



SCPI Renovalys

Rapport annuel 2014

SOMMAIRE

LA SCPI RENOVALYS EN BREF	3
1 Organes de Direction et de contrôle.....	3
2 La SCPI au 31 décembre 2014	4
LE MARCHE DE L'IMMOBILIER EN 2014	5
I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2014	7
1 Régime fiscal de la SCPI.....	7
2 Capital et marché des parts.....	7
3 Patrimoine de la SCPI	7
4 Gestion locative	8
5 Résultats financiers	10
6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI	11
II - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	13
III - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	13
IV – COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	13
1 Etat du Patrimoine	15
2 Analyse de la variation des capitaux propres.....	16
3 Compte de résultat	17
4 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2014.....	19
V – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	23
1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	23
2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	26
VI – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	29
VII – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	29

LA SCPI RENOVALYS EN BREF

1 Organes de Direction et de contrôle

Société de gestion

Avenir Finance Investment Managers

Société Anonyme 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 Jérôme FRANK, Président du conseil d'administration

Monsieur Thibault DELAHAYE, Administrateur

Monsieur Gilles SAUNIER, Administrateur

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Administrateur

Direction générale

Monsieur Thibault DELAHAYE, Directeur Général

Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

Madame Danièle SIBONI

Membres du conseil

Monsieur Edmond PELLETIER

Monsieur Pierre FOURNEL

Monsieur Rémy GACHOD

Monsieur Franck BUFFAUD

Monsieur Olivier TILLETTE DE CLERMONT TONERRE

Madame Claude POZZA

Monsieur Alain SANDEAU

Madame Martine THUILLIER

Monsieur Laurent BOUCHEZ

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

69100 VILLEURBANNE

Suppléant

Monsieur Frédéric MAUREL

131 boulevard Stalingrad

69100 VILLEURBANNE

2 La SCPI au 31 décembre 2014

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

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER EN 2014

Si le marché de l'immobilier s'est caractérisé en 2013 par son atonie, 2014 a confirmé la tendance sans offrir de perspectives plus flagrantes.

Logements neufs

Le nombre de ventes en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) est un bon thermomètre du marché immobilier. Avec un recul de 3,9% par rapport à 2013¹, les ventes ont à nouveau marqué le pas sans toutefois s'effondrer comme les trois premiers trimestres le laissaient craindre. Cette correction traduit l'attentisme et la prudence des investisseurs et des acquéreurs face à la situation économique et à l'instabilité législative.

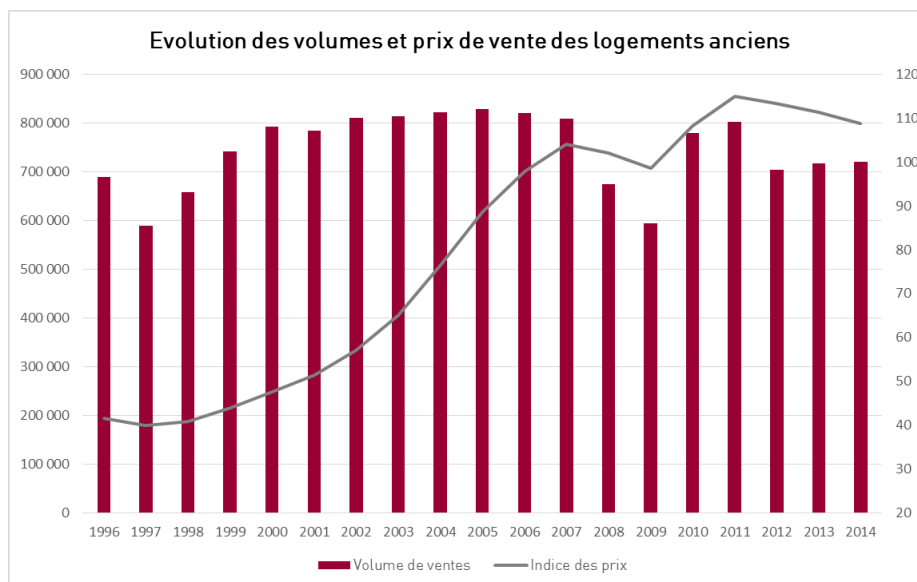
Logements anciens

Volumes

La tendance est comparable voire légèrement meilleure pour les ventes de logements anciens qui affichent en 2014 une stabilité certes peu enthousiasmante mais aussi rassurante (-2,4% à +0,3% selon les estimations²). Soutenu par des taux d'intérêt historiquement bas, le marché de l'immobilier ancien a encore une fois bien résisté eu égard à la morosité économique. L'environnement législatif (Loi ALUR) ne semble pas avoir eu d'effet significatif, à moins qu'il n'ait contribué à freiner les ventes, si l'on en croit les professionnels de l'immobilier qui ont pointé le dispositif et ses lourdeurs administratives.

Prix de vente

Les prix suivent cette tendance hésitante et baissent de 2,2% par rapport à 2013³. Comme très souvent, ces chiffres masquent de grandes disparités (de +4,5% à Bordeaux à -4,9% à Nancy)⁴.



Source : INSEE

¹ Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie

² Estimations INSEE et FNAIM

³ Source : INSEE

⁴ Source : FNAIM

Marché locatif

L'augmentation globale des loyers en 2014 (+1%)⁵ doit être considérée avec prudence puisqu'elle est largement relativisée par les premiers chiffres de 2015 (voir ci-dessous). La mobilité résidentielle, en revanche, se redresse et enraye la forte tendance baissière des deux années précédentes.

Perspectives pour 2015

Comme en 2014, l'incertitude prédomine. Alors que les loyers baissent dans 80% des grandes agglomérations depuis le début de l'année 2015⁵, la mobilité résidentielle donne à nouveau des signaux positifs et atteint des taux comparables à ceux de l'avant crise (2008)⁵. Il est difficile à ce stade de savoir si ce frémissement constitue un soubresaut ponctuel ou le début d'une embellie du marché locatif ; celui-ci demeure durablement lié aux conditions économiques qui, avec la baisse des prix du pétrole et du cours de l'euro, ont retrouvé un peu d'air - du moins ponctuellement. Dans un contexte particulièrement difficile pour les épargnants (taux du livret A à 1%, rendements des placements monétaires proches de 0, etc.), l'immobilier continue donc de jouer son rôle de valeur refuge.

Le marché des SCPI

Sur le marché des SCPI également, 2014 a été fidèle à 2013 avec une collecte record et des rendements stables. La capitalisation totale des SCPI atteint ainsi 32,9 Mds€ (+9,7%)⁶.

Avenir finance Investment Managers se distingue avec un total d'actifs immobiliers sous gestion en croissance de 53% en 2014.

⁵ Source : CLAMEUR

⁶ Source : ASPIM

I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2014

1 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-ils imputer les déficits fonciers sur leur revenu global, et ce sans aucun plafond, si le bien est situé dans un secteur éligible.

2 Capital et marché des parts

Capital au 31/12/14 (nominal : 4300 euros)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
6 884 300	1601	134

Aucune transaction de parts n'a été réalisée sur le marché secondaire en 2014. 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.

3 Patrimoine de la SCPI

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 avaient tous fait l'objet d'une demande de permis de construire antérieure au 1^{er} janvier 2009, ce qui les rendait 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.

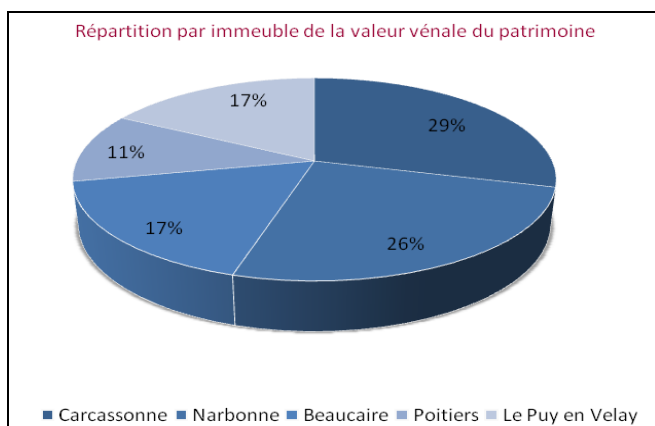
3.1 Tableau récapitulatif du patrimoine

Ville	Nb Lots	Surface (m²)	Prix du foncier (K€)	Prix des travaux (K€)	Prix de revient (€ / m²)
Carcassonne	7	556	635	1 085	3 094
Narbonne	9	389	439	1 303	4 481
Beaucaire	6	320	354	867	3 816
Poitiers	4	234	63	619	2 915
Le Puy en Velay	6	427	310	929	2 899

3.2 Répartition du patrimoine immobilier

Au 31/12/2014, en % des valeurs vénale

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Total
Paris / Ile de France	-	-	-
Province	98,2%	1,8%	100%
TOTAL	98,2%	1,8%	100%



3.3 Travaux de rénovation du Patrimoine

Les travaux de rénovation des immeubles sont terminés et tous les immeubles ont été livrés.

4 Gestion locative

4.1 Situation locative

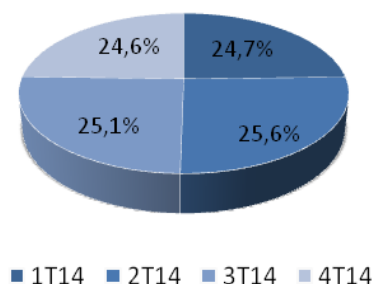
Le taux d'occupation financier s'est établi à 75% sur l'ensemble de l'exercice, en baisse par rapport au 31/12/2014 (80 %). Outre la situation économique peu favorable, la vacance provient de lots particulièrement difficiles à louer (local commercial non aménagé au Puy en Velay, appartement en rez-de-chaussée à Beaucaire) ou qui ont subi des dégradations (dégâts des eaux notamment).

	Lots livrés	Date d'acquisition	Date de livraison	Nombre de lots loués
Carcassonne	7	29 décembre 2009	mars 2012	6
Narbonne	9	29 décembre 2009 4 octobre 2010	mars 2013	8
Beaucaire	6	30 décembre 2010	mars 2012	4
Poitiers	4	27 décembre 2010	octobre 2012	2
Le Puy en Velay	6	27 décembre 2010	septembre 2012	4

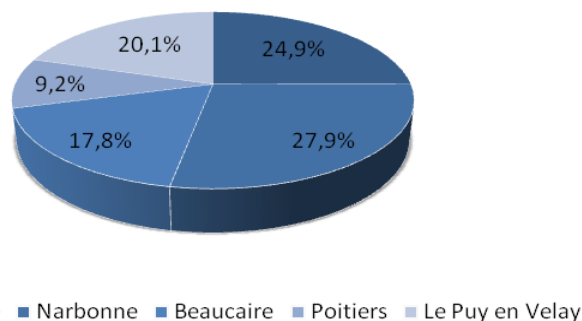
4.2 Loyers

Les locations ont produit 124 K€ de loyers en 2014. Les graphiques ci-dessous illustrent leur répartition par trimestre et par immeuble ainsi que leur évolution annuelle depuis la livraison des premiers immeubles.

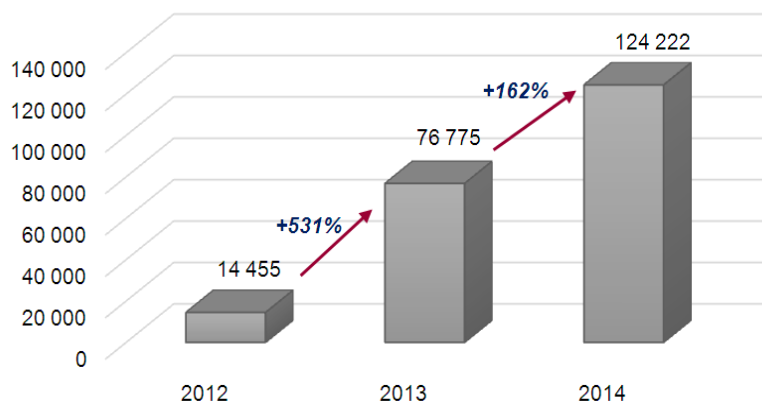
Répartition trimestrielle des loyers



Contribution des immeubles aux loyers



Evolution des loyers au cours des derniers exercices



4.3 Perspectives pour 2015

En 2015, la Société de gestion poursuivra ses efforts visant à améliorer le taux d'occupation. A cet effet, en début d'année 2015, la Société de gestion a dénoncé l'ensemble des mandats de gestion des immeubles et a fait appel à des gestionnaires de proximité en vue d'une gestion plus réactive et moins coûteuse.

4.4 Etat des impayés et provisions pour créances douteuses

Les provisions pour créances douteuses sont constituées en cas de loyers impayés dont le recouvrement est incertain. La dotation 2014 (1 740 € hors reprises de provisions) correspond essentiellement à un impayé déjà provisionné en 2013 à hauteur de 25% et dont la provision a été portée à 100%.

5 Résultats financiers

5.1 Commentaires relatifs aux résultats

En 2014, RENOVALYS a facturé 124 222 euros de loyers. Les principaux postes de charges ont été constitués des taxes foncières (24 K€), des honoraires de gestion (15 K€), des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (14 K€) et des autres frais de gestion (mise en location ou relocation, état des lieux, etc. pour 9 K€).

A ces dépenses s'ajoutent notamment différentes charges relatives à la réglementation : les assurances des immeuble (2,5 K€), les honoraires d'expertise (2,2 K€) et les provisions pour grosses réparations (2,5 K€).

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 31 694 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté 19,79 €. Aucun dividende ne sera distribué au titre de l'exercice 2014.

Distribution 2014	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux	Prélèvement forfaitaire libératoire
-	-	-	-

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

	2010	%	2011	%	2012	%	2013	%	2014	%
PRODUITS										
Recettes locatives brutes					9	100%	45	100%	75	100%
Produits financiers avant prélèvement libératoire			0,05		0,04		0,08			-
Autres produits	619						0		1	-
TOTAL PRODUITS	619	100%	0	100%	9	100%	45	100%	76	100%
CHARGES										
Commission de gestion	26	4%	22	-	2	18%	6	13%	9	17%
Autres frais de gestion	661		28		17		2		11	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice										
Charges locatives non récupérées	3		8		13					
Autres charges immobilières							24	54%	26	34%
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>690</i>		<i>59</i>		<i>32</i>		<i>32</i>		<i>46</i>	<i>61%</i>
Amortissements nets										
patrimoine										
autres			16	-	16	171%	5	12%	5	7%
Provisions nettes										
pour travaux									2	
autres							1	2%	1	
<i>Sous-total charges internes</i>			<i>16</i>	<i>-</i>	<i>16</i>	<i>171%</i>	<i>6</i>	<i>14%</i>	<i>8</i>	
Charges financière			7							
Autres charges							1		2	3,8%
TOTAL CHARGES	690	111%	81	-	48	528%	39	86%	56	74%
RÉSULTAT COURANT	-71	-11%	-81	-	-39	-428%	6	14%	20	26%
Report à nouveau annuel	-71		-81		-39		6		20	
Report à nouveau cumulé			-71		-152		-171		-164	
REVENUS DISTRIBUÉS										
Avant prélèvement libératoire										
Après prélèvement libératoire										

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 31/12/2014 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	2014	75 062	64 235	-	10 827	-
	2013	77 446	55 276	-	22 170	-
Dettes litigieuses	2014	-	-	-	-	-
	2013	-	-	-	-	-
TOTAL	2014	75 062	64 235	-	10 827	-
	2013	77 446	55 276	-	22 170	-

5.4 Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2013	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2014
+ Fonds Collectés	7 887 203	-	7 887 203
+ Divers / Autres Réserves			
- Achats d'Immeubles	6 678 779	-	6 678 779
- Engagements sur constructions			
- Cessions d'Immeubles			
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	990 633	-	990 633
- Autres Immobilisations Corporelles			
SOLDE	217 791	-	217 791

5.5 Evolution du capital

Date de création : 2009 ; nominal de la part : 4 300 €

Le capital nominal de la SCPI est de 6 884 300 depuis le 31/12/2010. Aucune augmentation de capital n'a eu lieu depuis.

6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI

6.1 Valeur comptable

La valeur comptable reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2014.

VALEUR COMPTABLE	€
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	6 633 529
Valeur nette des autres actifs	33 738
VALEUR COMPTABLE	6 667 267
<i>Soit pour une part</i>	4 164,44

6.2 Valeur de réalisation

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

VALEUR DE REALISATION	€
Valeur vénale	6 856 000
Valeur des autres actifs nette des non-valeurs	-57 553
VALEUR DE REALISATION	6 798 447
<i>Soit pour une part</i>	4 246,38

La valeur de réalisation de RENOVALYS s'établit à 6 798 447 euros, soit 4 246,38 euros par part.

6.3 Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution exprime, sur la base des expertises des immeubles, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

VALEUR DE RECONSTITUTION	€
Valeur de réalisation	6 798 447
Frais d'acquisition	91 291
Commission de souscription	990 633
VALEUR DE RECONSTITUTION	7 880 371
<i>Soit pour une part</i>	4 922,16

6.4 Evolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

Valeurs (€)	2013	Soit par part	2014	Soit par part
Valeur de réalisation	6 907 960	4 314,78	6 798 447	4 246,38
Valeur de reconstitution	7 998 183	4 995,74	7 880 371	4 922,16

II - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

A la suite de l'adoption de l'Ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 intégrant la transposition de la Directive AIFM en droit français et de l'adoption de l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, nous vous proposons une mise à jour des statuts intégrant les nouvelles dispositions et précisant certains aspects juridiques.

L'entrée en vigueur de la Dodd Frank aux Etats Unis, imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des résidents américains, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Cette nouvelle réglementation a amené votre société de gestion à ne pas accepter des transferts de parts au profit d'une « US Person » telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

En conséquence, nous vous proposons de modifier les statuts de votre société en ce sens.

Nous joignons au présent rapport le projet des statuts faisant apparaître les modifications.

III - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 donne tous les renseignements utiles sur le patrimoine ainsi que sur les comptes de l'exercice 2014 et les perspectives 2015.

Evolution du patrimoine

La totalité des fonds collectés ayant été investie, aucune acquisition n'a été réalisée en 2014. Le patrimoine de RENOVALYS reste donc inchangé.

S'agissant de la situation locative, le taux d'occupation financier est en baisse par rapport à fin 2014 et s'est établi à 75% sur l'ensemble de l'exercice. Outre la situation économique peu favorable, la vacance provient de lots particulièrement difficiles à louer (local commercial non aménagé au Puy en Velay, appartement en rez-de-chaussée à Beaucaire) ou qui ont subi des dégradations (dégâts des eaux notamment).

Valeurs représentatives de la SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2014 ont fait ressortir une valeur vénale de 6 856 000 €.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs très théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

Les résultats de l'exercice 2014

L'évolution de la situation locative en 2014 a permis à la SCPI de percevoir 124 222 euros de loyers. RENOVALYS a réalisé un résultat positif de 31 694 €. Le résultat ressort à 19,79 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.

Assemblée Générale Extraordinaire

Nous vous invitons à voter en faveur des modifications statutaires proposées et nécessaires suite à la transposition en droit français de la directive AIFM par l'Ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 et de l'entrée en vigueur de la Dodd Frank aux Etats Unis.

Projets de résolutions à l'Assemblée Générale Ordinaire

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Le Conseil de Surveillance,

IV – COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

1 Etat du Patrimoine

Etat du Patrimoine			Exercice		Exercice précédent		
			Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	
Placements Immobiliers	Immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives (1)	6 633 529	6 856 000	6 633 529	7 008 000	
		immobilisations en cours (1)					
		Total	6 633 529	6 856 000	6 633 529	7 008 000	
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	Commission de souscription					
		Frais de recherche des immeubles					
		TVA non récupérable sur immobilisations locatives					
		Autres frais d'acquisition des immeubles	91 291		99 590		
		Total	91 291	-	99 590	-	
	Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobiliations locatives					
		Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-2 484	-2 484			
		Autres provisions pour risques et charges					
		Total	-2 484	-2 484	-	-	
	TOTAL I		6 722 336	6 853 516	6 733 120	7 008 000	
Autres actifs et passifs d'exploitation	Actifs immobilisés	Associés capital souscrit non appelé					
		immobilisations incorporelles					
		Immobilisations corporelles d'exploitation					
		Immobilisations financières					
		Total	-	-	-	-	
	Créances	Locataires et comptes rattachés	14 801	14 801	15 155	15 155	
		Autres créances	390	390	7 040	7 040	
		Provision pour dépréciation des créances	-2 527	-2 527	-1 681	-1 681	
		Total	12 663	12 663	20 515	20 515	
	Valeurs de placement et disponibilités	Valeurs mobilières de placement					
		Fonds de remboursement					
		Autres disponibilités	79 791	79 791	31 813	31 813	
		Total	79 791	79 791	31 813	31 813	
	Dettes	Provisions générale pour risques et charges		-	-	-	-
		Dettes financières	-71 313	-71 313	-71 289	-71 289	
		Dettes d'exploitation	-75 062	-75 062	-77 446	-77 446	
		Dettes diverses	-3 632	-3 632	-3 632	-3 632	
		Total	-150 007	-150 007	-152 368	-152 368	
		TOTAL II		-57 553	-57 553	-100 040	-100 040
Comptes de régularisation actif et passif	Charges constatées d'avance		205	205	215	215	
	Charges à répartir sur plusieurs exercices						
	Produits constatés d'avance						
	TOTAL III		205	205	215	215	
Capitaux propres comptables			6 664 989		6 633 295		
Valeur estimée du patrimoine				6 796 168		6 908 175	

2 Analyse de la variation des capitaux propres

Variation des capitaux propres		Situation d'ouverture	Affectation 2014	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	12 271	-	-	12 271
Ecart d'évaluation	Ecart de réévaluation				
	Ecart de dépréciation des immeubles actifs				
	Total	-	-	-	-
	Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
	Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
	Réserves				
	Report à nouveau	- 273 050	9 774	-	- 263 276
Résultat de l'exercice	Résultat de l'exercice	9 774	- 9 774	- 31 694	31 694
	Acomptes sur distribution				
	Total	9 774	- 9 774	- 31 694	31 694
Total général		6 633 295	0	- 31 694	6 664 989

3 Compte de résultat

Produits		Exercice	Exercice précédent
Produits d'exploitation	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers	124 222	76 775
	Charges facturées	8 769	4 771
	Produits annexes		
	Produits de l'activité immobilière et produits annexes	132 991	81 546
	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses	894	
	Provisions pour grosses réparations		
	Provisions pour risques et charges		
	Transfert de charges d'exploitation		
	Autres produits	47	257
	Autres produits d'exploitation	940	257
	Total des produits d'exploitation	133 931	81 803
Produits financiers	Produits financiers		121
	Reprises de provisions sur charges financières		
	Total des produits financiers	-	121
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels		
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
	Total des produits exceptionnels	-	-
Total des produits		133 931	81 923
Solde débiteur (perte)			
Total général		133 931	81 923

Charges		Exercice	Exercice précédent
Charges d'exploitation	Charges ayant leur contrepartie en produits	18 229	10 176
	Charges d'entretien du patrimoine locatif		
	Grosses réparations		
	Autres charges immobilières	35 097	39 016
	Charges immobilières	53 326	49 192
	Rémunération de la société de gestion	14 907	9 182
	Commission de souscription		
	Frais d'acquisitions		
	Diverses charges d'exploitation	18 082	2 495
	Dotations aux amortissements d'exploitation	8 299	8 299
	Dotation aux provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses	1 740	1 681
	Provisions pour grosses réparations	2 484	
	Provisions pour risques et charges		
	Autres charges		1 300
	Charges d'exploitation de la société	45 512	22 958
	Total des charges d'exploitation	98 837	72 149
Produits financiers	Charges financières diverses		
	Dotations aux amortissements et provisions		
	Total des charges financières	-	-
Produits exceptionnels	Charges exceptionnelles	3 400	
	Dotations aux amortissements et provisions		
	Total des charges exceptionnelles	3 400	-
Total des charges		102 237	72 149
Solde créditeur (bénéfice)		-31 694	-9 774
Total général		70 543	62 375

4 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2014

Evènements principaux de l'exercice

Changement de méthode

Aucun changement de méthode n'a eu lieu sur l'exercice.

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 Adequation Expertise a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2014 soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les 5 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.

Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

Immobilisations (valeurs bilancielles et estimées)

- Valeurs bilancielles : 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 potentiel, évalué par un expert immobilier en 2010, une fois les travaux totalement achevés. Les biens immobiliers ont été réévalués en 2014, la valeur retenue correspond à la valeur en l'état de réhabilitation.

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 bilancielles	1 742	1 720	1 221	711	1 239	6 633
Valeurs estimées	1 747	1 995	1 180	761	1 173	6 856

Immobilisations en cours

Au 31/12/2014, les 5 programmes immobiliers ont été livrés. Il n'y a pas de travaux en cours à comptabiliser.

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Ce compte correspond aux frais d'acquisitions des biens immobiliers engagés en 2010 pour un total de 124 K€.

Ces frais sont amortis sur 15 ans à partir de l'exercice 2011, soit une dotation qui s'élève à 8 K€ en 2014.

Provision pour grosses réparations

Une provision pour grosses réparations est constituée pour permettre de maintenir la valeur du parc immobilier (gros œuvre, toiture, charpente et équipement essentiels). Ces coûts sont estimés annuellement à 2 % des loyers comptabilisés au cours de l'exercice soit 2K€ en 2014.

Locataires et comptes rattachés

Les créances locataires sont constituées par :

Créances locataires et comptes rattachés	12 K€
Locataires	0 K€
Locataires douteux ou litigieux	4 K€
Dépréciation des locataires	- 3 K€
Créances sur société de gestion	11 K€

Une provision pour dépréciation des clients douteux a été comptabilisée pour 2 527€, et vient en diminution du compte clients. En 2014, la dotation pour créances douteuses (nette de reprise) s'élève à 846 €.

Valeurs de placement et disponibilités

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

- Disponibilités en banque : 80 K€

Capitaux propres

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

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	- 273 050	9 774		- 263 276
Résultat	9 774	31 694	9 774	31 694
TOTAL	6 633 295	41 468	9 774	6 664 988

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières	71 K€
dont comptes courants société de gestion	71 K€
Dettes d'exploitation	75 K€
dont dettes fournisseurs	12 K€
dont fournisseurs factures non parvenues	58 K€
dont dettes fiscales	5 K€
Dettes diverses	4 K€
dont créances autres sociétés	4 K€

Prélèvements sur primes d'émission

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

en K€	Prime 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 2014	12	

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2014.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2014 ressort à : + 32 K€

Etat de l'actif immobilisé

en K€	31/12/2013	Entrées	Sorties	31/12/2014
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	6 633			6 633
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	6 633	-	-	6 633

Informations relatives au compte de résultat

Produits

Ils se décomposent de la manière suivante :

en €	Narbonne	Carcassonne	Beaucaire	Poitiers	Le Puy en Velay	Total
Loyers	34 652	31 024	21 999	11 482	25 065	124 222
Charges locatives	1 997	3 154	1 377	760	1 481	8 769

Charges immobilières

On distingue :

Les charges et taxes récupérables sur les locataires	18 K€
dont charges récupérables	18 K€
dont taxes récupérables	-

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

Le poste "autres charges immobilières"	35 K€
dont charges non récupérables	-
dont taxes non récupérables	24 K€
dont assurances	2 K€
dont honoraires	9 K€

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

Charges d'exploitation de la Société

Selon les statuts de la SCPI, durant les 5 premiers exercices, la société de gestion devait être rémunérée au minimum de 9 K€ TTC par trimestre. En 2014, la réglementation (directive AIFM) a imposé l'abandon de cette rémunération forfaitaire minimum. Ainsi, en 2014, la société de gestion a-t-elle facturé des honoraires de gestion à hauteur 12% TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

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

Les diverses charges d'exploitation, soit 18 K€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (14 K€), d'honoraires d'expertises immobilières (2K€) et de frais de banques (2 K€).

La charge exceptionnelle de 3 400 € correspond à un litige avec un ancien locataire.

V – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

SCPI RENOVALYS

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 6 884 300 €
Siège social : 12, rue Médéric
75017 PARIS
RCS PARIS 515 409 456

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014, 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 l'expert immobilier Laurent Gouttenoire, Gérant du cabinet Adéquation Expertise, 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.

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 vos statuts.
- 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'état du patrimoine et les valeurs vénale 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 15 juin 2015

Le Commissaire aux Comptes

MAZARS


Emmanuel Charnavel

2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

SCPI RENOVALYS

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

Siège social : 12, rue Médéric

75017 PARIS

RCS PARIS 515 409 456

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2014

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.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 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 12% TTC) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Au titre de l'exercice 2014, cette rémunération s'est élevée à 14 907 € TTC correspondant à 12% du montant des produits locatifs cités ci-dessus.

Fait à Villeurbanne, le 15 juin 2015

Le Commissaire aux Comptes

MAZARS



Emmanuel Charnavel

VI – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2014

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014, tels qu'ils lui ont été présentés.

Deuxième résolution - Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice 2014.

Troisième résolution – Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution - Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution - Affectation du résultat

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2014 au compte « Report à nouveau ».

Sixième résolution - Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve les valeurs arrêtées au 31 décembre 2014 suivantes :

- valeur comptable : 6 667 267 €, soit 4 164,44 € par part.
- valeur de réalisation : 6 798 447 €, soit 4 246,38 € par part.
- valeur de reconstitution : 7 880 371 €, soit 4 922,16 € par part.

Septième Résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

VII – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'adoption de l'Ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 transposant notamment, la Directive AIFM en droit français, décide de mettre à jour l'ensemble des articles et textes applicables dont il est fait mention dans les statuts.

Deuxième résolution

L'Assemblée générale, connaissance prise des articles du code monétaire et financier permettant d'élargir l'objet social de la Société, décide en conséquence, de modifier ledit objet social, en introduisant les nouvelles dispositions telles que prévues par lesdits articles, comme suit :

- Article 2 – Objet

RENOVALYS a pour objet l'acquisition directe ou indirecte 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 immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, et ce conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

RENOVALYS peut également détenir des titres de SCPI, d'OPCI qu'ils soient destinés à des investisseurs non professionnels ou professionnels, ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme (C. mon.fin., art. L.214-115, I, 3° mod. par Ord. n° 2013-676, 25 juill. 2013, art. 6). Ces participations ne peuvent représenter plus de 10% de la valeur vénale de son patrimoine, et ce sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

RENOVALYS procédera à la restauration de ces immeubles dans les conditions permettant de bénéficier, pour les immeubles éligibles, du régime fiscal tel que résultant des articles 31, I-1° et 156, I-3° al. 3 et 4, du Code général des impôts.

L'éligibilité à ces régimes fiscaux de faveur devra être, préalablement à l'acquisition, certifiée par une prise de position formelle de la société d'avocats RIVIERE BORGIA RIVIERE MORLON.

RENOVALYS se donne comme objectif de sélectionner des projets de restauration immobilière dont la quote-part constituant l'assiette de l'avantage fiscal s'élève entre 60 et 70 % du prix de revient de ses investissements immobiliers.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise des incidences de la loi américaine dite « Dodd-Frank » imposant notamment des restrictions et des obligations spécifiques concernant la commercialisation des instruments financiers à des US Person, décide d'insérer dans les statuts des dispositions relatives à l'interdiction aux US Person de détenir des parts de la société soit par souscription, soit par transmission, et en conséquence de modifier les articles suivants comme suit :

- Article 6 – Capital social de constitution

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« Aucune souscription ou cession de parts de RENOVALYS ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. »

- Article 7 – Augmentation et réduction du capital

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« Aucune souscription de parts de RENOVALYS ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article 422-197 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. »

- Article 9 – Parts sociales – Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations

4. Responsabilité des associés

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendrait que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. »

- Article 10 – Cession des parts sociales

1. Agrément

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« Toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ».

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise des autres modifications apportées par l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 aux dispositions législatives et réglementaires régissant les SCPI, décide de procéder à différentes modifications statutaires comme suit :

- Article 7 – Augmentation et réduction du capital

- Augmentation du capital

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs »

- Réduction du capital

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« La réduction de capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la société des sommes remboursées aux associés. »

- Article 14 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« elle nomme pour cinq ans un expert externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale, »

Dans le cadre de l'opération de contracter au nom de la Société des emprunts, assumer les dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, introduction, à la fin du deuxième alinéa, de la précision relative à la limite maximum fixée par l'Assemblée Générale :

« cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier »

- Article 20 – Assemblées Générales

Convocation

Concernant la convocation des associés, suppression de la disposition « sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation » et ajout de la disposition « ou par des moyens de télécommunication électronique »

- Article 23 – Consultation par correspondance

« Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles ».

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide également de procéder aux modifications statutaires ci-après :

Mise à jour des numéros des articles du Code monétaire et financier et du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers dans l'ensemble des statuts.

- Article 18 – Conseil de Surveillance

Ajout de l'alinéa ci-après :

« La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. »

Sixième Résolution

L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la Société intégrant les modifications présentées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI RENOVALYS.

Septième Résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.