qu'ils ne décrochent sous la barre des 600 000 transactions en 2009 avec la crise financière.



2/ En termes de prix :

L'an dernier, le prix des logements anciens a augmenté de 0,3% au quatrième trimestre par rapport aux trois mois précédents, mais il a reculé sur l'année de 1,4%, aussi bien pour les appartements que pour les maisons, selon l'indice Notaires-Insee. "Il n'y a pas eu d'effondrement des prix, qui ont tendance à se stabiliser, sauf dans quelques villes", selon T. Thomas, président de l'institut notarial de droit immobilier.

■ *Des disparités selon les régions*

Certaines grandes agglomérations ont en effet vu le prix moyen au m² des appartements anciens progresser l'an dernier, notamment à Montpellier et Lyon (+1,7%), Strasbourg (+1,3%), et Lille (+0,9%). Ce prix moyen a en revanche baissé à Angers (-8,7%) à Nice (-3%), à Toulon (-3,2%) ou encore à Grenoble (-2,9%) et Rennes (-0,5%).

Sur ces dix dernières années, selon les chiffres des notaires, les villes de plus de 150.000 habitants où les prix des appartements anciens ont grimpé le plus fortement sont Bordeaux (+112%) et Lille (+111%), celles où la progression a été la plus faible étant Rennes (+46%) et Grenoble (+45%).



Prix moyen du mètre carré en avril 2014



▪ *Les perspectives pour 2014*

Au regard des chiffres de 2013, aucune grande tendance ne se dessine encore pour 2014. Le maintien de taux d'intérêts bas sera un élément prépondérant pour l'avenir.

Les disparités évoquées plus haut risquent de perdurer dans les grandes agglomérations qui se comporteront beaucoup mieux que les petites villes éloignées des centres économiques.

D'un point de vue réglementaire, il faut attendre les décrets d'application de la récente loi ALUR pour connaître les effets de cette loi sur les décisions des investisseurs. Par ailleurs les régimes fiscaux liés à la réhabilitation d'immeuble (notamment déficit foncier, et Malraux) conservent tous leurs avantages et ne sont pas concernés par le plafonnement des avantages fiscaux.

▪ *Le marché des SCPI*

L'année 2013 a été marquée par le niveau élevé de capitaux collectés par les SCPI, avec un montant total de plus de 3 milliards d'euros (+ 4,8% par rapport à 2012).

Au 31 décembre 2013, la capitalisation des SCPI de toute nature est en progression de 9,1% sur les douze derniers mois, pour frôler la barre symbolique des 30 milliards d'euros (29,96 Mds € exactement).

LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

▪ *Le régime fiscal de la SCPI*

RENOVALYS est placée sous le régime fiscal instauré par le dispositif Malraux ancien régime et concerne les opérations de restauration immobilière pour un permis de construire déposé avant le 1^{er} janvier 2009. Ainsi, les propriétaires d'un immeuble pour lequel ils entreprennent une restauration peuvent imputer les déficits fonciers sur leur revenu global, et ce sans aucun plafond, si le bien est situé dans un secteur éligible.

▪ *Rappel de la constitution du patrimoine immobilier*

Le patrimoine a été constitué à travers l'acquisition d'immeubles tous situés au cœur de ville dans des secteurs sauvegardés. Ces immeubles ont été sélectionnés d'une part car ils ont tous fait l'objet d'une demande de permis de construire antérieure au 1^{er} janvier 2009, ce qui les rend éligibles au dispositif Malraux dit ancien régime, et d'autre part car ils pouvaient, contrairement à des lots de copropriété dispersés qui ont pu être proposés à Renovalys, encore être acquis dans leur quasi-totalité ce qui est moins onéreux en termes de frais de gestion courante.

Ville	Nombre de lots	Surface (m ²)	Prix du foncier (K€)	Prix des travaux (K€)	Prix de revient en € au m ²
Carcassonne	7	555.82	635	1 084.8	3 094
Narbonne	9	388.82	439	1 303	4 486
Beaucaire	6	319.80	353.6	867	3 816
Poitiers	4	234.03	63	619	2 915
Le Puy en Velay	6	427.29	310	929	2 899

▪ *La situation locative*

Le taux d'occupation du patrimoine de Renovalys a fortement progressé en 2013, puisque tous les immeubles sont à présent livrés et proposés à la location. Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation physique⁽¹⁾ s'établissait à 74,7% avec 24 lots loués sur 32. Le taux d'occupation financier pour les trois derniers trimestres de 2013 (période de mise en location de la totalité du patrimoine) s'élève quant à lui à 51,2%. Il était de 70,2% au 4^{ème} trimestre 2013, illustrant le remplissage progressif des immeubles, et devrait encore augmenter dans les premiers mois de 2014.

⁽¹⁾ Taux d'occupation

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé :

- **Soit en fonction des loyers** : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

- **Soit en fonction des surfaces** : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

La location de certains lots est encore freinée par le ralentissement économique dans les villes où les immeubles de Renovalys sont situés. Il s'agit pour la plupart d'appartements de grande surface, plus difficiles à louer, ou de lots précédemment occupés et dont la relocation tombe en période creuse.

	Lots livrés	Date d'acquisition	Date de livraison	Commentaires	Nombre de lots loués
Carcassonne	7	29 décembre 2009	Mars 2012	Mise en location	6
Narbonne	9	29 décembre 2009 4 octobre 2010	Mars 2013	Mise en location	7
Beaucaire	6	30 décembre 2010	Mars 2012	Mise en location	4
Poitiers	4	27 décembre 2010	30 octobre 2012	Mise en location	2
Le Puy en Velay	6	27 décembre 2010	Fin septembre 2012	Mise en location	5

Les bulletins trimestriels permettant, notamment, de suivre l'évolution de la situation locative sont disponibles sur le site de la société de gestion à l'adresse : im.avenirfinance.fr (nos scpi).

REPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (au 31 décembre 2013, en % des valeurs vénales)

	Habitations	Commerce	En nombre de logements
Paris			
Région parisienne			
Province	98.2	1.8	32
TOTAL	98.2	1.8	32

LES TRAVAUX

Les travaux de rénovation sont terminés, l'ensemble des immeubles ont été livrés. Seuls quelques travaux d'entretien ont été réalisés sur certains lots.

PERCEPTION DES LOYERS

Corrélativement à l'évolution du taux d'occupation, les loyers facturés par Renovalys ont continuellement augmenté au cours de l'exercice 2013. A titre d'exemple, le quatrième trimestre totalise à lui seul plus de 60% des loyers de 2013. Le dernier immeuble (Narbonne) a été livré en mars et mis en location au début du 2^{ème} trimestre. Il a commencé à produire des loyers en avril et est à présent presque intégralement loué. Les autres immeubles se sont progressivement remplis au cours de l'année ; quelques lots (8) restent vacants au 31 décembre. De même, plusieurs appartements se sont libérés en cours d'année et ont été rapidement reloués.

Perspectives pour 2014

L'exercice 2014 sera la première année pendant laquelle l'ensemble du patrimoine produira des loyers en année pleine. Le chiffre d'affaires devrait donc connaître une nette progression. L'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) aura quant à lui un léger impact positif sur le montant des loyers. Pour les lots encore vacants, des mesures commerciales sont progressivement mises en place comme des franchises partielles de loyer ou la diminution des honoraires de location. Il convient toutefois de noter que la location dans le secteur résidentiel est très saisonnière et a tendance à ralentir en début et fin d'année, alors qu'elle est plus dynamique au printemps – été.

PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES :

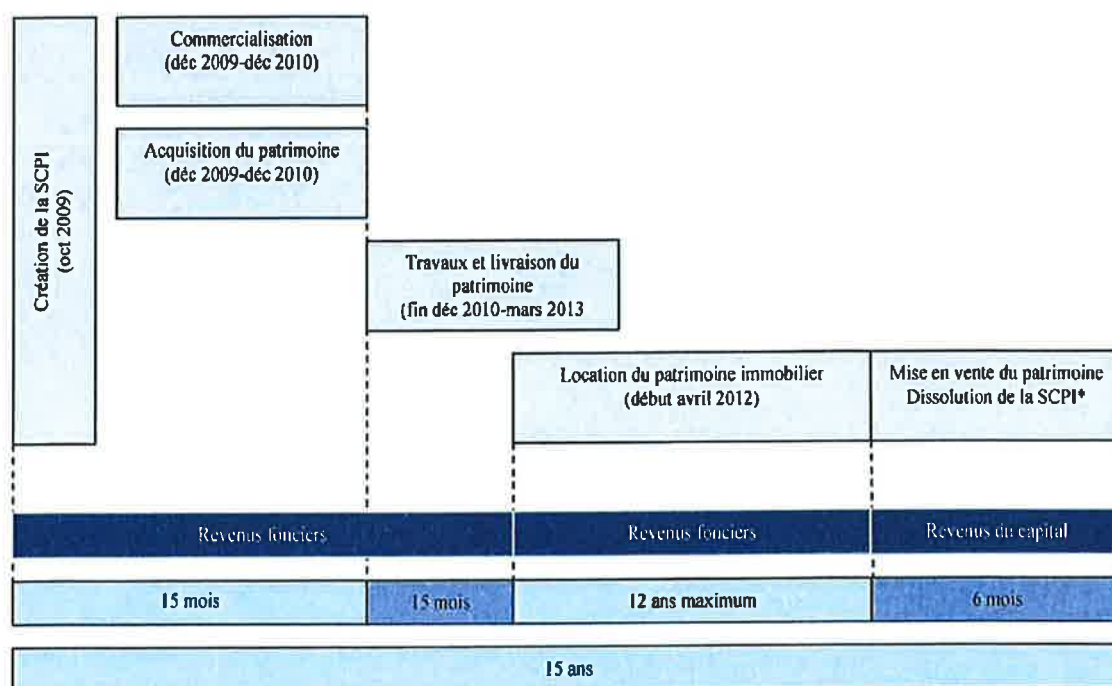
Les provisions pour créances douteuses s'élèvent à 1 681 €. Ces provisions correspondent au risque de non récupération de certains loyers impayés.

▪ Le résultat et la distribution

En 2013, RENOVALYS a facturé des loyers à hauteur de 76 775 euros. Les charges immobilières ont été essentiellement constituées par les honoraires versés aux agents immobiliers lors des locations, les taxes foncières des immeubles ainsi que des honoraires d'expertise et des charges non récupérables sur les actifs en cours de location. Le résultat de l'exercice s'est établi à 9 774 euros et sera affecté au compte report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté 6,10 euros. Le report à nouveau étant toujours négatif, aucun dividende ne sera distribué au titre de l'exercice 2013.

Distribution 2012 (en euros par part)	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux	Prélèvement forfaitaire libératoire
0	0	0	0

▪ Les étapes de votre investissement



*sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale

▪ Le capital et le marché des parts

Capital au 31/12/13 (nominal : 4 300 euros)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
6 884 300	1 601	134

Aucune transaction de parts n'a été réalisée sur le marché secondaire en 2013. Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de RENOVALYS 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 ce qui explique le faible volume de transactions sur ce type de marché secondaire.

*EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES
(EN EUROS)*

	Exercice 2011	% du total des revenus	Exercice 2012	% du total des revenus	Exercice 2013	% du total des revenus
REVENUS (1)						
• Recettes locatives brutes (2)	0		14 455	99.54	71 369	99.47
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	77	100	67	0.46	121	0.17
• Autres produits					257	0.36
TOTAL PRODUITS	77	100	14 522	100	71 747	100
CHARGES (1)						
• Commission de gestion	35 880	46 597.40	2 686	18.50	9 182	12.80
• Autres frais de gestion	45 090	58 558.44	27 934	192.36	2 495	3.48
• Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-		-		-	
• Charges locatives non récupérées	13 310	17 285.71	21 130	145.50	-	
• Autres charges immobilières	-		-		39 016	53.38
Sous-total charges externes	94 280	122 441.56	61 750	425.22	50 693	70.65
• Amortissements nets						
patrimoine	-		-		-	
autres	24 898	32 335.06	24 898	171.45	8 299	11.57
• Provisions nettes						
pour travaux	-		-		-	
autres (3)	-		-		1 681	2.34
Sous-total charges internes	24 898	32 335.06	24 898	171.45	9 980	13.91
Charges financière	11 259	14 622.08	-		-	

Autres charges	-		-		1 300	1.81
TOTAL CHARGES	130 437	169 398.70	76 648	535.82	61 973	86.38

RÉSULTAT COURANT	-130 359	-169 297.4	-62 126	-427.81	9 774	13.62
-------------------------	-----------------	-------------------	----------------	----------------	--------------	--------------

• Report à nouveau annuel	-130 359	-	-62 126	-	9774	-
---------------------------	----------	---	---------	---	------	---

• Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	-		-		-	
--	---	--	---	--	---	--

REVENUS DISTRIBUÉS

• Avant prélèvement	0		0		0	
---------------------	---	--	---	--	---	--

• Après prélèvement	-		-		-	
---------------------	---	--	---	--	---	--

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) Les recettes locatives correspondent aux loyers nets de charges récupérées.

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2013 PAR DATE D'ÉCHÉANCE

Conformément à l'article D 4414 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2013 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	2013	77 446	55 276	-	22 170	
	2012	66 018	24 040	14 028	27 950	
Dettes litigieuses	2013	-	-	-	-	
	2012	-	-	-	-	
TOTAL	2013	77 446	55 276	-	22 170	
	2012	66 018	24 040	14 028	27 950	

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2013

VALEUR DE REALISATION (résultant du bilan)	En euros
Valeur vénale	7 008 000
Valeur des autres actifs nette des non-valeurs	-100 040

VALEUR DE REALISATION **6 907 960**

SOIT POUR UNE PART : 4 314.78

VALEUR DE RECONSTITUTION Ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine	En euros
--	----------

Valeur de réalisation 6 907 960

Frais d'acquisition 99 590

TOTAL 1 7 007 550

Commission de souscription 990 633

VALEUR DE RECONSTITUTION **7 998 183**

SOIT POUR UNE PART : 4 995.74

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)	En euros
Valeur comptable des immobilisations nette de provisions	6 633 529
Valeur nette des autres actifs	-450

VALEUR COMPTABLE **6 633 079**

SOIT POUR UNE PART : 4 143.08

Valeurs	2012 (en euros)	Soit, par part (en euros)	2013 (en euros)	Soit, par part (en euros)
Valeur de réalisation	7 083 367	4 424.34	6 907 960	4 314.78
Valeur de reconstitution	8 148 693	5 089.75	7 998 183	4 995.74

La valeur de réalisation de RENOVALYS s'établit à 6 907 960 euros, soit 4 314.78 euros par part.

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

La **valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de M. Laurent GOUTTENOIRE, 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.

EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2012	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2013
+ Fonds Collectés	7 887 203	NA	7 887 203
+ Divers / Autres Réserves			
- Achats d'Immeubles	6 678 779	NA	6 678 779
- Engagements sur constructions			
- Cessions d'Immeubles			
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	990 633	NA	990 633
- Autres Immobilisations Corporelles	NA	NA	NA
SOLDE	217 791		217 791

CAPITAL

Date de création : 2009

Nominal de la part : 4 300 €

Date	Capital nominal en euros	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en euros)	Nombre de parts	Nombre d'associés	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année (en euros)	Prix d'entrée au 31/12
31/12/2011	6 884 300	NA (collecte fermée)	1 601	134	NA (collecte fermée)	5 000
31/12/2012	6 884 300	NA (collecte fermée)	1 601	134	NA (collecte fermée)	5 000
31/12/2013	6 884 300	NA (collecte fermée)	1 601	134	NA (collecte fermée)	5 000

▪ L'assemblée générale

L'assemblée aura notamment à approuver la répartition du résultat et à prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Beaucaire

Mesdames, Messieurs,

Votre Conseil de Surveillance a examiné la situation de la SCPI RENOVALYS, les résultats financiers de l'exercice et pris connaissance des expertises immobilières.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de gestion vous donne tous les renseignements utiles sur la patrimoine ainsi que sur les comptes de l'exercice 2013 et les perspectives 2014.

■ *L'évolution du patrimoine*

La totalité des fonds collectés ayant été investie, aucune acquisition n'a été réalisée en 2013. Le patrimoine de Renovalys reste donc inchangé.

■ *Valeurs représentatives de la SCPI*

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2013 ont fait ressortir une valeur vénale de 7 008 000 €. La valeur de réalisation s'établit à 6 907 960 € soit 4 314.78 € par part et la valeur de reconstitution à 7 998 183 € soit 4 995.74 € par part.

■ *Les résultats de l'exercice 2013*

L'évolution de la situation locative en 2013 a permis à la SCPI de percevoir 76 775 euros de loyers. Renovalys a réalisé un résultat positif de 9 774 €. Le résultat ressort à 6.10 euros par part. Aucun dividende ne sera mis en paiement au titre de cet exercice.

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'adopter l'ensemble des résolutions proposées par la société de gestion.

Le Conseil de Surveillance



KPMG Entreprises
Pays de l'Ain et du Lyonnais
51 rue de Saint-Cyr
CS 60409
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

Comptes annuels au 31/12/2013

SCPI RENOVALYS

Etat du Patrimoine

SCPI

RENOVALYS

Au : 31/12/2013

EUR

			Exercice		Exercice précédent		
			Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	
Comptes de régularisation actif et passif	Placements immobiliers	Immobilisations locatives					
		Terrains et constructions Locatives (Cf annexe 3.1)	6 633 529	7 008 000	3 814 800	4 425 000	
		Immobilisations en cours (cf annexe 3.1)	-		2 789 286	2 746 822	
		Total	6 633 529	7 008 000	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 locatives					
		Autres frais d'acquisition des immeubles	99 590		74 693		
		Total	99 590	-	74 693	-	
	Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
		Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices					
		Autres provisions pour risques et charges					
		Total	-	-	-	-	
		Total I	6 733 120	7 008 000	6 678 779	7 171 822	
	Autres actifs et passifs d'exploitation	Actifs immobilisés	Associés capital souscrit non appelé				
			Immobilisations incorporelles				
			Immobilisations corporelles d'exploitation				
			Immobilisations financières				
	Total	-	-	-	-		
Autres actifs et passifs d'exploitation	Créances	Locataires et comptes rattachés	13 474	13 474	3 260	3 260	
		Autres créances	7 040	7 040	13 538	13 538	
		Provisions pour dépréciation des créances					
		Total	20 515	20 515	16 798	16 798	
Autres actifs et passifs d'exploitation	Valeurs de placements et disponibilités	Valeurs mobilières de placement					
		Fonds de remboursement					
		Autres disponibilités	31 813	31 813	10 680	10 680	
		Total	31 813	31 813	10 680	10 680	
	Provisions générales pour risques et charges		-	-	-	-	
Autres actifs et passifs d'exploitation	Dettes	Dettes financières	- 71 289	- 71 289	- 46 282	- 46 282	
		Dettes d'exploitation	- 77 446	- 77 446	- 66 019	- 66 019	
		Dettes diverses	- 3 632	- 3 632	- 3 632	- 3 632	
		Total	- 152 368	- 152 368	- 115 932	- 115 932	
	Total II		- 100 040	- 100 040	- 88 455	- 88 455	
Autres actifs et passifs d'exploitation		Charges constatées d'avance	215	215			
		Charges à répartir sur plusieurs exercices					
		Produits constatés d'avance					
		Total III	215	215	-	-	
Capitaux propres comptables			6 633 295		6 590 324		
Valeur estimée du patrimoine				6 908 175		7 083 367	

Analyse de la variation des capitaux propres **SCPI** **RENOVALYS**

Au : 31/12/2013

EUR

		Situation D'ouverture	Affectation 2012	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	-	-	12 271
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	- 244 120	- 62 126	- 33 197	- 273 050
	Résultat de l'exercice	- 62 126		- 71 900	9 774
	Acomptes sur distribution				
	Total	- 62 126	-	71 900	9 774
	Total général	6 590 324	- 62 126	- 105 097	6 633 295

Compte de résultat

SCPI Renovalys

Période de l'exercice 01/01/2013 31/12/2013
Période de l'exercice précédent 01/01/2012 31/12/2012

EUR

		Exercice	Exercice précédent
Produits d'exploitation	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers	76 775	14 455
	Charges facturés	4 771	1 164
	Produits annexes		
	Produits de l'activité immobilière et produits annexes	81 546	15 618
	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		
	Autres produits	257	
	Autres produits d'exploitation	257	-
	Total des produits d'exploitation	81 803	15 618
	Produits financiers	121	67
	Reprises de provisions sur charges financières		
	Total des produits financiers	121	67
	Produits exceptionnels		
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
	Total des produits exceptionnels	-	-
Produits exceptionnels	Total des produits	81 923	15 685
	Solde débiteur = perte		62 126
	Total général	81 923	77 812

Compte de résultat (suite) SCPI Renovalys

Période de l'exercice
Période de l'exercice précédent

01/01/2013 31/12/2013
01/01/2012 31/12/2012

EUR

		Exercice	Exercice précédent
Charges d'exploitation	Charges ayant leur contrepartie en produits	10 176	2 666
	Charges d'entretien du patrimoine locatif		
	Grosses réparations		
	Autres charges immobilières	39 016	19 628
	Charges immobilières	49 192	22 294
	Rémunération de la société de gestion	9 182	2 686
	Commission de souscription		
	Frais d'acquisitions		
	Diverses charges d'exploitation	2 495	27 934
	Dotation aux amortissements d'exploitation	8 299	24 898
	Dotation aux provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses	1 681	-
	Provisions pour grosses réparations		
	Provisions pour risques et charges		
	Autres charges	1 300	-
Charges d'exploitation de la société		22 958	55 518
Total des charges d'exploitation		72 149	77 812
Charges financières	Charges financières diverses		
	Dotation aux amortissements et aux provisions		
	Total des charges financières	-	-
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles		
	Dotations aux amortissements et aux provisions		
	Total des charges exceptionnelles	-	-
Total des charges		72 149	77 812
Solde créditeur = bénéfice		9 774	
Total général		62 375	77 812



KPMG Entreprises
Pays de l'Ain et du Lyonnais
51 rue de Saint-Cyr
CS 60409
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 31/12/2013

SCPI Renovalys
53 rue de la Boétie 75008 Paris
Ce rapport contient 8 pages

Table des matières

1	Evènements principaux de l'exercice	2
1.1	Changement de méthode	2
1.2	Informations sur les règles générales d'évaluation	2
2	Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres	3
2.1	Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)	3
2.1.1	Terrains et constructions locatives	3
2.1.2	Immobilisations en cours	3
2.2	Charges à répartir sur plusieurs exercices	3
2.3	Locataires et comptes rattachés	4
2.4	Valeurs de placement et disponibilités	4
2.5	Capitaux propres	4
2.5.1	Souscription des parts	4
2.5.2	Tableau des capitaux propres	5
2.6	Dettes	5
2.7	Prélèvements sur primes d'émission	6
2.8	Résultat de l'exercice	6
2.9	Etat de l'actif immobilisé	6
3	Informations relatives au comptes de résultat	7
3.1	Produits	7
3.2	Charges immobilières	7
3.3	Charges d'exploitation de la Société	7

1 Evénements principaux de l'exercice

1.1 Changement de méthode

Les frais d'acquisitions des biens immobiliers étaient jusqu'à la clôture 2012 amortis sur une durée de 5 ans. A partir de l'exercice 2013, ils sont amortis sur la durée de 15 ans.

La correction des amortissements précédemment comptabilisés a été imputée dans le compte 119– Report à nouveau débiteur pour un montant de 33 K€.

1.2 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 2013 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.

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

2.1 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 ont été réévalués en 2013, la valeur retenue correspond à la valeur en l'état de réhabilitation.

2.1.1 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	1 742	1 720	1 221	711	1 239	6 633
Valeurs Estimées	1 747	1 995	1 202	761	1 303	7 008

2.1.2 Immobilisations en cours

Au 31/12/2013, les 5 programmes immobiliers ont été livrés. Il n'y a plus de travaux en cours à comptabiliser.

2.2 Charges à répartir sur plusieurs exercices

Ce compte correspond aux frais d'acquisitions des biens immobiliers. Ce montant est amorti sur 15 ans à partir de l'exercice 2013 pour les frais engagés en 2010 (124 K€) soit une dotation qui s'élève à 8 K€ en 2013 (1.1 Changement de méthode)

2.3 Locataires et comptes rattachés

Les créances locataires sont constituées par :

Créances locataires et comptes rattachés	13 K€
- Locataires	2 K€
- Locataires douteux ou litigieux	7 K€
- Dépréciation des locataires	-2 K€
- Créances sur société de gestion	6 K€

Une provision pour dépréciation des clients douteux a été comptabilisée pour 1 681€, et vient en diminution du compte clients.

2.4 Valeurs de placement et disponibilités

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

Disponibilités en banque : 32 K€

2.5 Capitaux propres

2.5.1 Souscription des parts

Le capital social est composé de 1 601 parts de 4 300€ de valeur nominale.

	Nombre de Parts	Valeur d'une Part	Total
Fondateurs	184	4 300	791 200
Hors fondateurs	1 417	4 300	6 093 100
Total	1 601	4 300	6 884 300

2.5.2 Tableau des 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	-244 120	- 62 126	- 33 197 ⁽¹⁾	- 273 050
Résultat	- 62 126	9 774	- 62 126	9 774
Total	6 590 324	- 52 352	- 95 323	6 633 295

(1) Impact Changement de méthode cf 1.1

2.6 Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes Financières	71 K€
- <i>Dont comptes courants société de gestion</i>	<i>71 K€</i>

Dettes d'exploitation :	78 K€
- <i>Dont dettes fournisseurs</i>	<i>22 K€</i>
- <i>Dont fournisseurs factures non parvenues</i>	<i>52 K€</i>
- <i>Dont dettes fiscales</i>	<i>3 K€</i>

Dettes Diverses	4 K€
- <i>Dont créances autres sociétés</i>	<i>4 K€</i>

2.7 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 2013	12	

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2013.

2.8 Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2013 ressort à : + 10 K€

2.9 Etat de l'actif immobilisé

<i>en K€</i>	31/12/2012	Entrées	Sorties	31/12/2013
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	3 815	2 818		6 633
Immobilisations en cours	2 789		2 789	0
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
	6 604	2 818	2 789	6 633

3 Informations relatives au comptes de résultat

3.1 Produits

Ils se décomposent de la manière suivante :

En €	Narbonne	Carcassonne	Beaucaire	Le Puy	Poitiers	Total
Loyers	11 284	29 729	11 826	18 285	5 651	76 775
Charges locatives	775	2 187	705	641	463	4 771

3.2 Charges immobilières

On distingue :

Charges et taxes récupérables sur les locataires	10 K€
- Dont charges récupérables	10 K€
- Dont taxes récupérables	-

Les gros travaux et réparations	Néant
--	--------------

Le poste "autres charges immobilières"	40 K€
- Dont taxes non récupérables	19 K€
- Dont assurances	2 K€
- Dont honoraires	19 K€

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

3.3 Charges d'exploitation de la Société

Selon les 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. En 2013, la société de gestion a décidé de facturer les honoraires de gestion à hauteur 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 2,5 K€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (-1 K€), d'honoraires d'expertises immobilières (2,5K€) et de frais de banques (1 K€).

En 2013, une provision pour créances douteuses de 1 681€ a été comptabilisée ainsi qu'une perte sur créance irrécouvrable pour 1 300€.

SCPI RENOVALYS

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 6 884 300 €

Siège social : 12, rue Médéric 75 017 Paris

SIREN : 515 409 456 RCS PARIS

Rapport du Commissaire aux C omptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI RENOVALYS, 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 Investment 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 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.

SCPI RENOVALYS

Comptes Annuels

Exercice clos le

31 décembre 2013

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-avant, nous attirons votre attention sur la note 1.1 de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable concernant la durée d'amortissement des frais d'acquisition des biens immobiliers.

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 placement immobilier ;
- 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'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 13 juin 2014

Le Commissaire aux Comptes

MAZARS


Emmanuel Charnavel

SCPI RENOVALYS

Société civile de placement immobilier au capital de 6 884 300 €

Siège social : 12, rue Médéric, 75017 Paris

SIREN : 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 2013

SCPI RENOVALYS

*Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2013*

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.

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.

SCPI RENOVALYS

*Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2013*

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 des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Avenir Finance Investment Managers**Rémunération au titre des commissions de gestion :**

L'article 16 des statuts prévoit une rémunération de la société de gestion au titre de la gestion des biens sociaux de la société, pour la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard ainsi que le paiement et la récupération des charges auprès des locataires.


Cette rémunération est fixée à 10% hors taxes (soit 11,96% TTC) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. Au cours des 5 premiers exercices sociaux, la rémunération de la société de gestion ne pourra être inférieure à 7 500 € hors taxes (soit 8 970 € TTC) par trimestre dans la limite de l'assiette disponible.

Au titre de l'exercice 2013, cette rémunération s'est élevée à 9 182 € TTC correspondant à 11,96% du montant des produits locatifs cités ci-dessus. La société de gestion a renoncé au montant minimum prévu pour les 5 premiers exercices.

Fait à Villeurbanne, le 13 juin 2014

Le Commissaire aux Comptes

MAZARS



Emmanuel Charnavel

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale ordinaire du 30 juin 2014

- ✓ Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- ✓ Quitus à la société de gestion,
- ✓ Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- ✓ Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
- ✓ Affectation du résultat,
- ✓ Approbation de la valeur comptable, et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2013,
- ✓ Renouvellement du mandat de l'expert immobilier,
- ✓ Ratification du transfert du siège social ; modification corrélative de l'article 4 des statuts,
- ✓ Pouvoirs pour formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils lui sont présentés.

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne quitus à la société de gestion pour l'exercice 2013.

Troisième 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.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance et le rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont mentionnées.

Cinquième résolution

L'assemblée générale constate que le résultat de l'exercice s'élève à 9 774 euros ; ce montant sera affecté au report à nouveau.

Sixième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2013.

• Valeur comptable	6 633 079 €
--------------------	-------------

Septième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2013.

• Valeur de réalisation	6 907 960 €
-------------------------	-------------

Huitième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2013.

• Valeur de reconstitution

7 998 183 €

Neuvième résolution

L'assemblée générale renouvelle le mandat de Monsieur GOUTTENOIRE, Expert près de la Cour d'Appel de Lyon - 18-20 rue Tronchet – 69006 Lyon, en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années.

Dixième résolution

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion ratifie le transfert du siège social de la société au 12 rue Médéric -75017 PARIS et approuve en conséquence la modification de l'article 4 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

Article 4 – Siège Social

Le siège social est fixé à Paris (75017), 12 rue Médéric. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion. Lors d'un transfert décidé par la Société de Gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

Onzième 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.

