

SCPI RENOVALYS 3

RAPPORT ANNUEL

2012

Exercice du 25 juillet 2011 au 31 décembre 2012

SOMMAIRE

La SCPI RENOVALYS 3 en bref.....	
Le marché de l'immobilier en 2012.....	
Organes de direction et de contrôle.....	
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2012.....	
Rapport du conseil de surveillance.....	
Comptes au 31 décembre 2012.....	
Rapports du commissaire aux comptes.....	
L'ordre du jour et le projet de résolution.....	

LES ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

▪ *La société de gestion*

Avenir Finance Investment Managers

Société Anonyme au capital de 2 401 457 ,60 €

Siège social : 53, rue la Boétie - 75008 Paris 414 596 791 RCS PARIS -

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

Conseil d'Administration

Monsieur Cyril LUREAU, Président

Monsieur Danyel BLAIN, Administrateur

Monsieur Eric MOREAU, Administrateur

Direction Générale

Monsieur Cyril LUREAU, Président du Conseil d'Administration

Monsieur Thibault DELAHAYE, Directeur Général

▪ *Le conseil de surveillance*

✓ Composition du Conseil de Surveillance :

Président

- Monsieur Jacques-Henry DE BOURMONT

Membres du conseil

- Monsieur Philippe JUVE

- Monsieur Nicolas BELLOT

- Monsieur Jean Philippe REVERDY

- Monsieur Romain BOULON

- Monsieur François BARRES

- Monsieur Fadi WAKIM

▪ *L'expert immobilier*

CB RICHARD ELLIS VALUATION

145-151, rue de Courcelles

75017 PARIS

▪ *Les commissaires aux comptes de la SCPI*

✓ **Titulaire**

PricewaterhouseCoopers Audit SA,

Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro B 672 006 483

63 rue de Villiers

92200 Neuilly sur Seine

✓ **Suppléant**

M. Yves NICOLAS

63 rue de Villiers

92200 Neuilly sur Seine

LA SCPI RENOVALYS 3 EN BREF



La SCPI au 31 décembre 2012

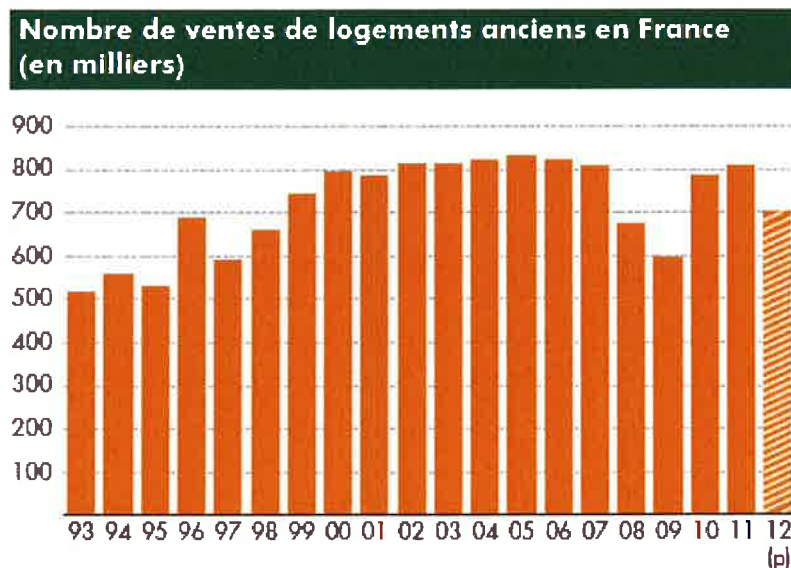
Forme juridique	SCPI à capital fixe
Capital social statuaire	7 679 800€
Date d'ouverture au public	28/09/2011
Clôture des souscriptions	31/12/2012
Durée de placement	Statuaire 15 ans
Visa AMF	SCPI 11-32(09/09/2011)
Société de gestion	Avenir Finance Investment Managers

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER EN 2011/2012

En ce début d'année, il convient de faire le bilan du marché immobilier et plus particulièrement de l'immobilier ancien en 2012 et d'évoquer les prévisions pour 2013.

Le marché de l'immobilier ancien en 2012

1) En volume : malgré une accélération des ventes en début 2012 et compte tenu de la réforme des plus-values immobilières, le volume des ventes est en léger recul à environ 700 000 ventes par rapport à 800 000 en 2011.



source : CGEDD

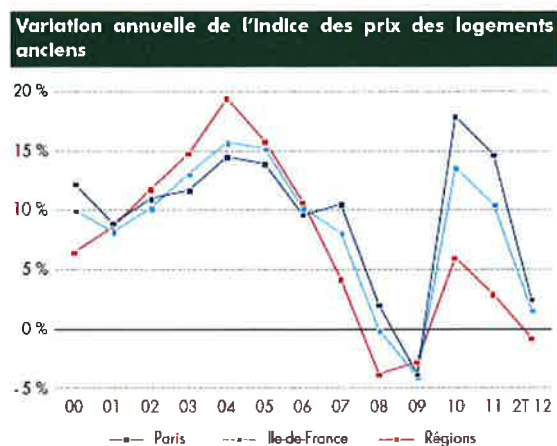
Plusieurs facteurs permettent d'expliquer cette situation, sans être exhaustif : la suppression du prêt à taux zéro dans l'ancien (ne concerne que les primo accédants et pas les investisseurs), les nouvelles exigences des banques vis-à-vis des emprunteurs, des prix qui restent élevés et la situation financière incertaine de certains acheteurs.

De plus, les acheteurs potentiels sont de plus en plus exigeants notamment en terme de classement énergétique des biens immobiliers et attendent une éventuelle baisse des prix.

2) En terme de prix : ceux-ci résistent bien. Selon l'indice des prix de l'INSEE, le second semestre 2012 enregistre une baisse de 0.4% seulement.

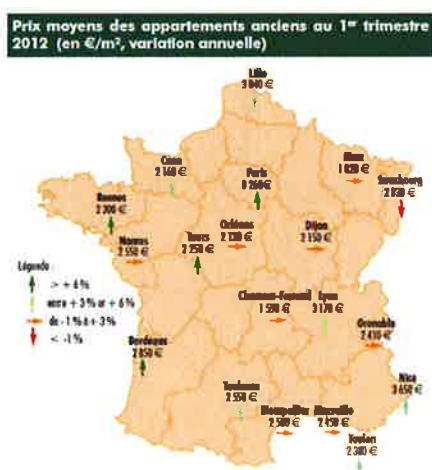
Sur une période d'un an, l'évolution moyenne des prix est de + 1% pour les appartements et de - 0.9% pour les maisons individuelles.

Le niveau historiquement bas des taux actuels des prêts immobiliers explique en partie cette quasi stabilité des prix.



Source : INSEE/Notaires de France

Les prix moyens de l'immobilier ancien ont même progressé au 1^{er} semestre 2012 notamment à Paris, Rennes, Lyon, Lille, Toulouse et Nice.



Source : INSEE/Notaires de France

Actuellement, seuls les biens de qualité bénéficiant d'un emplacement privilégié tirent leur épingle du jeu face à une sélectivité croissante des acquéreurs.

Les prévisions pour 2013

En terme de volume selon certains observateurs, le contexte économique actuel devrait avoir pour effet une baisse du nombre de ventes de l'ordre de - 15% avec pour conséquence une baisse des prix très modérée et estimée à - 2, - 4% pour l'année 2013.

En revanche, la demande de logements devrait rester soutenue notamment grâce au niveau des taux de prêts immobiliers extrêmement bas, au désir toujours présent d'une majorité de français d'accéder à la propriété et au statut de valeur refuge de la pierre.

Enfin les mesures fiscales votées en cette fin d'année 2012 ne modifient en rien les régimes fiscaux qui intéressent les propriétaires bailleurs, notamment le « déficit foncier », et favorisent même le

dispositif dit « Loi Malraux » dont la réduction d'impôt n'est désormais plus prise en compte dans le cadre du plafonnement global des niches fiscales.

Le marché des SCPI

Comment parler d'investissement immobilier sans parler de SCPI.

La collecte des produits d'investissement basés sur l'immobilier (SIIC, OPCI, SCPI) est repartie à la hausse depuis 3 ans, en grande partie en réponse à la baisse de rémunération des autres types d'investissements. Les SCPI rencontrent un vif succès auprès des épargnants :

2.79 Milliards d'€ de collecte en 2011 contre 600 millions en 2003.

1.24 Milliards d'€ de collecte au 30/06/2012 soit une progression de 29% par rapport au 1er semestre 2011.

En terme de capitalisation, c'est 25.74 Milliards d'€ au 30/06/2012 soit encore peu de chose comparé par exemple à l'assurance vie.

Les perspectives sont positives pour ce type de placement. En effet il s'agit d'une classe d'actifs moins volatile que d'autres et l'investisseur français est très attaché à la pierre, et ce quels que soient les cycles économiques et financiers.

LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

▪ *Le régime fiscal de la SCPI*

RENOVALYS 3 a pour objet de constituer un patrimoine immobilier composé d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation (en ce compris les immeubles originellement destinés à l'habitation et réaffectés à cet usage) et de commerces à restaurer, situés dans les zones définies à l'article 199 ter viciis I, 1° et 2° du Code général des impôts :

- secteurs sauvegardés, étant précisé que la restauration de l'immeuble devra être déclarée d'utilité publique si le secteur sauvegardé n'est pas approuvé,
- quartier ancien dégradé, la restauration de l'immeuble devant être déclarée d'utilité publique. L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année suivant celle de la souscription.

▪ *La constitution du patrimoine immobilier*

Ville	N° Lots	Etat	Surface (m2)	Acquisition prix (K€)	Acquisition frais inclus (K€)	Prix des travaux (K€)	Prix de revient final frais inclus
COLMAR 16 rue des Prêtres	02		47,40		105,1	124,1	
	02		69,90		151,7	1183,0	
	04+05		68,10		151,7	1787,3	
	06+07		73,46		150,5	192,3	
	08+09		69,40		136,0	181,7	
Nombre de lots	(5)		329	650,0	695,0	859,5	1 554,5

▪ *L'évaluation de la SCPI*

La valeur vénale de RENOVALYS 3 s'établit à 2 787 113 euros, soit 4 287,87 euros par part.

Valeurs	2012 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)
Valeur de réalisation	2 840 898	4 370.61
Valeur de reconstitution	3 226 930	4 964.51

■ *La situation locative*

Le patrimoine de la SCPI étant en cours de constitution, la location devrait intervenir seulement à partir du 3^{ème} trimestre 2014.

Ville	Lots livrés	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Commentaires	Lots loués
COLMAR (67000)	0	6 novembre 2012	2nd trimestre 2014	Consultation des entreprises en cours	0

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (au 31 décembre 2012, en % des valeurs vénales)

	Habitations	Commerces	En nombre de logements
Paris			
Région parisienne			
Province	100		100
TOTAL	100		100

LES TRAVAUX

Les travaux sur l'opération de Colmar commenceront au cours du premier trimestre 2013. Les consultations des entreprises sont en cours. La SCPI a demandé à l'AMO de faire un appel d'offre pour la réalisation des travaux ; deux entreprises ont répondu. L'entreprise choisie présente le rapport qualité/prix le plus satisfaisant.

PERCEPTION DES LOYERS : NA

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES : néant

■ *Le résultat et la distribution*

L'offre au public a été clôturée le 31 décembre 2012. Le résultat de ce premier exercice fait ressortir un résultat négatif de 41 559 €.

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

▪ *Le capital et le marché des parts*

Capital au 31/12/12 (nominal : 4 300 euros)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
2 795 000	650	122

Aucune transaction de parts n'a été réalisée sur le marché secondaire en 2012. Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de RENOVALYS 3 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. L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année suivant celle de la souscription.

▪ *L'assemblée générale*

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

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DU DERNIER EXERCICE (EN EUROS)

Année	Exercice 2012	% du total des revenus
REVENUS (1)		
• Recettes locatives brutes (2)	0	0
• Produits financiers avant prélèvement Libératoire*	0	0
• Autres produits	339 878	100
TOTAL PRODUITS	339 878	100
CHARGES (1)		
• Commission de gestion	0	0
• Autres frais de gestion	375 437	110.46
• Entretien du patrimoine au cours de	0	0

l'exercice		
• Charges locatives non récupérées	0	0
Sous-total charges externes	0	0
• Amortissements nets	0	0
patrimoine	0	0
autres	0	0
• Provisions nettes	0	0
pour travaux	0	0
autres (3)	0	0
Sous-total charges internes	0	0
• Charges financières	6 000	1.77
TOTAL CHARGES	381 437	112.23
RÉSULTAT COURANT	-41 559	-12.23
• Variation du report à nouveau		
• Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs		
REVENUS DISTRIBUÉS		
• Avant prélèvement	0	
• Après prélèvement	0	

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

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

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

* les dépôts sur le compte courant de RENOVALYS 3 ne sont pas rémunérés.

L'importance des charges fixes s'expliquent par le fait que la collecte n'a pas rencontré le succès attendu et donc le poids des charges fixes est proportionnellement plus important.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2012 PAR DATE D'ÉCHÉANCE

Conformément à l'article D 4414 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2012 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	2012	417 616	389 902	27 714		
Dettes litigieuses	2012					
TOTAL	2012	417 616	389 902	27 714		

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2012

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale	1 111 614
Valeur des autres actifs nette des non-valeurs	1 729 284
VALEUR DE RÉALISATION	2 840 898
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	4370.61

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)	En euros
Valeur comptable des immobilisations nette de provisions	1 011 675
Valeur nette des autres actifs	1 775 438
VALEUR COMPTABLE	2 787 113
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	4 287.87

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	En euros
Valeur de réalisation	2 840 898
Frais d'acquisition	46 154
TOTAL 1	2 887 052
Commission de souscription Total 1 x 12.56 %	339 878
VALEUR DE RECONSTITUTION	3 226 930
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	4 964.51

EMPLOI DES FONDS

	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2012
+ Fonds Collectés	3 168 550	3 168 550
+ Divers / Autres Réserves		
- Achats d'Immeubles	695 000	695 000
- Engagements sur constructions	361 675	361 675
- Cessions d'Immeubles		
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	339 878	339 878
- Autres Immobilisations Corporelles		
SOLDE	1 771 997	1 771 997

CAPITAL

Date de création : 2011

Nominal de la part : 4 300 €

Date	Capital nominal en euros	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en euros)	Nombre de parts	Nombre d'associés	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année (en euros)	Prix d'entrée au 31/12
31/12/2012	2 795 000	2 795 000	650	122	320 901	5 000

L'assemblée générale réunie à titre extraordinaire aura à se prononcer sur la mise à jour des statuts.

Lors de l'obtention du visa de la SCPI, l'Autorité des Marchés Financiers a demandé la modification de la rédaction des articles 16.2, 18-3 et du paragraphe 9 de l'article 29.

C'est pourquoi la mention « pour atteindre un objectif de rendement de l'ordre de 3% du montant des investissements immobiliers réalisés, à la location complète du patrimoine immobilier » sera supprimée de l'article 16.2 « rémunération de la société de gestion » et sera rédigé ainsi qu'il suit :

« Durant la période, estimée à 24 mois, de réalisation des programmes de travaux de restauration des immeubles, les recettes locatives de la société seront nulles puis commenceront à augmenter progressivement. Au cours des cinq premiers exercices sociaux, la rémunération de la société de gestion ne pourra être inférieure à 7 500 € hors taxes (soit 8 970 € Toutes Taxes Comprises) par trimestre dans la limite de l'assiette disponible. »

Le point 3. Pouvoirs du Conseil de Surveillance de l'article 18 – Conseil de Surveillance au point sera modifié afin de supprimer la notion de contrôle de la société de gestion dans ses tâches de gestion.

Et sera rédigé ainsi qu'il suit :

« Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société ;
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait constatées dans la gestion ;
- de donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés ;
- en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement. »

Dans l'article 29 – Dissolution - Liquidation le paragraphe 9 « Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, à une rémunération égale à 5 % Hors Taxes soit 5,98 % Toutes Taxes Comprises du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique. » sera supprimé.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

La société de gestion a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat.

Nous avons également pris connaissance du résultat des expertises immobilières et des comptes annuels de RENOVALYS 3.

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

▪ *L'évolution du patrimoine*

L'offre au public a été clôturée le 31 décembre 2012. La collecte à la fin du mois d'octobre nous permettait déjà une belle acquisition à Colmar. Il s'agit d'un immeuble acheté dans sa quasi intégralité (exception faite du local commercial), composé de 5 lots (1 de type 1 et 4 de types 2 dont 3 en duplex). A la clôture, disposant de 18 mois pour investir, nous sommes encore à l'étude pour de futures acquisitions.

▪ *Valeurs représentatives de la SCPI*

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2012 ont fait ressortir une valeur vénale de 2 787 113 €. La valeur de réalisation s'établit à 2 840 898 € soit 4 370.61 € par part et la valeur de reconstitution à 3 226 930 € soit 4 964.51 € par part.

▪ *Les résultats de l'exercice 2012*

Pour son premier exercice, d'une durée d'un peu plus 12 mois, Renovalys 3 a réalisé un résultat négatif de 41 559 €. Le résultat ressort à -63.94 € euros par part.

Aucun dividende ne sera mis en paiement au titre de ce premier exercice.

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

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

Pour le conseil de surveillance,

...



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

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

SCPI Renovalys III

Comptes annuels au 31/12/2012

SCPI Renovalys III

Etat du Patrimoine
SCPI
RENOVALYS III

Au : 31/12/2012

EUR

		Exercice		Exercice précédent	
		Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées
Comptes de régularisation actif et passif	Placements immobiliers	Immobilisations locatives			
		Terrains et constructions Locatives (Cf annexe 3.1)	650 000	650 000	
		Immobilisations en cours (cf annexe 3.1)	361 675	461 614	
		Total	1 011 675	1 111 614	-
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	Commissions de souscription			
		Frais de recherche des immeubles			
		TVA non récupérable sur immobilisations locatives			
		Autres frais d'acquisition des immeubles	46 154		
		Total	46 154	-	-
	Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives			
		Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices			
		Autres provisions pour risques et charges			
		Total	-	-	-
	Total I		1 057 829	1 111 614	-
	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			
		Autres créances			
		Provisions pour dépréciation des créances			
		Total	-	-	-
	Valeurs de placements et disponibilités	Valeurs mobilières de placement			
		Fonds de remboursement			
		Autres disponibilités	2 149 350	2 149 350	
		Total	2 149 350	2 149 350	-
	Provisions générales pour risques et charges		-	-	-
	Dettes	Dettes financières	- 2 450	- 2 450	
		Dettes d'exploitation	- 417 616	- 417 616	
		Dettes diverses			
		Total	- 420 066	- 420 066	-
	Total II		1 729 284	1 729 284	-
	Comptes de régularisation passif	Charges constatées d'avance			
		Charges à répartir sur plusieurs exercices			
		Produits constatés d'avance			
		Total III	-	-	-
	Capitaux propres comptables		2 787 113		-
	Valeur estimée du patrimoine			2 840 898	-

Analyse de la variation des capitaux propres

SCPI **RENOVALYS III**

Au : 31/12/2012

EUR

		Situation D'ouverture	Affectation 2012	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	Capital souscrit		2 795 000		2 795 000
	Capital en cours de souscription				
	Total		2 795 000	-	2 795 000
Primes d'émission	Primes d'émission		373 550		373 550
	Primes d'émission en cours de souscription				
	Prélèvement sur prime d'émission	-	339 878	-	339 878
	Total		33 672	-	33 672
Ecart d'évaluation	Ecart de réévaluation				
	Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
	Total	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable				
	Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
	Réserves				
	Report a nouveau				-
	Résultat de l'exercice	-	41 559	-	41 559
	Acomptes sur distribution				
	Total	-	41 559	-	41 559
Total général			2 787 113	-	2 787 113

Compte de résultat SCPI Renovalys III

Période de l'exercice
Période de l'exercice précédent

06/09/2011 31/12/2012

EUR

		Exercice	Exercice précédent
Produits d'exploitation	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers		
	Charges facturés		
	Produits annexes		
	Produits de l'activité immobilière et produits annexes	-	-
	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses		
	Provisions pour grosses réparations		
	Provisions pour risques et charges		
Produits financiers	Transfert de charges d'exploitation	339 878	
	Autres produits		
	Autres produits d'exploitation	339 878	-
	Total des produits d'exploitation	339 878	-
Produits exceptionnels	Produits financiers		
	Reprises de provisions sur charges financières		
	Total des produits financiers	-	-
	Produits exceptionnels		
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels		-	-
Total des produits		339 878	-
Solde débiteur = perte		41 559	-
Total général		381 437	-

Compte de résultat (suite) SCPI Renovalys III

Période de l'exercice
Période de l'exercice précédent

06/09/2011 31/12/2012

EUR

	Exercice	Exercice précédent
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Grosses réparations		
Autres charges immobilières		
Charges immobilières	-	-
Rémunération de la société de gestion		
Commission de souscription	339 878	
Frais d'acquisitions		
Diverses charges d'exploitation	35 559	
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges		
Charges d'exploitation de la société	375 437	-
Total des charges d'exploitation	375 437	-
Charges financières diverses	6 000	
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	6 000	-
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	-	-
Total des charges	381 437	-
Solde créditeur = bénéfice		
Total général	381 437	-



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

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

SCPI Renovalys III

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2012

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

Table des matières

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

1 Evènements principaux de l'exercice

La SCPI Renovalys III a été créée le 06/09/2011, l'exercice clôturé au 31/12/2012 fait donc plus de 15 mois.

2 Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

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

Le cabinet CBRE Valuation a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2012 soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). La méthode utilisée est celle dite du « compte à rebours » consistant à déterminer le chiffre d'affaires prévisible de l'opération et à en déduire les différents coûts. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière sur l'exercice suivant.

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

3.1 Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

- Valeurs bilantielles : il s'agit de la quote part de versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir le prix de revient du programme immobilier.
- Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession espérable, évalué par un expert immobilier en 2012, une fois les travaux totalement achevés. L'hypothèse de la vente à la découpe a été retenue pour la valeur vénale de l'immeuble. La décote retenue par le cabinet d'expertise immobilière en cas de cession de l'immeuble en bloc est de 14%.

3.1.1 Terrains et constructions locatives

Ce poste correspond à la valeur du foncier du programme immobilier

En K€	Colmar	Total
Valeurs Bilantielles	650	650
Valeurs Estimées	650	650

3.1.2 Immobilisations en cours

Ce poste correspond à la valeur des travaux en cours sur le programme immobilier

En K€	Colmar	Total
Valeurs Bilantielles	362	362
Valeurs Estimées	462	462

3.2 Charges à répartir sur plusieurs exercices

Ce compte correspond aux frais d'acquisitions des biens immobiliers. Ce montant est amorti sur 5 ans à partir de l'exercice 2013.

3.3 Valeurs de placement et disponibilités

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

Disponibilités en banque : 2 149 K€

3.4 Capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital		2 795 000		2 795 000
Primes d'émission		373 550		373 550
Prélèvement sur primes d'émission		- 339 878		- 339 878
Report à nouveau				
Résultat		- 41 559		- 41 559
Total		2 787 113		2 787 113

3.5 Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes Financières : 2 K€
- *Dont comptes courants société de gestion* 2 K€

Dettes d'exploitation : 418 K€
- *Dont dettes fournisseurs* 333 K€
- *Dont fournisseurs factures non parvenues* 85 K€

3.6 Prélèvements sur primes d'émission

La totalité des commissions de souscriptions de la société de gestion ont été imputé sur la prime d'émission. La décomposition de la prime d'émission 2012 est la suivante :

<i>en K€</i>	Primes d'émission 2012	Prélèvements sur la prime d'émission 2012
Primes d'émission 2012	374	
Commission de souscription 2011		340

3.7 Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2012 ressort à : - 42 K€

3.8 Etat de l'actif immobilisé

<i>en K€</i>	06/09/2011	Entrées	Sorties	31/12/2012
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles		46		46
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives		650		650
Immobilisations en cours		362		362
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières				
		1 058		1 058

4 Informations relatives au comptes de résultat

4.1 Produits

Les produits sont constitués uniquement de l'imputation des commissions de souscriptions sur la prime d'émission pour un montant de 340 K€ au 31 décembre 2012.

4.2 Charges immobilières

On distingue :

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

4.3 Charges d'exploitation de la Société

Selon les statuts de la SCPI, durant la période de travaux de restauration des immeubles, la société de gestion sera rémunérée au minimum de 9 K€ TTC par trimestre. En 2012, la société de gestion a décidé de ne pas facturer ces honoraires de gestion. Par la suite la société de gestion percevra 11.96% TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

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

Les diverses charges d'exploitation, soit 36 K€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (25 K€), des honoraires d'expertise immobilière (1K€) et de frais de banques (3 K€).

SCPI Renovalys 3

**Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2012)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2012)

Aux Associés
SCPI Renovalys 3
Société Civile de Placement Immobilier
C/O Avenir Finance Investment Managers
53, rue la Boétie
75008 Paris

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI Renovalys 3, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de votre société. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CB Richard Ellis Valuation, expert indépendant nommé par vos statuts. 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 probants justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

*PricewaterhouseCoopers Audit SA, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

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 de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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 par la société de gestion dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2013

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit


Benoît Audibert

SCPI Renovalys 3

**Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2012)**



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2012)**

Aux Associés
SCPI Renovalys 3
Société Civile de Placement Immobilier
C/O Avenir Finance Investment Managers
53, rue la Boétie
75008 Paris

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 avisées 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations 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.

PricewaterhouseCoopers Audit SA, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 003 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

SCPI Renovalys 3

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012) - Page 2

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

En application de l'article 17 des statuts, nous avons été avisés des conventions suivantes soumises aux dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier et autorisées au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Avenir Finance Investment Managers

Conformément à l'article 17 des statuts de votre Société, la SCPI verse à la société de gestion Avenir Finance Investment Managers les rémunérations suivantes :

- une commission de souscription au titre de la recherche des capitaux, la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière (acquisition des immeubles et plus particulièrement suivi et contrôle de l'exécution des travaux). A ce titre la société de gestion percevra un forfait de 12,56 % toutes taxes comprises du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise. La commission de souscription supporte :
 - les frais de collecte à hauteur de 9,00 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1^{er} e du Code Général des Impôts),
 - les frais de recherche des investissements à hauteur de 1% HT soit 1,196% TTC,
 - les autres frais pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude, l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière, à l'exception des frais de recherche des investissements, à hauteur de 1,977 % HT, soit 2,364 % TTC.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la société de gestion a perçu un montant de 339 878 euros HT.

- une commission 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 ; le paiement et la récupération des charges auprès des locataires et, généralement la société de gestion percevra pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, 10 % hors taxes (soit 11,96 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Au cours des cinq premiers exercices sociaux, la rémunération de la société de gestion ne pourra être inférieure à 7 500 € hors taxes (soit 8 970 € Toutes Taxes Comprises) par trimestre dans la limite de l'assiette disponible.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la société de gestion n'a pas perçu de commission au titre de la gestion des biens sociaux de la Société.

- une commission de cession pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier. La société de gestion, percevra une commission de cession de 5 % hors taxes (soit 5,98% Toutes Taxes Comprises) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

En cas de transmission de parts la société de gestion percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire de 150 € hors taxe (soit 179,40 € Toutes Taxes Comprises) quel que soit le nombre de parts cédées.

Ces frais sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

SCPI Renovalys 3

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012) - Page 3

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

S'agissant du premier exercice de la SCPI, nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'Assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2013

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Benoît Audibert

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 28 juin 2013.

A titre ordinaire

- ✓ Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- ✓ Quitus à la société de gestion,
- ✓ Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- ✓ Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
- ✓ Affectation du résultat,
- ✓ Approbation de la valeur comptable, et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2012,
- ✓ Pouvoirs pour formalités.

A titre extraordinaire

- ✓ Modification de l'article 16.2
- ✓ Modification de l'article 18-3
- ✓ Modification de l'article 29 – 9^{ème} paragraphe

PROJET DE RÉSOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 tels qu'ils lui sont présentés.

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne quitus à la société de gestion pour l'exercice 2012.

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2012 au compte report à nouveau.

Sixième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2012.

• Valeur comptable	4 287,87 € par part
--------------------	---------------------

Septième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2012.

• Valeur de réalisation	4 370,61 € par part
-------------------------	---------------------

Huitième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2012.

• Valeur de reconstitution	4 964,51 € par part
----------------------------	---------------------

Neuvième résolution

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

Première résolution

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion approuve la modification de l'article 16.2 dans son point 2° ainsi qu'il suit :

16.2 Rémunération de la Société de Gestion

2° Une commission 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, etc. ; le paiement et la récupération des charges auprès des locataires et, généralement la Société de Gestion percevra pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, 10 % hors taxes (soit 11,96 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Durant la période, estimée à 24 mois, de réalisation des programmes de travaux de restauration des immeubles, les recettes locatives de la société seront nulles puis commenceront à augmenter progressivement. Au cours des cinq premiers exercices sociaux, la rémunération de la société de gestion ne pourra être inférieure à 7 500 € hors taxes (soit 8 970 € Toutes Taxes Comprises) par trimestre dans la limite de l'assiette disponible.

Par exception, la première échéance couvrira la période écoulée entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre 2011. Par la suite, la rémunération de la Société de gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

La SCPI supporte et paie tous les frais et allocations du Conseil de Surveillance, d'impression et d'envoi des documents d'information aux associés, les frais de tenue des registres associés.

Deuxième résolution

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion approuve la modification du 3ème point de l'article 18 ainsi qu'il suit :

3. Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société ;
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait constatées dans la gestion ;
- de donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés ;
- en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

Il s'abstient de tout acte de gestion.

Troisième résolution

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion approuve la modification de l'article 29 ainsi qu'il suit :

• Article 29 – Dissolution - Liquidation

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir convoqué cette Assemblée, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant sur requête la désignation d'un mandataire de justice chargé de réunir ladite Assemblée Générale.

En cas de non prorogation de la Société, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation sera faite par la Société de Gestion, il pourra lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés pourront comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale réunie sur convocation du liquidateur toutes décisions qu'ils estimeront nécessaires.

Le cas échéant, le liquidateur devra convoquer dans les six mois de la clôture de l'exercice l'Assemblée des associés afin de statuer sur les comptes annuels qu'il aura établis et d'entendre son rapport sur les opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Le ou les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus pour réaliser tout l'actif social.

S'ils sont plusieurs, ils auront le droit d'agir ensemble ou séparément.

Ils pourront notamment vendre, de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies ou oppositions et autres empêchement et donner désistements de tous droits avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport ou la cession à une autre société ou à toutes personnes, de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute. En un mot, ils pourront réaliser, par la voie qu'ils jugeront convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

Le ou les liquidateurs pourront retenir le principe de versements d'acomptes sur liquidation suivant la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les versements d'acomptes ne pourront intervenir qu'à la condition qu'ils ne nuisent pas aux créanciers de la Société.

Les produits de cession des actifs ne seront en conséquence versés qu'après déduction du passif les grevant.

A la clôture des opérations de liquidation le solde, après déduction des acomptes, sera versé aux associés.

En fin de liquidation, les associés seront convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, donner le quitus de leur gestion, décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Lors de cette assemblée, chaque associé qui aura acquis un immeuble social ne pourra, concernant la liquidation de ce bien, participer au vote.

Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

De même le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des associés absents décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux statuts et décisions des Assemblées Générales.

Quatrième résolution

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