



Rapport **annuel**
2015

SOMMAIRE

LA SCPI RENOVALYS EN BREF	3
1 Organes de Direction et de contrôle	3
2 La SCPI au 31 décembre 2015	4
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2015	5
1 Logements neufs	5
2 Logements anciens	5
3 Le marché des SCPI	5
I - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	6
1 Régime fiscal de la SCPI	6
2 Capital et marché des parts	6
3 Patrimoine de la SCPI	6
4 Gestion locative	7
5 Résultats financiers	8
6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI	11
7 Informations relatives aux rémunérations	11
II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	12
III - COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	13
1 Etat du patrimoine	13
2 Analyse de la variation des capitaux propres	14
3 Compte de résultat	15
4 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2015	17
IV - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	20
1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	20
2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	23
V - TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	26
VI - TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	27

LA SCPI RENOVALYS EN BREF

1 Organes de Direction et de contrôle

Société de gestion

Advenis 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 Olivier TILLETTE DE CLERMONT
TONNERRE
Monsieur Claude POZZA
Monsieur Alain SANDEAU
Madame Martine THUILLIER
Monsieur Laurent BOUCHEZ
Monsieur Franck BUFFAUD

Expert externe en évaluation

Monsieur Laurent GOUTTENOIRE
Expert près la Cour d'Appel de Lyon
18 - 20 rue Tronchet
69006 LYON

Commissaires aux comptes de la SCPI

Titulaire

MAZARS
Société anonyme au capital de 1 886 008 €
Immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro
351 497 649
131 boulevard Stalingrad
69624 VILLEURBANNE cedex

Suppléant

Monsieur Frédéric MAUREL
131 boulevard Stalingrad
69624 VILLEURBANNE cedex



Narbonne, 73 rue Droite

2 La SCPI au 31 décembre 2015

Forme juridique	SCPI à capital fixe
<i>Capital social statutaire</i>	8 501 000 €
<i>Date d'ouverture au public</i>	02/12/2009
<i>Clôture des souscriptions</i>	31/12/2010
<i>Durée de placement</i>	Statutaire 15 ans
<i>Visa AMF</i>	SCPI 09-29 (17/11/2009)
<i>Société de gestion</i>	Advenis Investment Managers



Carcassonne, 29 rue Victor Hugo

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2015

Pour le marché immobilier, 2015 aura été globalement une année de reprise, avec des résultats toutefois contrastés.

1 Logements neufs

A la faveur des taux d'intérêts d'emprunt toujours au plus bas, le retour des investisseurs privés (qui ont acquis, en 2015, 43,8% de logements de plus qu'en 2014) a entraîné le redémarrage des ventes de logements neufs : +13,6% en 2015, avec des permis de construire et des mises en chantier en légère hausse également.

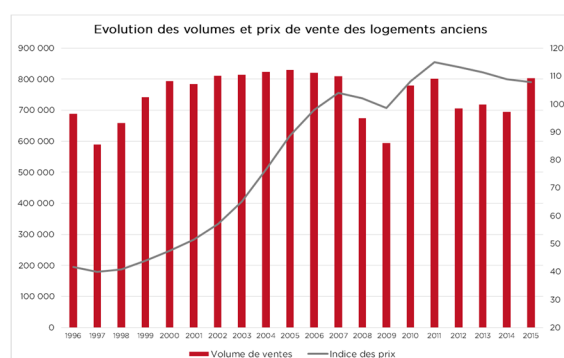
2 Logements anciens

Volumes

L'embellie est beaucoup plus sensible pour les ventes de logements anciens qui dépassent la barre des 800 000 unités en 2015, soit une hausse de plus de 15% par rapport à 2014. Après un premier semestre très stable, les transactions ont sensiblement accéléré au deuxième semestre (+20% pour le seul 3^e trimestre).

Prix de vente

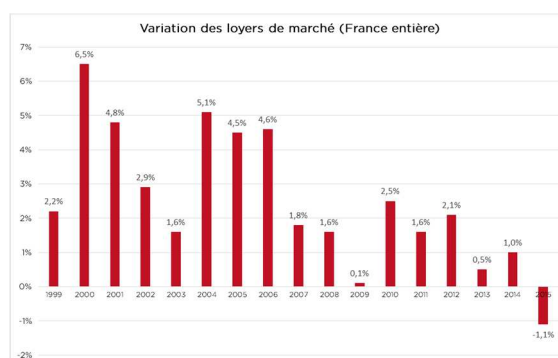
L'augmentation des volumes permet aux prix d'afficher une baisse limitée (de l'ordre de -1,9% selon les estimations de la Fnaim, -0,5% d'après Century 21). Cette baisse masque toutefois la hausse des prix au quatrième trimestre, qui correspond à la période de plus forte augmentation des volumes. Ces chiffres moyens révèlent en outre une forte hétérogénéité. Comme toujours, les biens en bon état situés dans le centre des grandes villes sont plébiscités par les acquéreurs.



Source : INSEE

Marché locatif

CLAMEUR note une baisse des loyers en 2015 : l'indice calculé par l'observatoire passe de 151,4 à 150,1 (-1% environ). Il s'agit là encore d'une moyenne, mais la baisse concernerait 70% des grandes villes françaises et porterait surtout sur les grandes surfaces (plus de 3 pièces). Cette baisse est toutefois relativisée par un dynamisme accru du marché locatif avec une hausse de 12% des signatures de baux et une vacance locative moyenne en baisse de 3,2%.



Source : CLAMEUR

Perspectives pour 2016

La forte hausse des transactions en 2015, le maintien durable des taux d'intérêts à des niveaux extrêmement bas et le retour, même faible et fragile, de la croissance du PIB sont des signaux encourageants pour les prochains mois.

3 Le marché des SCPI

La croissance de la collecte se poursuit pour les SCPI qui engrangent des souscriptions en hausse de 46% par rapport à 2014. Ces 4,3 Mds € de collecte brute, un chiffre record pour les SCPI, portaient la capitalisation totale des SCPI à 37,8 Mds € au 31 décembre. Le rendement moyen des SCPI classiques (SCPI d'immobilier tertiaire, hors SCPI fiscales) affiche quant à lui une baisse de 0,23% pour s'établir à 4,85%.



Poitiers, 10 rue Saint Cyprien

I - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 31/12/2015 (nominal : 4 300 €)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
6 884 300 €	1 601	134

3.1 Tableau récapitulatif du patrimoine

Ville	Nombre de 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

Conformément à son objectif fiscal, le patrimoine de la SCPI est essentiellement composé de logements. L'immeuble du Puy-en-Velay comporte deux commerces sur rue.

Au 31/12/2015, en % des valeurs vénales

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Total
Paris / Ile de France	-	-	-
Province	98,4%	1,6%	100%
TOTAL	98,4%	1,6%	100%

3.3 Travaux de rénovation du Patrimoine

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

Aucune transaction de parts n'a été réalisée sur le marché secondaire en 2015. 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, qui recherche le rendement, 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.



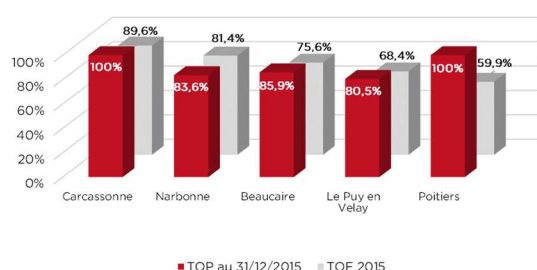
Beaucaire, 11 rue Legendre

4 Gestion locative

4.1 Situation locative

L'exercice 2015 s'est caractérisé par une augmentation sensible du taux d'occupation. Ce dernier atteignait 90 % (taux d'occupation physique) au 31 décembre contre 73,5 % fin 2014. Sur l'ensemble de l'année, le taux d'occupation financier progresse pour s'établir en moyenne à 76,8 %. La vacance résiduelle est essentiellement liée à la rotation des locataires : elle concerne en effet les lots libérés en cours d'année (8 en 2015), ainsi que le commerce vacant au Puy-en-Velay, qui n'a toujours pas trouvé preneur.

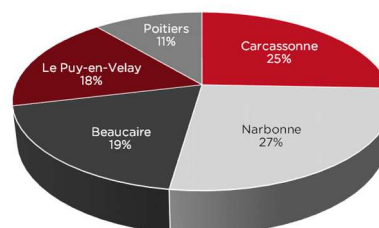
Taux d'occupation par immeuble



4.2 Loyers

Les immeubles ont permis à RENOVALYS de facturer 126 465 € de loyers, soit une hausse de 1,8% par rapport à l'exercice précédent.

Répartition des loyers facturés par immeuble



4.3 Perspectives pour 2016

En 2016, le taux d'occupation de la SCPI devrait se stabiliser. Il bénéficiera des récentes relocations (Le Puy-en-Velay, Narbonne) mais sera pénalisé par les dédites reçues (Narbonne, Poitiers).

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. Une provision de 4 k€ a été constituée pour couvrir notamment la défaillance d'un locataire à Beaucaire. Une procédure judiciaire de recouvrement est en cours.

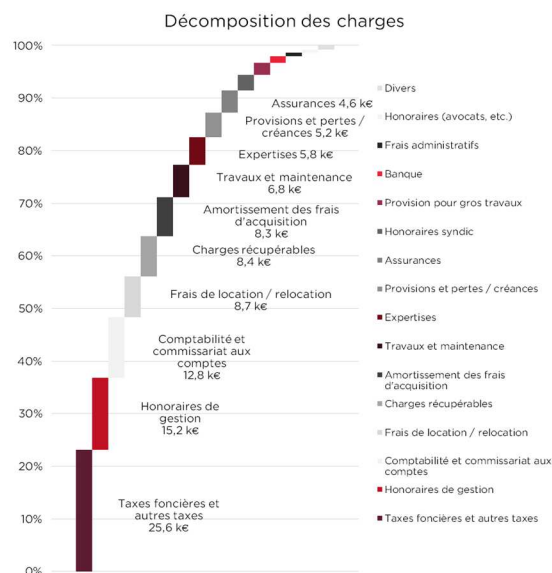


Le Puy en Velay, 38 boulevard Saint Louis

5 Résultats financiers

5.1 Commentaires relatifs aux résultats

En 2015, RENOVALYS a facturé 126 k€ de loyers. Les principaux postes de charges ont été constitués des taxes foncières et locatives (26 k€), des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (13 k€) et des honoraires versés à la société de gestion (15 k€).



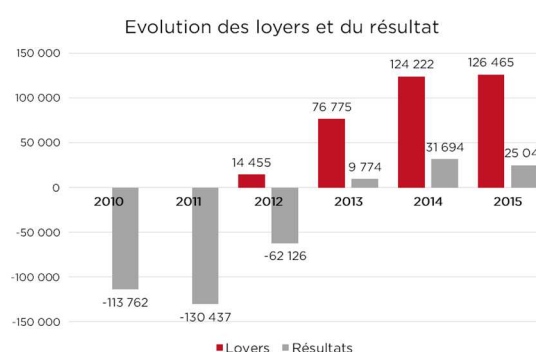
Les charges ressortent en augmentation de 9 k par rapport à 2015. Cette augmentation est principalement due aux frais de relocation des appartements, qui traduisent l'augmentation du taux d'occupation, aux travaux réalisés en vue de faciliter ou d'optimiser la location et aux frais d'expertises quinquennales, plus couteuses que les actualisations annuelles, pour deux immeubles. Elle se ventile pour l'essentiel de la façon suivante :

Distribution 2015

Distribution 2015	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux	Prélèvement forfaitaire libératoire
-	-	-	-

Charges (en k)	Montant 2014	Montant 2015	Variation
Maintenance et réparations	5,9	6,8	+0,9
Honoraires de location	4,6	8,7	+4,1
Comptabilité et C.A.C.	13,9	12,8	-1,1
Expertises	2,2	5,8	+3,6
Taxes foncières et CRL	23,8	25,6	+1,8
TOTAL			+9,3

Le bénéfice de l'exercice s'est ainsi établi à 25 041 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté 15,64 €. Aucun dividende ne sera distribué au titre de l'exercice 2015.



Afin d'apurer le déficit cumulé de la SCPI et de rendre possible, si le résultat et la trésorerie le permettent, la distribution de dividendes dès le prochain exercice, la société de gestion va proposer aux associés une réduction de capital. Il s'agit d'une procédure comptable qui n'aura pas d'impact sur le patrimoine de la SCPI. Les modalités de cette opération sont précisées dans les projets de résolutions d'assemblée générale extraordinaire.



Carcassonne, 29 rue Victor Hugo

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

	2011	%	2012	%	2013	%	2014	%	2015	%
PRODUITS										
Recettes locatives brutes			9	100%	45	99%	75	99%	80	100%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,05	100%	0,04	0%	0	0%				
Autres produits					0	0%	1	1%		
TOTAL PRODUITS	0,05	100%	9	100%	45	100%	76	100%	80	100%
CHARGES										
Commission de gestion	22		2	18%	6	13%	9	12%	9	12%
Autres frais de gestion	28		17	192%	2	3%	11	15%	19	24%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice									4	5%
Charges locatives non récupérées	8		13	146%						
Autres charges immobilières					24	54%	26	34%	21	26%
Sous total charges externes	59		32	356%	32	71%	46	61%	54	68%
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres	16		16	171%	5	12%	5	7%	5	7%
Provisions nettes										
Pour travaux							2	2%	2	2%
Autres					1	2%	1	1%	3	3%
Sous-total charges internes	16		16	171%	6	14%	8	10%	9	12%
Charges financières	7									
Autres charges					1	2%	2	3%	1	1%
TOTAL CHARGES	81		48	528%	39	86%	56	74%	64	80%
RESULTAT COURANT	-81		-39	428%	6	14%	20	26%	16	20%
Report à nouveau annuel	-81		-39		6		20		16	
Report à nouveau cumulé	-71		-152		-171		-164		-145	
REVENUS DISTRIBUES										
Avant prélèvement libératoire										
Après prélèvement libératoire										

(1) En % du total des produits



Narbonne, 73 rue Droite

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 31/12/2015 par date d'échéance.

Nature	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
<i>Dettes courantes</i>	2015	91 170	77 198	-	13 972	-
	2014	75 062	64 235	-	10 827	-
<i>Dettes litigieuses</i>	2015	-	-	-	-	-
	2014	-	-	-	-	-
TOTAL	2015	91 170	77 198	-	13 972	-
	2014	75 062	64 235	-	10 827	-

5.4 Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2014	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2015
+ Fonds collectés	7 887 203	-	7 887 203
+ Divers / Autres réserves			
- Achats d'immeubles	-6 678 779	-	-6 678 779
- Engagements sur constructions		-2 565	-2 565
- Cessions d'immeubles			
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-990 633	-	-990 633
- Autres immobilisations corporelles			
SOLDE	217 791	-2 565	215 226

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.



Le Puy en Velay, 38 bd St Louis

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 2015.

Valeur comptable	€
Valeur comptable des immobilisations nettes de provision	6 636 095
Valeur nette des autres actifs	57 718
VALEUR COMPTABLE	6 693 812
Soit pour une part	4 181,02

6.2 Valeur de réalisation

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

Valeur de réalisation	
Valeur vénale	5 934 200
Valeur nette des autres actifs	-25 274
VALEUR DE REALISATION	5 908 926
Soit pour une part	3 690,77

La valeur de réalisation de RENOVALYS s'établit à 5 908 926 euros, soit 3 690,77 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	5 908 926
Frais d'acquisition	82 992
Commission de souscription	990 633
VALEUR DE RECONSTITUTION	6 982 550
Soit pour une part	4 361,37

La valeur de reconstitution de RENOVALYS s'établit à 6 982 551 euros, soit 4 361,37 euros par part.



Carcassonne, 29 rue Victor Hugo

6.4 Evolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

Valeurs (€)	2014	Soit par part	2015	Soit par part
Valeur de réalisation	6 798 447	4 246,38	5 908 926	3 690,77
Valeur de reconstitution	7 880 371	4 922,16	6 982 550	4 361,37

7 Informations relatives aux rémunérations

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, le montant des rémunérations des collaborateurs soumis à cette Directive est indiqué ci-dessous.

Année d'attribution : 2015		
Ensemble des collaborateurs soumis à la directive		
Salaires fixes	414 k€	Montant annuel
Rémunérations variables	10 k€	Montant attribué au titre de l'exercice 2014



Beaucaire, 11 rue Legendre

II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Votre Conseil s'est réuni à deux reprises au cours de l'exercice afin d'examiner le patrimoine ainsi que les comptes de la société

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

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

Evolution du patrimoine

La collecte étant terminée depuis le 31 décembre 2010, le patrimoine de RENOVALYS reste donc inchangé depuis cette date.

S'agissant de la situation locative au 31 décembre 2015, les immeubles livrés ont produit 126 k€ de loyers au 31 décembre. Le taux d'occupation financier des immeubles loués s'est ainsi établi en moyenne à 76,8 %.

Valeurs représentatives de la SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2015 ont fait ressortir une valeur vénale de 5 934 200 €.

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

Nous vous informons que nous n'approuvons pas ces valeurs très théoriques.

Résultats de l'exercice 2015

Le bénéfice de l'exercice s'est ainsi établi à 25 041,43 € et sera affecté au report à nouveau.

Rapporté à une part, il a représenté 15,64 €.

Compte tenu de l'existence du report à nouveau déficitaire aucun dividende ne peut être distribué au titre de l'exercice 2015.

Les comptes, après vérification et approbation par le commissaire aux comptes, nous ont été communiqués et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires. Ils n'appellent pas de remarque supplémentaire et nous vous invitons à les approuver.

Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire

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

Assemblée générale extraordinaire

Afin d'anticiper la distribution future des dividendes et les faire coïncider avec la déclaration de revenus fonciers positifs, la société de gestion nous a fait part de sa décision de proposer aux associés une réduction de capital de 217 980 € (soit 60 € par part) afin de ramener le report à nouveau déficitaire de 221 904 à 3 924 € (soit 1,08 € par part).

Il s'agit d'une opération juridique qui n'aura pas d'impact sur le patrimoine de la SCPI mais permettra, toutes choses égales par ailleurs, de verser un dividende en 2017 au titre des résultats 2016.

Nous vous invitons à voter en faveur de la réduction de capital proposée.

Le conseil de surveillance,

III - COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

1 Etat du patrimoine

			Exercice		Exercice précédent	
			Valeurs bilancielleres	Valeurs estimées	Valeurs bilancielleres	Valeurs estimées
Placements immobiliers	Immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	6 636 095	5 934 200	6 633 529	6 856 000
		immobilisations en cours				
		Total	6 636 095	5 934 200	6 633 529	6 856 000
	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	82 992		91 291	
		Total	82 992	-	91 291	-
	Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
		Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-4 968	-4 968	-2 484	-2 484
		Autres provisions pour risques et charges				
		Total	-4 968	-4 968	-2 484	-2 484
	TOTAL I			6 714 119	5 929 232	6 722 336
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	18 078	18 078	14 801	14 801
		Autres créances	5 172	5 172	390	390
		Provision pour dépréciation des créances	-6 486	-6 486	-2 527	-2 527
		Total	16 765	16 765	12 663	12 663
	Valeurs de placement et disponibilités	Valeurs mobilières de placement				
		Fonds de remboursement				
		Autres disponibilités	120 463	120 463	79 791	79 791
		Total	120 463	120 463	79 791	79 791
	Dettes	Provisions générales pour risque et charges				
		Dettes financières	-71 333	-71 333	-71 313	-71 313
		Dettes d'exploitation	-91 170	-91 170	-75 062	-75 062
		Dettes diverses	-	-	-3 632	-3 632
		Total	-162 502	-162 502	-150 007	-150 007
	TOTAL II			-25 274	-25 274	-57 553
Comptes de régularisation actif et passif		Charges constatées d'avance	1 186	1 186	205	205
		Charges à répartir sur plusieurs exercices				
		Produits constatés d'avance				
	TOTAL III		1 186	1 186	205	205
Capitaux propres comptables			6 690 030		6 664 989	
Valeur estimée du patrimoine				5 905 144		6 796 168

2 Analyse de la variation des capitaux propres

		Situation d'ouverture	Affectation 2015	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		-263 276	31 694		-231 582
Résultat de l'exercice	Résultat de l'exercice	31 694	-31 694	25 041	25 041
	Acomptes sur distribution				
	Total	31 694	-31 694	25 041	25 041
TOTAL GENERAL		6 664 989	0	25 041	6 690 030

3 Compte de résultat

PRODUITS		Exercice	Exercice précédent
Produits d'exploitation	Produits de l'activité immobilière		
	<i>Loyers</i>	126 465	124 222
	<i>Charges facturées</i>	9 363	8 769
	<i>Produits annexes</i>		
	Produits de l'activité immobilière et produits annexes	135 828	132 991
	<i>Reprises d'amortissements d'exploitation</i>		
	<i>Reprises de provisions d'exploitation</i>		
	<i>Provisions pour créances douteuses</i>	367	894
	<i>Provisions pour grosses réparations</i>		
	<i>Provisions pour risques et charges</i>		
	<i>Transfert de charges d'exploitation</i>		
	<i>Autres produits</i>		47
	Autres produits d'exploitation	367	940
	Total des produits d'exploitation	136 196	133 931
Produits financiers	<i>Produits financiers</i>		
	<i>Reprises de provisions sur charges financières</i>		
	Total des produits financiers	-	-
Produits exceptionnels	<i>Produits exceptionnels</i>		
	<i>Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels</i>		
	Total des produits exceptionnels	-	-
<i>Total des produits</i>		136 196	133 931
<i>Solde débiteur (perte)</i>			
TOTAL GENERAL		136 196	133 931

CHARGES		Exercice	Exercice précédent
Charges d'exploitation	Charges ayant leur contrepartie en produits	21 017	12 333
	Charges d'entretien du patrimoine locatif		
	Grosses réparations		
	Autres charges immobilières	38 016	40 992
	Charges immobilières	59 032	53 326
	Rémunération de la société de gestion	15 176	14 907
	Commission de souscription		
	Frais d'acquisitions		
	Diverses charges d'exploitation	21 836	18 082
	Dotations aux amortissements d'exploitation	8 299	8 299
	Dotation aux provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses	4 326	1 740
	Provisions pour grosses réparations	2 484	2 484
	Provisions pour risques et charges		
	Autres charges		
	Charges d'exploitation de la société	52 122	45 512
	Total des charges d'exploitation	111 154	98 837
Charges financières	Charges financières diverses		
	Dotations aux amortissements et provisions		
	Total des charges financières	-	-
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles		3 400
	Dotations aux amortissements et provisions		
	Total des charges exceptionnelles	-	-
Total des charges		111 154	102 237
Solde créditeur (bénéfice)		25 041	31 694
TOTAL GENERAL		136 196	133 930

4 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2015

Principaux évènements 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. Monsieur Laurent Gouttenoire a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2015 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).

Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

Immobilisations (valeurs bilancielle et estimées)

- Valeurs bilancielle : il s'agit des versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir l'intégralité du prix de revient des sept programmes immobiliers.
- Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession potentiel, évalué par un expert immobilier en 2015, une fois les travaux totalement achevés.

Terrains et constructions locatives

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

en ke	Narbonne	Carcassonne	Beaucaire	Poitiers	Le Puy-en-Velay	TOTAL
Valeurs bilancielle	1 742	1 720	1 221	712	1 241	6 636
Valeurs estimées	1 476	1 690	1 002	666	1 100	5 934

Immobilisations en cours

Les cinq 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 ke. Ces frais sont amortis sur 15 ans à compter de l'exercice 2011, soit une dotation qui s'élève à 8 ke en 2015.

Provisions pour grosses réparations

Une provision pour grosses réparations est constituée pour permettre de maintenir la valeur du parc immobilier. Ces coûts sont estimés à 2% des loyers comptabilisés au cours de l'exercice soit 2 ke en 2015.

Locataires et comptes rattachés

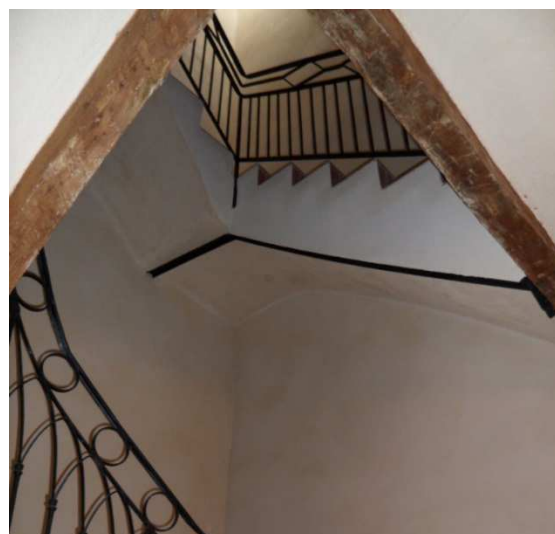
Les créances locataires sont constituées de :

Créances locataires et comptes rattachés	12 ke
Locataires	3 ke
Locataires douteux ou litigieux	8 ke
Dépréciation des locataires	-6 ke
Créances sur société de gestion	7 ke

Une provision pour dépréciation des clients douteux a été comptabilisée pour 6 486 € et vient en diminution du compte clients. En 2015, la dotation pour créances douteuses (nette de reprises) s'élève à 3 959 €.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 120 ke de disponibilités en banque.



Narbonne, 73 rue Droite

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



Carcassonne, 29 rue Victor Hugo

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 la prime d'émission	-990 633			-990 633
Report à nouveau	-263 276	31 694		-231 582
Résultat	31 694	25 041	31 694	25 041
TOTAL	6 664 988	56 735	31 694	6 690 030

Dettes

Elles sont constituées de :

Dettes financières	71 k€
dont comptes courants société de gestion	71 k€

Dettes d'exploitation	91 k€
dont dettes fournisseurs	12 k€
dont fournisseurs factures non parvenues	66 k€
dont dettes fiscales	8 k€
Dont dettes gestionnaires immobiliers	2 k€
Dont cautionnements reçus	2 k€

Dettes diverses	0 k€
Dont créances autres sociétés	0 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 2010. La décomposition de la prime d'émission est la suivante :

en k€	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime 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 2015.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2015 ressort à 25 k€.

Etat de l'actif immobilisé

en k€	31/12/2014	Entrées	Sorties	31/12/2015
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	6 636			6 636
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
TOTAL	6 636			6 636

Informations relatives au compte de résultat

Produits

en k€	Narbonne	Carcassonne	Beaucaire	Le Puy-en-Velay	Poitiers	TOTAL
Loyers	32 378	33 752	23 959	22 318	14 058	126 465
Charges locatives	1 903	1 862	1 727	2 913	958	9 363

Charges immobilières

On distingue :

Charges et taxes récupérables sur les locataires	21 k€
--	-------

Gros travaux et réparations	néant
-----------------------------	-------

Autres charges immobilières	38 k€
dont charges non récupérables	0 k€
dont taxes non récupérables	25 k€
dont honoraires	3 k€
dont assurances	10 k€

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

Charges d'exploitation de la Société

La société de gestion a facturé des honoraires de gestion à hauteur 12% TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. La charge constatée en 2015 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 15 k€.

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 22 k€ sont notamment constituées d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (13 k€) et des honoraires d'expertise immobilière (6 k€).

Enfin, les dotations aux amortissements sur les frais de constitution s'élèvent à 8 k€ au 31/12/2015.



Carcassonne, 29 rue Victor Hugo

IV – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

SCPI RENOVALYS

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015

MAZARS

SIEGE SOCIAL : LE PREMIUM - 131, BOULEVARD STALINGRAD - 69624 VILLEURBANNE CEDEX
TEL : +33 (0) 4 26 84 52 52 - FAX : +33 (0) 4 26 84 52 59

SOCIETE ANONYME INSCRITE AU TABLEAU DE L'ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES DE LYON ET A LA COMPAGNIE DES
COMMISSAIRES AUX COMPTES
RCS Lyon 351 497 649

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 2015, 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 Advenis Investment Managers. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par l'expert immobilier Laurent Gouttenoire, Gérant du cabinet Adéquation Expertise, nommé par 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 1^{er} juin 2016

Le Commissaire aux Comptes

MAZARS

Emmanuel Charnavel

SCPI RENOVALYS

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31
décembre 2015

MAZARS

SIEGE SOCIAL : LE PREMIUM - 131, BOULEVARD STALINGRAD - 69624 VILLEURBANNE CEDEX
TEL : +33 (0) 4 26 84 52 52 - FAX : +33 (0) 4 26 84 52 59

SOCIETE ANONYME INSCRITE AU TABLEAU DE L'ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES DE LYON ET A LA COMPAGNIE DES
COMMISSAIRES AUX COMPTES
RCS Lyon 351 497 649

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 ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article 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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article 17 des statuts de votre société et conformément à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Avec la société de gestion Advenis Investment Managers**

Rémunération au titre des commissions de 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 2015, cette rémunération s'est élevée à 15 176€ H.T.

Fait à Villeurbanne, le 1^{er} juin 2016

Le Commissaire aux Comptes

MAZARS

EMMANUEL CHARNAVEL

V - TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution. — L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du Commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, approuve lesdits rapports, bilans, compte de résultat et annexes, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

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

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

Quatrième résolution — L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte et fait siennes les conclusions desdits rapports pour l'exercice 2014.

Cinquième résolution — L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 25 041,43 € est affecté au poste de report à nouveau, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 231 581,88 €.

Sixième résolution — L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

En €	Globale pour la SCPI	Unitaire par part
Valeur comptable	6 693 812,14	4 181,02
Valeur de réalisation	5 908 925,61	3 690,77
Valeur de reconstitution	6 982 550,28	4 361,37

Septième résolution — Le mandat des membres du conseil de surveillance arrive à expiration le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Les membres du conseil de surveillance figurant ci-après sollicitent le renouvellement de leur mandat, savoir :

Madame Danièle SIBONI
Madame Claude POZZA
Monsieur Laurent BOUCHEZ
Monsieur Rémy GACHOD
Monsieur Franck BUFFAUD

Les associés figurant ci-après ont envoyé leur candidature :

Nom/Prénoms	Age	Profession / Activité	Nombre de parts détenues dans RENOVALYS	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Advenis Investment Managers
Danièle SIBONI	54	Avocat associé	12	-
Claude POZZA	72	Retraitée	12	-
Laurent BOUCHEZ	47	Directeur Financier	4	-
Rémy GACHOD	55	Dirigeant d'entreprise	14	-
ADVENIS S.A.		Société Financière	10	41
Alfredo ALLEGRA	60	Rédacteur en chef journal juridique	2	-
Franck BUFFAUD	54	Avocat associé	12	-

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Les membres du conseil de surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

Huitième résolution - L'assemblée générale, constatant que le mandat du Commissaire aux comptes titulaire arrive à expiration, renouvelle en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six ans, le mandat de MAZARS - 131 boulevard Stalingrad 69624 VILLEURBANNE cedex

Ce mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021.

Neuvième résolution - L'assemblée générale, constatant que le mandat du Commissaire aux comptes suppléant arrive à expiration, nomme en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six ans, Monsieur Frédéric MAUREL - 131 boulevard Stalingrad - 69624 VILLEURBANNE cedex

Ce mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021.

Dixième résolution — L'assemblée générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales

VI – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Onzième résolution : L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance et conformément aux dispositions de l'article 7 des statuts

- autorise la société à réduire le capital social de RENOVALYS par diminution de la valeur nominale afin d'apurer le déficit cumulé de la SCPI et de rendre possible, si le résultat et la trésorerie le permettent, la distribution de dividendes dès le prochain exercice.

Au 01/01/2016, le report à nouveau s'élève à - 206 540,45 €

Nous vous proposons de réduire le capital de 206 529 €. Le capital passerait ainsi de 6 884 300 € à 6 677 771 €.

Le report à nouveau après réduction de capital s'élèvera à - 12 €

Le nominal de la part de RENOVALYS, après réduction du capital, s'établira à 4 171 € soit une réduction de 129 € par part.

- confère tous pouvoirs à la société de gestion pour réaliser l'opération de réduction de capital en vertu de la présente autorisation, en fixer les modalités, en constater la réalisation, modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités et généralement faire le nécessaire pour la mise en œuvre de la présente résolution.

Douzième résolution - L'assemblée générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

