



Rapport **annuel**
2017

SOMMAIRE

LA SCPI RENOVALYS 5 EN BREF	3
1 Organes de direction et de contrôle	3
2 La SCPI au 31 décembre 2017	3
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2017	4
1 Logements neufs	4
2 Logements anciens	4
3 Le marché des SCPI	4
I - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	5
1 Régime fiscal de la SCPI	5
2 Capital et marché des parts	5
3 Patrimoine de la SCPI	6
4 Gestion locative	8
5 Résultats financiers	8
6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI	11
7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis	11
8 Informations relatives aux rémunérations	12
II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	13
III - COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	21
1 Etat du Patrimoine	21
3 Analyse de la variation des capitaux propres	22
4 Compte de résultat	23
5 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2017	24
IV - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	27
1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	27
V - TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	30
VI - TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	31

LA SCPI RENOVALYS 5 EN BREF

1 Organes de direction et de contrôle

Société de gestion

Advenis Investment Managers

Société par actions simplifiée 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 Rodolphe MANASTERSKI, Président
Monsieur Jean-François CHAURY, administrateur
Monsieur Khalil HANKACH, administrateur

Président

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI



Conseil de surveillance de la SCPI

Président

Monsieur Bruno HENRI

Membres du conseil

Madame Monique LAMBERT
Monsieur Serge GESLIN
Monsieur Guy JULIEN
Monsieur Jean-François PAIRON
Monsieur André PERREAU
Monsieur Philippe VENET*

* a démissionné par mail reçu le 5 avril et par courrier reçu le 9 avril 2018

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 par actions simplifiées au capital de 5 986 008 €
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

2 La SCPI au 31 décembre 2017

Forme juridique	SCPI à capital fixe
<i>Capital social</i>	28 255 300 €
<i>Date d'ouverture au public</i>	17/10/2014
<i>Clôture des souscriptions</i>	31/12/2015
<i>Durée de placement</i>	Statutaire 16 ans
<i>Visa AMF¹</i>	SCPI 14-30 (26/09/2014)
<i>Société de gestion</i>	Advenis Investment Managers

¹ Autorité des Marchés Financiers (voir glossaire)

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2017

Après une année 2016 déjà très favorable, le marché de l'immobilier résidentiel a connu une année exceptionnelle.

1 Logements neufs

Les taux d'intérêt toujours bas et le retour progressif de la confiance des ménages ont permis de dynamiser la vente de logements neufs en 2017. Les mises en chantier ont bondi de 15,7 % par rapport à 2016, tandis que les permis de construire ont progressé de 8,2 %.

2 Logements anciens

Volumes

Avec près d'un million de transactions, les ventes de logements anciens ont atteint un record en 2017. C'est la troisième année consécutive que le marché de l'ancien enregistre une progression du nombre de ventes.

Prix de vente

Ce dynamisme des ventes s'est accompagné d'une hausse des prix de 4,2 % (+ 1,5 % en 2016 par rapport à 2015). Si l'Île de France est la région qui a augmenté le plus fortement (+5 %), la province n'est pas en reste puisque qu'elle affiche une hausse de +3,9 %. Bordeaux est la ville où les prix ont le plus augmenté avec +7,7 % de croissance.

Marché locatif

Alors que l'année avait commencé par une stabilisation des loyers, elle s'est terminée par une légère baisse. Ce mouvement s'explique principalement par la montée du

chômage et la perte du pouvoir d'achat qui ont pesé sur les candidats à la location.

Perspectives pour 2018

Les conditions de marché restant suffisamment favorables, l'année 2018 devrait rester dynamique. Les prix devraient continuer de croître de manière plus modérée qu'en 2017.

3 Le marché des SCPI

Avec un total supérieur à 6 milliards €, soit une augmentation de 15,2 % par rapport à l'exercice précédent, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de cette catégorie de fonds d'investissement, il y a plus de 40 ans.



Lille, 185 - 187 rue de Solférino

I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

1 Régime fiscal de la SCPI

RENOVALYS 5 a pour objet de réaliser des opérations immobilières permettant de bénéficier pleinement du régime de déduction fiscale prévu par l'article 31 I du code général des impôts. Sous certaines conditions, il permet de déduire les déficits fonciers du revenu imposable. L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant celle où la dernière imputation sur le revenu global a été pratiquée sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux

En cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur, qui recherche le rendement, ce qui

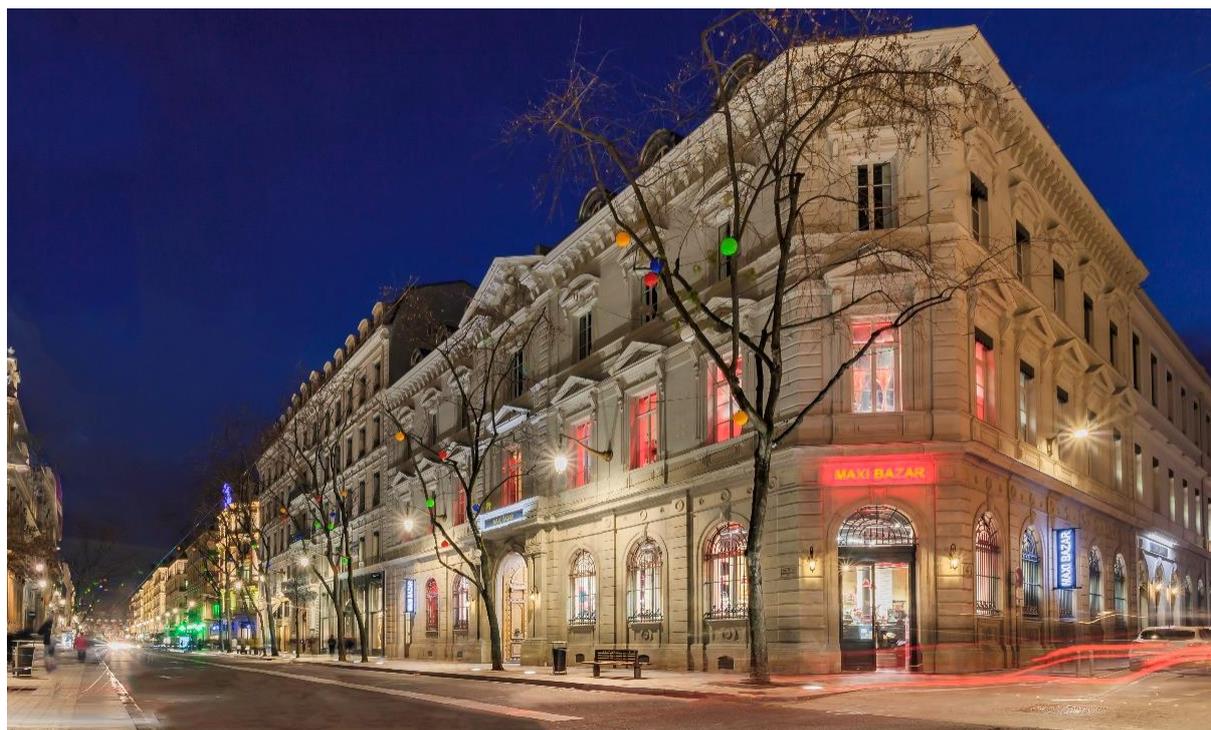
explique le faible volume de transactions sur ce type de marché secondaire.

En application de ce texte, chacun des associés est personnellement passible, pour la part des bénéfices et des déficits sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt. L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction lui revenant dans ses droits et compte tenu de la date d'entrée en jouissance de ses parts du revenu net de la société.

2 Capital et marché des parts

Capital au 31/12/2017 (nominal : 4 300 €)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
28 255 300	6 571	1 236

Aucune transaction de parts n'a été réalisée sur le marché secondaire en 2017.



Lyon, 14 – 16 rue de la République

3 Patrimoine de la SCPI

Le patrimoine a été constitué par acquisition d'immeubles ou de lots d'immeubles situés dans le centre historique de villes sélectionnées pour leur intérêt patrimonial et le dynamisme de leur marché locatif. Ces immeubles de caractère bénéficient tous d'un potentiel de revalorisation par rénovation, ce qui permet la réalisation d'importants travaux éligibles au dispositif de déficit foncier.

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de RENOVALYS 5 était composé des 8 immeubles suivants :



Lyon

14 – 16 rue de la République
Acquisition d'un étage de l'ancien siège de la Banque de France, bâtiment du XIX^e siècle édifié dans la principale rue commerçante de la presqu'île (2^e arrondissement).



Nîmes

7 rue Dorée
Au sein d'un immeuble situé dans le centre historique de Nîmes, acquisition de deux lots de copropriété.



Grenoble

1 rue Auguste Gâché
Un immeuble situé dans le quartier historique des Antiquaires, au centre-ville de Grenoble. Il comprend un rez-de-chaussée commercial et cinq étages de logements.



Paris

159 avenue de Malakoff
Acquisition de dix lots de copropriété au sein d'un immeuble haussmannien situé dans le 16^e arrondissement de Paris.



Lille

185 - 187 rue de Solférino
Au sein d'un ensemble composé de deux immeubles mitoyens au centre-ville de Lille, 11 lots (8 logements et 3 locaux professionnels).



Marseille

43 quai de Rive neuve
Sur le vieux port, un immeuble composé d'un rez-de-chaussée commercial et de quatre étages de logement.



Lyon

10 rue des Archers
Un appartement au 4^e étage d'un immeuble à proximité immédiate de la place Bellecour, au cœur de la presqu'île (2^e arrondissement).



Valenciennes

6 place de l'Hôpital Général
Acquisition de trois lots dans l'ancien Hôtel du Hainaut, bâtiment du XVIII^e siècle classé monument historique.

Ces investissements représentent un total de 63 lots dont :

- 54 lots résidentiels (appartements du studio au T5)
- Trois locaux à usage de bureau (Lille)
- Trois lots de résidence hôtelière (Valenciennes)
- Trois locaux commerciaux (deux à Grenoble et un à Marseille)

3.1 Tableau récapitulatif du patrimoine

Ville	Nombre de lots	Surface (m ²)	Prix du foncier (k€ (HD))	Prix des travaux (k€)	Prix de revient (€ / m ²)
Marseille	4	450	1 750	1 150	6 445
Lyon (rue de la République)	13	712	1 500	3 467	6 976
Lille	11	652	1 341	1 564	4 455
Valenciennes *	3	203	238	1 137	6 773
Grenoble	19	1 325	1 693	4 413	4 608
Paris 16	10	537	5 458	1 918	13 736
Nîmes	2	200	320	621	4 705
Lyon (rue des Archers)	1	138	437	431	6 290

* L'évolution du prix des travaux en 2017 correspond aux règlements effectués au cours de l'exercice, dont le détail Figure en page 10.

3.2 Répartition du patrimoine immobilier

Conformément à son objet et à sa politique d'investissement, le patrimoine de RENOVALYS 5 est majoritairement constitué de logements.

Au 31/12/2017, en % des valeurs vénales

Zone géographique	Résidentiel	Bureaux	Commerces	Résidences hôtelières	Total
Paris / Ile de France	23,8 %	-	-	-	23,8 %
Province	65,4 %	1,9 %	2,3 %	6,6 %	76,2 %
TOTAL	89,2 %	1,9 %	2,3 %	6,6 %	100 %

3.3 Travaux de rénovation du Patrimoine

Le tableau ci-dessous précise les dates prévisionnelles de livraison des immeubles :

Immeuble	Avancement du chantier	Date de livraison prévisionnelle
Nîmes	80 %	2T 2018
Valenciennes	85 %	4T 2018
Grenoble	50 %	1T 2019
Paris 16	10 %	2T 2019

Les dates de livraisons ont été mises à jour au 31 décembre 2017 en fonction des informations communiquées par le contractant général ou les ASL. Elles peuvent différer des dates indiquées dans les rapports trimestriels.



Paris, 159 avenue de Malakoff

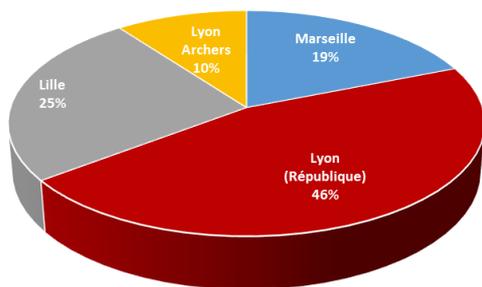
4 Gestion locative

4.1 Situation locative

Au 31/12/2017, l'ensemble des lots livrés étaient en location et générateur de revenus pour la SCPI. Les taux d'occupation physique et financier s'élevaient ainsi à 100%.

4.2 Loyers

Les immeubles en exploitation ont permis à RENOVALYS 5 de facturer 270 982 € de loyer sur 2017. Environ 46 % des revenus proviennent de l'immeuble de Lyon (République).



4.3 Perspectives pour 2018

Sur l'année 2017, les immeubles de Lyon et Marseille ont été livrés. Ceci a permis à la SCPI d'augmenter

significativement ses revenus. En 2018, l'immeuble de Nîmes devrait être la première opération à être livrée.

5 Résultats financiers

5.1 Commentaires relatifs aux résultats

Au cours de l'exercice, les charges ont été principalement constituées des postes suivants :

- Taxes foncières et contribution sur les revenus locatifs (CRL) (91 k€)
- Frais de maintenance (37 k€)
- Comptabilité et commissariat aux comptes (33 k€)
- Frais postaux (25 k€)
- Honoraires dus au dépositaire (14 k€)
- Assurances (13 k€).

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 5 733 €. Rapporté à une part, il représente 0,87 €. Aucun dividende ne sera distribué au titre de l'exercice 2017. Il sera affecté en totalité au report à nouveau.

Afin d'apurer le déficit cumulé de la SCPI et de lui permettre, si le résultat et la trésorerie le permettent, de distribuer des dividendes dès le prochain exercice, la société de gestion va proposer aux associés une réduction de capital. Il s'agit d'une opération juridique 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.



Lyon, 14 – 16 rue de la République

5.2 Résultats financiers par part

€/Part	2015	% ⁽¹⁾	2016	% ⁽¹⁾	2017	% ⁽¹⁾
PRODUITS						
Recettes locatives brutes	7	67%	10	51%	41	90%
Produits financiers avant prélèvement libératoire						
Autres produits	3	33%	10	49%	5	10%
TOTAL PRODUITS	10	100%	20	100%	46	100%
CHARGES						
Commission de gestion	0	3%	1	5%	2	5%
Autres frais de gestion						
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			3	15%	3	7%
Charges locatives non récupérées						
Autres charges immobilières	2	16%	9	48%	21	45%
Sous total charges externes	2	20%	13	68%	27	58%
Amortissements nets						
Patrimoine						
Autres						
Provisions nettes						
Pour travaux						
Autres	7	67%	1	6%	-	-
Sous-total charges internes	7	67%	1	6%	-	-
Charges financières						
Autres charges	17	166%	18	91%	18	40%
TOTAL CHARGES	26	252%	32	165%	45	98%
RESULTAT						
RESULTAT COURANT	-16	-152%	-13	-65%	1	2%
Report à nouveau cumulé	-16	-152%	-28	-144%	-28	-90%
REVENUS DISTRIBUES	-		-		-	

(1) En % du total des produits



Lyon, 14 – 16 rue de la République

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 31/12/2017 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	2016	248 801	248 801			
	2017	60 391	60 391			
Dettes litigieuses	2016					
	2017					
TOTAL	2016	248 801	248 801			
	2017	60 391	60 391			

5.4 Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2016	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2017
+ Fonds collectés	32 775 350	-	32 775 350
+ Divers / Autres réserves			
- Achats d'immeubles	- 17 488 575	-	- 17 488 575
- Engagements sur constructions	- 10 797 836	5 066	- 10 792 770
- Cessions d'immeubles			
- Frais prélevés sur la prime d'émission	- 4 072 470	-	- 4 072 470
- Autres immobilisations corporelles			
SOLDE	416 469	5 066	421 535

Les engagements sur constructions de l'exercice correspondent aux règlements effectués aux intervenants ou aux ASL en vue de la rénovation des immeubles. Ils ont concerné :

- Valenciennes : 5 066 € d'appels de fonds correspondant aux travaux supplémentaires votés par l'ASL

5.5 Evolution du capital

Date de création : 2014 ; nominal de la part : 4 300 €

Année	Capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31/12
2014	7 907 700	7 907 700	1 839	374	1 029 060	5 000
2015	28 255 300	20 347 600	6 571	1 234	2 839 200	5 000
2016	28 255 300	-	6 571	1 234	-	-
2017	28 255 300	-	6 571	1 236	-	-

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'elle figure à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2017.

VALEUR COMPTABLE	€
Valeur comptable des immobilisations nette de provisions	28 291 527
Valeur nette des autres actifs	230 270
VALEUR COMPTABLE	28 521 797
Par Part	4 341

La valeur de réalisation de RENOVALYS 5 s'établit à 28 521 797 €, soit 4 341 € par part.

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 REALISATION	€
Valeur vénale (expertise)	25 076 712
Valeur nette des autres actifs	230 270
VALEUR DE REALISATION	25 306 982
Par Part	3 851

La valeur de réalisation de RENOVALYS 5 s'établit à 25 306 982 €, soit 3 851 € 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	25 306 982
Frais d'acquisition	1 755 370
Commission de souscription	3 901 437
VALEUR DE RECONSTITUTION	30 963 789
Par Part	4 712

La valeur de reconstitution de RENOVALYS 5 s'établit à 30 963 789 €, soit 4 712 € par part.

La valeur vénale des immeubles a été utilisée comme base de calcul pour estimer les frais d'acquisition tel qu'indiqué dans la définition de la valeur de reconstitution. Contrairement aux années précédentes, il n'a pas été fait de distinction entre biens livrés et ceux en cours de travaux.

6.4 Evolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

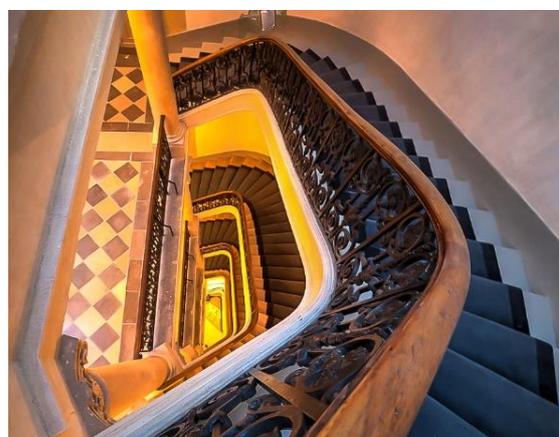
Valeurs (€)	2015	Soit par part	2016	Soit par part	2017	Soit par part
Valeur de réalisation	27 342 202	4 161	25 497 423	3 880	25 306 982	3 851
Valeur de reconstitution	32 267 663	4 911	30 559 273	4 651	30 963 789	4 712

7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2017, RENOVALYS 5 a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

Advenis Investment Managers : 16 107 € au titre des honoraires de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens) ;

Advenis Property Management : Au titre de leurs missions d'administrateurs de biens, les honoraires versés s'élèvent à 955,46 €.



Lyon, 14 – 16 rue de la République

8 Informations relatives aux rémunérations

La politique de rémunération mise en place au sein d'Advenis Investment Managers a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'Advenis Investment Managers, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la Directive AIFM et par la Directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 dite directive OPCVM 5.

Au titre de l'exercice 2017, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis Investment Managers à l'ensemble du personnel identifié, soit 34 collaborateurs, se sont élevées à 2 110 133 € se décomposant en :

- 1 466 058 € bruts au titre des rémunérations fixes – dont 146 345 € bruts pour les rémunérations de l'activité immobilière ;
- 644 075 € bruts au titre des rémunérations variables – dont 15 250 € bruts pour les rémunérations de l'activité immobilière.

L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment

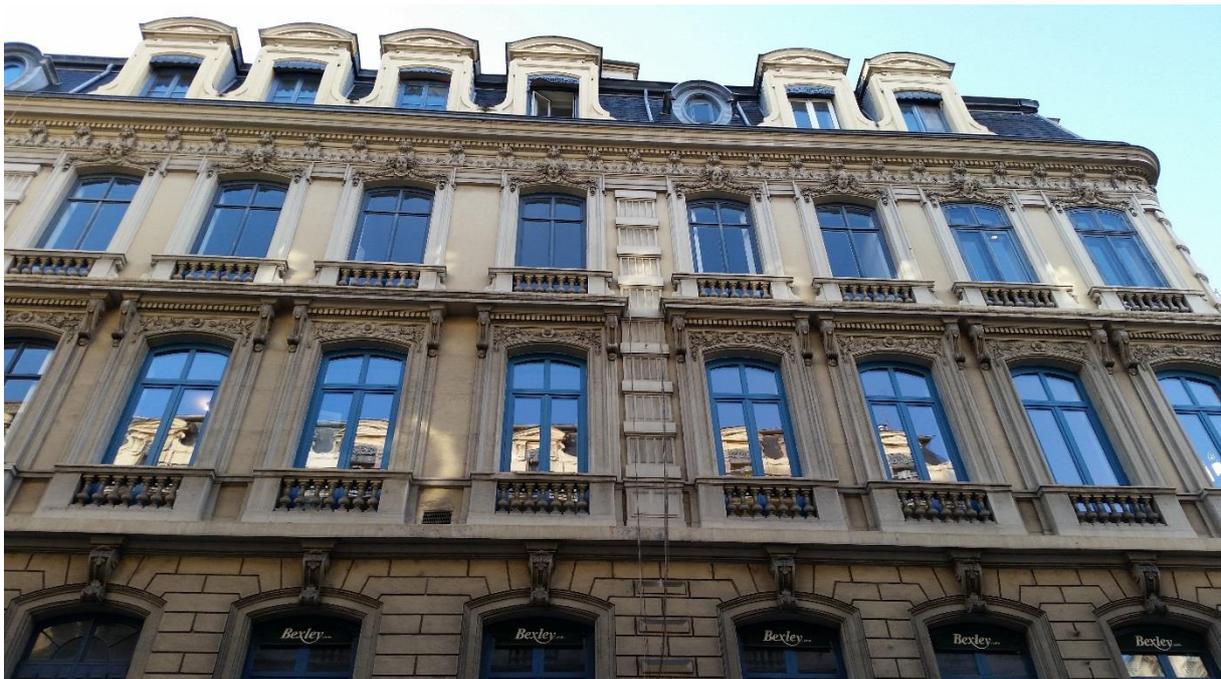
importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence

requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

La partie fixe rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes. La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par Advenis Investment Managers à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion invoque le principe de proportionnalité pour chaque salarié dont la rémunération variable est inférieure à 100 k€ par an ou à 30 % de la rémunération fixe par an.



Lyon, 10 rue des Archers

II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport constitue le dernier rapport de la mandature du conseil de surveillance élu parmi les seuls associés fondateurs. Vous aurez à procéder lors de l'assemblée générale de 2018 des associés de Renovalys 5 au renouvellement des membres de son conseil de surveillance.

Eu égard aux thèmes abordés dans le présent rapport, sa rédaction s'inscrit dans la continuité des rapports des deux exercices antérieurs. A ce titre, il est recommandé aux associés de se référer aux rapports antérieurs du conseil de surveillance. Par ailleurs, le présent rapport est également destiné à faciliter la transition des travaux entre le conseil de surveillance sortant et celui qui vous présentera en 2019 son rapport au titre de l'exercice 2018.

Ce rapport est ainsi le fruit de nombreuses interrogations du conseil de surveillance et des réponses et informations que lui a communiquées la société de gestion. Le conseil de surveillance est conscient du temps passé par l'équipe de la société de gestion pour avoir tant répondu aux détails d'informations contenues dans le présent rapport que procédé aux amendements à son rapport de gestion. Que la société de gestion en soit ici remerciée.

Le conseil tient au préalable à rappeler l'existence d'une lettre de porte-fort d'Inovalis, société-mère d'Advenis, lettre relative à la bonne fin de l'exécution des travaux de l'immeuble de Grenoble confiés à Aupera. Les informations accessibles au conseil de surveillance relatives à cette lettre de porte-fort, figurent dans le rapport 2016 du conseil de surveillance. Advenis IM s'engage à faire transférer cette lettre de porte-fort à la nouvelle entité Advenis REIM qui reprendra prochainement l'activité immobilière d'Advenis IM.

I – Les retards et reports de livraison des biens

La question lancinante qui se pose pour la SCPI Renovalys 5 est relative aux importants reports des dates de mise en location, ou plus fondamentalement des travaux sur les lots ou immeubles qu'elle détient. En témoigne la mise en perspective des annonces de progression des travaux et de leur date prévisionnelle de fin dans les rapports des trois derniers exercices et des premiers bulletins d'information (BU) des associés. On rappellera que les lots de Paris 16^e et l'immeuble de Grenoble constituent les deux plus importantes immobilisations locatives de Renovalys 5.

	Nbre lots	Date acquisition	BU	BU	Rapport annuel 2015		Rapport annuel 2016		Rapport annuel 2017	
			1T 2015	2T 2016	Avancement chantier	Date livraison prévis.	Avancement chantier	Date livraison au 31/12/2016	Avancement chantier	Date livraison au 31/12/2017 ou état de location
Lyon République	13	déc-14	4T 2017	4T 2017	30%	2T 2017	100%	janv-17	100%	tous lots loués
Marseille 7e arr	4	déc-14	2017	2017	0%	2017	65%	2T 2017	100%	tous lots loués
Lille	8 logt 3 bur.	mai-15		2017	60%	3T 2016	100% logemt 90% bureaux	01/07/2016 2T 2017 bureaux	100%	logements loués bureaux non encore loués
Valenciennes	3	juil-15		4T 2016	80%	2017	85%	#N/A	85%	4T 2018
Grenoble	19	déc-15		2017	0%	1T 2018	0%	2018	50%	1T 2019
Paris 16e arr	10	déc-15		2017	0%	2018	0%	#N/A	10%	2T 2019
Lyon (Archers)	1	déc-15		2T 2016	0%	2018	100%	avr-16	100%	tous lots loués
Nîmes	2	déc-15		2017	0%	2T2016	25%	1T 2018	80%	2T 2018

BU : Bulletin trimestriel d'information

Même si à ce jour, le conseil de surveillance peut heureusement constater que les travaux ont enfin effectivement commencé dans les deux principaux immeubles, les retards accumulés réduisent notablement la performance de votre investissement dans Renovalys 5, notamment :

- en reportant les dates de perception des premiers loyers ;
- en cumulant les charges d'entretien, de gardiennage et de préservation des immobilisations ou des taxes pour logements vacants (ces éléments seront discutés dans la partie d'analyse du compte de résultat) ;
- en rendant éventuellement plus difficiles les conditions d'exécution des travaux planifiés, notamment comme c'est le cas dans l'immeuble de l'avenue Malakoff de Paris 16^e, encore occupé par un locataire de plusieurs lots non détenus par Renovalys 5.

Pour l'immeuble de **Grenoble**, les informations pertinentes à la connaissance du conseil de surveillance figurent déjà dans ses rapports antérieurs. Par ailleurs, le conseil de surveillance estime ne pas être en l'état d'évaluer la valeur locative annuelle de l'immeuble grenoblois (à vocation de logements pour l'essentiel). Relativement aux lots de **Nîmes**, outre les informations citées dans les précédents rapports du conseil de surveillance, la société de gestion a informé le conseil de surveillance que des éléments architecturaux ont été mis à jour par les travaux. Les architectes des Bâtiments de France en ont demandé leur restauration, dont le financement a été adopté en février 2018 par l'association syndicale libre (ASL) de Nîmes. Le contractant général Artefact a proposé de prendre en charge les surcoûts générés par cette restauration en contrepartie de l'annulation des pénalités pour retards de travaux auxquelles il était soumis. La société de gestion considère que cette restauration valorisera l'ensemble du

bâtiment. Le conseil de surveillance estime ne pas être en l'état d'évaluer la valeur locative annuelle des lots de Nîmes.

Lille, rue Solférino - Les trois locaux professionnels ont été l'objet de retards de livraison et sont, selon la société de gestion, en état d'être loués depuis plusieurs mois. Comme l'indique à nouveau l'expert immobilier M. Gouttenoire dans son rapport d'actualisation des évaluations daté du 30 novembre 2017, la **valeur locative annuelle** des trois lots cumulés (180,1 m²) est de **24 120 €**. Le même expert a continûment indiqué que cette valorisation tient « *compte du fait que la commercialité de cette partie de la rue Solférino est discutable et que ces locaux sont plutôt en situation de rez-de-chaussée surélevé et sans véritable vitrine pour deux d'entre eux* ». A la question du conseil de surveillance relative à l'action menée par la société de gestion aux fins de trouver des locataires pour ces commerces, elle a indiqué avoir « *signé des mandats avec deux agences locales pour dynamiser la recherche de locataires et demandé à l'agence locale de Lille en charge de la location de faire un reportage photographique complet pour valoriser les locaux* ».

Valenciennes - Les informations communiquées par la société de gestion au conseil de surveillance ont été un peu plus précises qu'auparavant : elles témoignent d'une situation plus complexe encore que celle antérieurement décrite. Les informations ci-après développées sont établies par la société de gestion en séance du conseil de surveillance du 1^{er} mars 2018. Le programme contient 109 lots d'un établissement hôtelier dont Renoyalys 5 est propriétaire de 3 lots (203,26 m²). Leur **valeur locative annuelle** cumulée est estimée dans le rapport de l'expert du 30 novembre 2017 à **46 332 € HT**. Le rapport 2016 du conseil de surveillance indiquait que 8 lots (en fait 9 indiqués en séance du conseil de surveillance du 1^{er} mars) de ce programme n'avaient toujours pas été commercialisés, bloquant le financement intégral du vaste projet. La société marchand de biens, La Financière Vauban², dont l'associé est par ailleurs associé de la société d'exploitation de l'hôtel à venir, n'a pas répondu aux appels de fonds du syndic relatifs aux parties communes.

A ce jour, existent des discussions entre l'ASL et La Financière Vauban pour que cette dernière prenne en charge directement la fin des travaux, en remplacement d'Aupera. Enfin, les références antérieures de la société de gestion, reprises dans les rapports idoines du conseil de surveillance sont à relativiser. Ainsi, les informations du site Internet du *Martin's Hotel du Hainaut*³, auquel le

rapport du conseil de surveillance se référait suite aux informations de la société de gestion, indiquent désormais une ouverture de l'hôtel en 2018. Mais cet objectif est en réalité celui de la société à laquelle la société exploitante a confié ou confiera un bail, pas celui de la société exploitante.

On notera enfin que l'expert a légèrement déprécié, le 30 novembre 2017, la valeur estimée des trois lots de la SCPI en accroissant de 3 à 3,05 % le taux de capitalisation des loyers.

Enfin, à la demande renouvelée du conseil de surveillance relative à un éventuel risque de requalification fiscale eu égard à ces délais apparemment interminables, la société de gestion a confirmé le fait que tous les biens ne soient pas mis en location à Valenciennes n'a pas d'impact sur la fiscalité des associés de la SCPI.

Paris 16^e, avenue Malakoff : Renoyalys 5 détient 10 lots (541,65 m²), continûment inoccupés, d'un programme de réhabilitation plus vaste. Un des problèmes visibles de ce programme est que de nombreux appartements de cet immeuble, initialement de rapport, étaient occupés par des locataires personnes physiques ou par des professionnels (cabinets d'avocats, d'expert), voire étaient à vocation mixte. La procédure d'éviction des locataires apparaît avoir été particulièrement longue. Et ce fondamentalement au détriment des copropriétaires d'appartements vacants, comme Renoyalys 5, qui ont eu à supporter pendant cette période l'intégralité des charges sans percevoir le moindre loyer.

La société de gestion indique que les copropriétaires de cet immeuble sont aujourd'hui d'une part le marchand de biens et d'autre part des investisseurs personnes physiques et les SCPI Renoyalys 5 et 6. Au vu notamment du paiement de loyers au marchand de biens au titre des lots dont il est encore copropriétaire, sa perception du coût de l'occupation desdits lots est vraisemblablement différente de celle des copropriétaires de lots vacants, comme Renoyalys 5. Cette différence de perception peut avoir contribué aux retards des travaux, suite au calibrage relativement lent des indemnités d'éviction amiable des locataires occupants.

Selon les informations communiquées par la société de gestion, trois locataires subsistent dans cet immeuble : deux commerces au rez-de-chaussée sous bail commercial et un cabinet d'avocats sous bail mixte (bureau et habitation). Le détail des dispositions juridiques du bail mixte du marchand de biens est indiqué ci-dessous. Ce locataire pourrait poser difficultés dans l'exécution des travaux.

² Voir la page de La Financière Vauban dédiée au projet de Valenciennes, contenant notamment un extrait télévisé d'octobre 2016 indiquant une ouverture fin juin 2017 (<https://www.lafinancierevauban.com/programmes/>).

³ <https://www.martins-hotels.com/fr/hotel/martins-du-hainaut/the-hotel>

Bail	Surface (m2)	Destination	Libellé bail	Début bail	Fin bail	Caractéristiques (informations communiquées par la Société de gestion)
3	184	Mixte (bureau / habitation)	Mixte professionnel loi 1989	01/07/2005	30/12/2020	Loi de 1989 : A l'expiration du bail, le bail se renouvelle pour 6 ans. Le bailleur ne peut donner congé au locataire que dans les cas suivants : vente du logement, reprise (pour y habiter ou loger un proche) ou pour un motif légitime et sérieux (impayés, troubles de voisinage,...). Pour cela, il doit donner congé à l'échéance du bail moyennant préavis de 6 mois.

Enfin, la méthodologie retenue par l'expert ne précise pas de valeur locative pour les lots de Renovalys 5 à vocation de logements. Néanmoins, sur la base de valeur estimée travaux effectués de 6 663 k€ et un rendement locatif annuel de 2 à 3 %, la valeur locative annuelle des lots parisiens dont Renovalys 5 est propriétaire serait de 133 à 199 k€.

Enfin, pour information, l'ancien directeur général d'Advenis IM était président de l'association syndicale libre (ASL) chargée de de la réhabilitation de l'immeuble Paris 16e. Sa démission de la présidence de l'ASL ne pouvant être qu'actée en assemblée générale de ladite ASL, la société de gestion informe que ladite assemblée sera prochainement convoquée.

II – Analyse du compte de résultat 2017 de Renovalys 5

Le rapport 2016 du conseil de surveillance regrettait que la société de gestion ne produise pas un compte de résultat analytique par immeuble afin d'identifier plus précisément les sources d'amélioration de la gestion de Renovalys 5. La société de gestion n'a finalement pas cette information. A partir de la balance générale communiquée par la société de gestion et des clarifications qu'elle a apportées au conseil de surveillance, celui-ci a tenté d'établir ce compte de résultat analytique. Il doit néanmoins être lu à l'aune des notes jointes.

COMPTES ANALYTIQUES 2017 RENOVALYS 5 : CONSTRUCTION PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE A PARTIR DE LA BALANCE GENERALE

en euros (€)	MARSEILLE	LYON REPUBLIQ.	LYON ARCHERS	LILLE	NIMES	VALENCIE NNES	GRENOBLE	PARIS 16e MALAKOFF	NON ALLOUE	SOMME	COMPTE DE RESULTAT
LOYERS	51 357	123 873	27 695	68 058						270 982	270 982
CHARGES LOCATIVES	4 668	11 619	1 669	12 813						30 768	30 768
EAU ET/OU ELECTRICITE (*)	-2 206	-1 329	-99	-5 268			-121			-9 022	
CHARGES LOCATIVES (**)		-1 858		14 433		-929		-19 650		-8 004	-54 089
MAINTENANCE (***)		-3 123	-1 017	-14 674		-116		-17 771		-37 063	
HONORAIRES MARSEILLE (+)	-360									-360	
CHARGES		-4 733	-344	-1 960		-902		-483		-8 422	
HONORAIRES COMMERCIAUX LYON REPUBLIQUE (++)			-8 499							-8 499	
PRIMES D'ASSURANCE (+++)									-13 012	-13 012	-121 532
TAXE FONCIERE	-5 248	-7 304	-1 610	-16 116		-1 189		-1 426	-29 903	-7 638	-70 434
CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS 2,5 % sur loyers encaissés	-685	-2 685	-605	-1 460							-5 435
TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS	-2 196	-9 282	-1 071					-2 821			-15 370
COMMISSION DE GESTION SOCIETE DE GESTION POST ALLOUE #	-5 845	-6 290	-1 290	-2 683							-16 107
HONORAIRES ADMINISTRATEURS DE BIENS	186	-7 358	-1 762	-4 816							-29 856
SOUS-TRAITANCE GÉNÉRALE (#)							-13 560				-13 560
FRAIS DEPOSITAIRE									-13 710		-13 710
HONORAIRES CAC									-8 463		-8 463
FRAIS DE TENUE DE COMPTABILITE (KPMG + accès informatique)									-24 320		-24 320
EXPERTISE IMMO (M. GOUTTENORE)	-396	-540	-228	-540		-228		-540			-3 240
FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX									-896		-896
DÉPLACEMENTS, MISSIONS ET RÉCEPTIONS									-508		-508
FRAIS POSTAUX ET FRAIS DE TÉLÉCOMMUNICATION (##)									-25 279		-25 279
SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILÉS									-571		-571
AUTRES PRODUITS FINANCIERS									40		40
CHARGES DIVERSES DE GESTION COURANTE									-1		-1
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPÉRATIONS									-33		-33
	39 276	82 490	21 339	47 787	-3 364	-2 621	-44 003	-48 419	-86 752	5 733	5 733

A lire en lien avec les notes de lecture en page suivante

(*)	Informations communiquées par la société de gestion Advenis IM, suite à la question relative au montant très élevé d'eau et d'électricité de Lille. "Charges locatives : Les appels de fonds des syndicats pour les charges de copropriété d'un immeuble étaient comptabilisés via une clé de répartition basée sur le budget de copropriété de l'année précédente. Le détail de la nature des charges n'étant pas toujours indiqué sur les appels de fonds ; le montant total de ceux-ci était ainsi réparti sur les différents postes de charges. Autrement dit : il ne s'agit pas réellement de frais d'électricité mais d'une répartition comptable via la clé de répartition du total de l'appel de fonds."
	Lille : "Régularisation des charges de copropriété 2016 suite à la décision de l'AG du 16/06/2017 qui a statué sur les comptes 2016. Les provisions appelées en 2016 ayant été plus élevées que les dépenses réelles, le syndic de l'immeuble (Advenis PM) a remboursé les copropriétaires".
(**)	Paris 16e : La répartition des 19 650 € de charges locatives est, selon la société de gestion, la suivante : 13 360 € (68 %) de charges communes dont 10 611 € (54 %) de charges liées à la gardienne de l'immeuble (l'assemblée générale 2016 de la copropriété de l'immeuble a confirmé le maintien du service de gardiennage. La présence de la gardienne a récemment évité un squat et permet de sécuriser le site pendant la période des travaux) ; 5 502 € (28 %) de charges de chauffage collectif au fioul alimentant tous les lots. Ces charges sont payées par les copropriétaires (lors de la prochaine assemblée générale de copropriété de l'immeuble, sera mis au vote l'arrêt de ce chauffage collectif au profit d'un chauffage individuel électrique) et enfin 786 € (4 %) de charges d'ascenseur.
(***)	Paris 16e : "Le montant de 17 770,66 € correspond à des travaux de désamiantage sur différents lots • des travaux de retraits de dalles et planchers pour 13,5 K€ (plancher bois pollué par la colle dans l'appartement au dernier étage), • des travaux de désamiantage pour le solde."
§	Apparaissant en compte de résultat : 31 550 € de charges ayant leur contrepartie en produits et 22 539 € de charges d'entretien du patrimoine locatif. Commentaires de la société de gestion : "Il n'est effectivement pas possible de déterminer cette répartition à partir de la balance générale. De plus, le mode de comptabilisation des appels de fonds des syndicats en fonction d'une clé de répartition déterminée sur la base du budget de copropriété de l'année passée ne facilite pas cette lecture. Pour déterminer la répartition, toutes les imputations comptables de l'ensemble du compte 615 ont été passées en revue afin d'être identifiées comme étant soit une charge récupérable (ayant sa contrepartie en produit) soit une charge non récupérable (charge d'entretien du patrimoine locatif)". Voir également le commentaire (**) relatif aux charges locatives de Paris 16e.
(+)	"Honoraires de rédaction par l'administrateur de biens sur Marseille (Advenis PM) des conventions d'occupation des lots".
(++)	"Honoraires dus à l'agence immobilière ATIMMO Services au titre de la location des différents appartements situés rue de la République à Lyon".
(+++)	Primes d'assurances : "L'assurance est souscrite au moment de l'acquisition et le barème à appliquer est déterminé par l'assureur en fonction de la demande de couverture de risque et de tout un ensemble de données que nous lui communiquons : situation, nombre de lots, surface, année de construction, vide ou occupé, classé ou non, nombre de bâtiments, d'étages, destination des biens. La base de cotisation de la prime d'assurance est la surface".
⌘	Les statuts de la SCPI prévoient que la Société de Gestion perçoit 12 % TTC des loyers perçus, montant brut des honoraires dus aux administrateurs de biens. La balance générale distingue par immeuble les montants versés auxdits administrateurs. Le montant net versé à la Société de gestion n'est pas réparti par immeuble. L'allocation par immeuble des honoraires de la Société de Gestion est établie ici comme la différence entre d'une part, la répartition par immeuble de l'agrégat au niveau de la SCPI des honoraires dus à la Société de Gestion ET aux administrateurs de biens (prorata des loyers dus au titre de l'exercice), et d'autre part le montant des honoraires dus par immeuble figurant dans la balance générale. L'hypothèse dans cette allocation analytique est double : perception par la SCPI à 100 % des loyers dus et perception des loyers attribués au seul exercice 2017. La recette de 186 € au titre des honoraires de l'administrateur de l'immeuble de Marseille (figurant telle quelle dans la balance générale) témoigne des limites de cette hypothèse, nécessaire à ce niveau d'analyse. Des retards de paiement des loyers peuvent notamment perturber la pertinence de la clé de répartition.
(#)	"Frais de gardiennage et surveillance de l'immeuble à Grenoble suite à un squat ayant eu lieu sur le site en avril 2017 avant le début du chantier".
(##)	Incluant les frais d'envois aux convocations à l'Assemblée générale extraordinaire du 6/12/2017, réunie en 2e convocation, relative au changement de dénomination et de périmètre de la société de gestion.

Si ce tableau analytique est évidemment cohérent avec les comptes statutaires de la SCPI, il n'a pas été possible, au vu des informations communiquées par la société de gestion, de distinguer parmi les charges locatives, celles refacturables aux locataires, comme les comptes sociaux le font. Voir note § du tableau 1.

Cette analyse révèle d'abord que la société de gestion exerce un suivi direct limité de la répartition entre charges locatives et de propriétaires. En outre, la refacturation aux locataires est confiée à des administrateurs de biens, pour l'essentiel filiales du groupe Advenis.

Ces notes détaillent les sources de charges importantes de l'immeuble de Paris 16^e dont les frais de maintenance (17 771 € pour désamiantage) et les charges locatives (19 650 € pour gardiennage, entre autres pour éviter des occupations illégales, et pour chauffage des lots finalement vacants détenus par Renovalys 5). Sur ce dernier point, on en conclura que depuis décembre 2015, date d'achat par Renovalys 5 des lots de Paris 16^e, ces charges ont été supportées par les associés alors que c'est seulement maintenant qu'est envisagée la fin du chauffage collectif par la copropriété de l'immeuble de Paris 16^e. On voit bien là les divergences d'intérêts des copropriétaires de l'immeuble de Paris 16^e, et des différents intervenants sur le projet de sa réhabilitation, et ce au détriment des copropriétaires de lots vacants, comme Renovalys 5.

Les frais de gardiennage (13 560 € de sous-traitance générale) de l'immeuble de Grenoble sont destinés également à éviter l'installation de squats qui avaient failli

avoir lieu comme décrit dans le rapport 2016 du conseil de surveillance.

On notera les taxes sur les logements vacants, y compris pour des lots occupés en 2017. La société de gestion a indiqué que ces taxes peuvent être relatives à des exercices antérieurs.

Les primes d'assurance (13 012 €) n'ont pas été allouées par immeuble : les clés de répartition, telles que décrites (note +++ du tableau 1) n'ont pas été considérées comme assez précises par le conseil de surveillance pour procéder à une allocation immeuble par immeuble.

Les frais de tenue de comptabilité de Renovalys 5 par le prestataire KPMG pour le compte de la société de gestion s'élèvent à 24 320 € et les honoraires du commissaire aux comptes Mazars à 8 463 €.

Enfin, les coûts postaux, très élevés cette année, sont liés notamment à la convocation d'une assemblée générale extraordinaire en novembre 2017 (date de 1^{ère} convocation) causée par le changement de dénomination de la société de gestion et de son périmètre d'activité. Au vu du montant global de frais de 25 279 € sur l'exercice 2017, le coût de convocation de cette assemblée générale extraordinaire s'élève probablement autour de 10 000 €. Le conseil de surveillance déplore que, malgré sa demande, la société de gestion n'ait pas supporté les frais de convocation de cette assemblée générale extraordinaire imputable à la seule responsabilité de la société de gestion et de sa réorganisation.

III – Analyse des postes de créances et de dettes au bilan du 31 décembre 2017 de Renovalys 5, contrôle du besoin en fonds de roulement

Au titre des 41 748 € de **créances locataires et comptes rattachés**,

- Les 1,5 k€ de créances locataires douteux ou litigieux se répartissent entre
 - o 720 € à Marseille, immeuble pour lequel la société de gestion a confirmé que n'existe aucun lien entre le locataire du bar et les autres locataires de logements ;
 - o 760 € à Lille, dont 733 € sur un seul locataire.

Même si ces montants de créances douteuses restent modérés, le conseil de surveillance ne peut qu'une nouvelle fois prier la société de gestion d'être attentive au **suivi du paiement effectif des loyers alors que quelques difficultés se manifestent déjà sur des locataires finalement très récents**. Le conseil de surveillance rappelle en effet que la société de gestion n'est pas en mesure de produire facilement une balance âgée des créances locatives de Renovalys 5, cette information n'étant pas centralisée à partir des systèmes de gestion des administrateurs de biens, même lorsqu'ils sont filiales du même groupe qu'Advenis IM. Voir à cet égard la remarque (en note de bas de page 5) du rapport 2016 du conseil de surveillance.

- Les 26,5 k€ de créances sur gestionnaires immobiliers (pour l'essentiel des filiales du groupe Advenis, 5 k€ fin 2016) : ceux-ci appellent les loyers et charges aux locataires et reversent mensuellement à la SCPI les fonds collectés, nets des paiements de charges effectués ainsi que des honoraires calculés sur les loyers et charges encaissés.
- Les 14,2 k€ de créances sur gestionnaires immobiliers au titre des garanties locataires qu'ils retiennent, dans certains cas, pour le compte de Renovalys 5, compensées par des « dettes financières » dues aux locataires par Renovalys 5 au titre des dites garanties. L'intégration réciproque de ces créances et dettes au patrimoine de la SCPI est discutée ci-avant au titre des dettes financières.

Au titre des 43 539 € d'**autres créances** :

- 3 k€ de décomptes de notaires non encore soldés (7 k€ fin 2016) se décomposent en 2 808 € dus par le notaire (étude Novel) chargé de l'acquisition de l'immeuble de Grenoble fin 2015 et 315 € par le notaire (étude Bremens) chargé de l'acquisition Lyon République de fin décembre 2014 ; ces délais semblent excessifs depuis la réalisation des acquisitions ;
- 21 k€ d'autres créances (néant à fin 2016)
 - o 12 400 € dus par Advenis Lille en tant que syndic sur Lille (régularisation de charges 2016, voir notamment les 14 433 € de crédit de charges locatives au compte de résultat analytique de Lille) ;
 - o 2 141 € dus par Advenis Paris en tant que syndic sur Paris 16^e ;

- o 5 565 €, avoir à recevoir sur des travaux de désamiantage sur Paris 16^e (SND Environnement).

Dans la version initiale de l'état du patrimoine présenté au conseil de surveillance, les **dettes financières** (26 132 €) se montaient à 11 932 € (11 995 € fin 2015) dont 11,8 k€ apparaissaient comme des dépôts de garanties de locataires. Intrigué par le fait que ce montant n'ait pas évolué entre fin 2016 et 2017 alors que le nombre de locataires a notablement crû depuis fin 2015, le conseil de surveillance a interrogé la société de gestion qui lui a alors indiqué qu'« *il est d'usage que certains administrateurs de biens conservent les dépôts de garantie de locataires. Ce fut le cas en 2017 pour les nouvelles locations* ».

Cette pratique, outre qu'elle réduit la trésorerie de la SCPI, est certes pratique en gestion courante tant pour la société de gestion que les administrateurs de biens. Elle est néanmoins dangereuse car elle ne permet pas d'enregistrer naturellement dans les comptes de Renovalys 5 l'identité des locataires et l'origine des créances de la SCPI vis-à-vis des administrateurs de biens. Suite à cette observation du conseil de surveillance et aux investigations consécutives de la société de gestion, l'état du patrimoine a été rectifié en intégrant simultanément les dépôts de garanties des locataires au passif et les créances afférentes des administrateurs de biens à l'actif. A la demande du conseil de surveillance, la société de gestion a également présenté l'état nominatif des créances locataire par locataire, et immeuble par immeuble.

Ainsi, dans la version des comptes soumise à l'approbation de l'Assemblée générale, les dettes financières s'élèvent désormais à 26 132 €, constituées essentiellement de dépôts de garanties de locataires se répartissant entre :

- 10,8 k€ relatifs aux locataires des lots sis à Lille (perçus en 2016 par Renovalys 5),
- 11,9 k€ relatifs aux locataires des lots sis à Lyon République,
- 2,3 k€ relatifs aux locataires des lots sis à Lyon Archers.

Les deux dernières dettes sont donc désormais réciproquement enregistrées en créances sur les administrateurs de biens.

La correction cette année de cette ancienne pratique d'absence d'enregistrement comptable réciproque et nominatif devra s'inscrire dans la durée. La prochaine mandature du conseil de surveillance pourra s'en assurer à l'avenir, indépendamment de la tenue des comptes par un cabinet spécialisé et de la certification des comptes.

IV – Valeurs bilancielles des immobilisations locatives

Les précédents rapports du conseil de surveillance avaient amplement développé les éléments pouvant laisser penser que les évaluations de l'expert, M. Gouttenoire, étaient assez élevées par rapport aux éléments de marché qu'il fournissait dans ses rapports d'évaluation et leurs actualisations. Ainsi, certaines valeurs estimées avaient été dépréciées fin 2016. Les

valorisations entre fin 2016 et 2017 de valeurs estimées demeurent très légèrement à la baisse.

Le tableau ci-après retrace par immeuble l'évolution des valeurs bilancielles et des valeurs estimées des lots détenus par Renoyalys 5.

	Nbre de lots	Date acquisition	Valeurs bilancielles (en k€)			Variation val. bilancielles		Valeurs estimées (en k€)				Variation valeurs estimées		
			déc.-15	déc.-16	déc.-17	2016/15	2017/16	mars-15	déc.-15	déc.-16	déc.-17	2015/14	2016/15	2017/16
Marseille	4	déc-14	2 854 €	3 011 €	3 011 €	6%	0%	2 750 €	2 692 €	2 280 €	2 280 €	-2%	-15%	0%
Lyon - République	13	déc-14	4 967 €	5 073 €	5 073 €	2%	0%	5 090 €	4 913 €	4 841 €	4 841 €	-3%	-1%	0%
Valenciennes	3	juil-15	1 340 €	1 389 €	1 393 €	4%	0%		1 854 €	1 544 €	1 519 €		-17%	-2%
Lille	8 logmt 3 burea	mai-15	2 897 €	3 015 €	3 014 €	4%	0%		2 896 €	2 907 €	2 907 €		0%	0%
Grenoble	19	déc-15	6 100 €	6 213 €	6 213 €	2%	0%		5 354 €	5 238 €	5 122 €		-2%	-2%
Paris 16e	10	déc-15	7 376 €	7 721 €	7 721 €	5%	0%		7 399 €	6 633 €	6 632 €		-10%	0%
Nîmes	2	déc-15	941 €	965 €	966 €	3%	0%		937 €	937 €	886 €		0%	-5%
Lyon - Archers	1	déc-15	868 €	900 €	900 €	4%	0%		895 €	888 €	888 €		-1%	0%
Autres frais acquisition immeubles*			853 €											
			28 196 €	28 287 €	28 291 €	0%	0%		26 940 €	25 268 €	25 075 €		-6%	-1%

* Extrait du rapport annuel 2016 : "la décision a été prise de rattacher les frais d'acquisition bruts aux immeubles qu'ils concernaient conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 et d'annuler l'amortissement de ces frais présents dans les comptes sur le report à nouveau".
Par ailleurs, au sujet de la hausse de valeur bilancielle totale entre fin 2015 et 2016, voir p 10 du rapport annuel 2016 relative à la hausse des engagements sur constructions de l'exercice (Marseille 56 k€, Valenciennes 30 k€, Lille 8k€, Grenoble 6k€)

Plus que l'évolution de l'actualisation des valorisations de fin 2016 à 2017, la comparaison entre les valorisations moyennes au m² de logements fournis dans le rapport d'évaluation de l'expert est informative. A cet égard, préalablement à sa valorisation, dite de sortie, l'expert communique, par m²

- une médiane et le plus souvent un intervalle des prix de vente selon les statistiques notariales,
- différents prix affichés de biens mis en vente (de 4 à 6), et l'intervalle de ses prix,
- depuis cette année, la cote Callon relative à de l'immobilier « collectif neuf de grand standing » dans la commune ou l'arrondissement parisien ou lyonnais.

Le tableau 2 montre que

- selon les écrits même de l'expert, le niveau de valorisation retenu de l'immeuble de Marseille et des logements de Lille est très élevé par rapport aux prix de marché ;
- même si la cote Callon apparaît opportunément justifier les valorisations des autres biens de Renoyalys 5, la valorisation des logements de l'immeuble de Grenoble et des lots de Nîmes s'écarte des intervalles des prix au m² des biens actuellement en vente ; les lots de Lyon République sont clairement dans la partie la plus extrême de ces valorisations ;
- les valorisations au m² de tous les logements détenus par Renoyalys 5 sont très au-dessus des médianes et des intervalles de transactions enregistrées par les études notariales.

		Valeur des immo. locatives logements (valeur de sortie)	Transactions notariales		Annonces de ventes en cours		Cote Callon, collectif neuf standing (nouveau 2017)	Extrait des commentaires figurant dans l'actualisation au 30/11/2017 de l'estimation par M. Gouttenoire		
	Prix en € par m2 des seuls logements source : estimation M. Gouttenoire, 30/11/2017		Médian	Intervalles de prix	Intervalles et nombre d'annonces en cours	Intervalle d'annonces d'annonces (hors extrêmes)				
logts unikt	Marseille	6 244 €	3 000 €	2 560 / 3 680 €	3 260 / 4 921 €	6	3 737 / 4 680 €	4	4 960 €	"valeur de sortie initialement très élevée, pas d'application de hausse cette année"
	Lyon République	6 800 €	4 710 €	4 140 / 5 370 €	5 338 / 7 300 €	6	5 621 / 6 262 €	4	8 070 €	"loyers pratiqués conformes (rentabilité des loyers 2,95 %)"
Pour Valenciennes, il s'agit intégralement de locaux commerciaux, la valeur s'apprécie par rapport aux loyers. Pas d'éléments comparatifs spécifiques communiqués.										
logts unikt	Lille	5 219 €	3 200 €	2 730 / 3 700 €	3 925 / 4 823 €	4	4 100 / 4 271 €	2	4 970 €	"valeur de sortie bien encore au-dessus des valeurs de marché"
logts unikt	Grenoble	4 104 €	2 390 €	1 940 / 2 820 €	2 800 / 3 778 €	5	3 222 / 3 461 €	3	4 090 €	"cette année encore, baisse des prix, répercutée sur la valeur de sortie"
	Paris 16e	12 245 €	10 140 €	#N/A	10 000 / 13 692 €	5	11 625 / 12 833 €	3	14 820 / 15 460 €	"valeur de sortie pratiquée en 2016 intègre parfaitement la fourchette de valeurs de biens proposés à la vente"
	Nîmes	4 359 €	1 520 €	1 300 / 1 880 €	2 010 / 2 443 €	4	2 047 / 2 412 €	2	4 330 €	proposés à la vente, répercuté cette année"
	Lyon Archers	6 400 €	4 680 €	4 100 / 5 470 €	5 295 / 7 107 €	6	5 943 / 6 395 €	4	8 070 €	"loyers pratiqués conformes (rentabilité des loyers 3,12 %)"

V – Autres éléments du rapport annuel 2017 et résolutions soumises à l'assemblée générale mixte 2018

Appréciation de la valeur de reconstitution (résolution n°6) et réduction de capital de Renovalys 5 (résolution n°9)

Les statuts de Renovalys 5 prévoient un test d'écart de moins de 10 % entre la valeur de reconstitution (valeur soumise à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire dans la résolution n°6) et le prix de souscription

	2015	2016	2017
Valeur estimée des immobilisations locatives	26 938 776 €	25 267 770 €	25 076 712 €
Valeur nette des autres actifs	403 425 €	229 653 €	230 270 €
Valeur de réalisation	27 342 202 €	25 497 423 €	25 306 982 €
<i>par part</i>	<i>4 161,04 €</i>	<i>3 880,30 €</i>	<i>3 851,31 €</i>
Frais d'acquisition	852 991 €	1 211 382 €	1 755 370 €
<i>en % de la valeur estimée (vénale) des immos locatives</i>	<i>3,2%</i>	<i>4,8%</i>	<i>7,0%</i>
Commission de souscription	4 072 470 €	3 850 468 €	3 901 437 €
<i>en % de la somme de la valeur de réalisation et des frais d'acquisition (*)</i>	<i>14,44%</i>	<i>14,42%</i>	<i>14,42%</i>
Valeur de reconstitution	32 267 663 €	30 559 273 €	30 963 789 €
<i>par part</i>	<i>4 910,62 €</i>	<i>4 650,63 €</i>	<i>4 712,19 €</i>

(*) Rappel, la commission de souscription lors de l'acquisition des parts s'élevait TTC à 14,65 %

Conformément aux indications que lui avait alors données la société de gestion, le conseil de surveillance avait indiqué dans son rapport 2016 que « les frais d'acquisition étaient calculés de la manière suivante :

- Lorsque les biens ne sont pas livrés, les frais d'acquisition sont les frais historiques (i.e. les droits d'enregistrement liés à l'acquisition initiale) ;
- Lorsque les biens sont livrés, les frais d'acquisition sont calculés à 7 % de la valeur estimée des immobilisations locatives (valeur vénale) ».

Or, alors que les principaux biens n'ont pas été livrés à Renovalys 5, les frais d'acquisition se montent désormais à 7,0 % sur l'intégralité de la valeur estimée des immobilisations locatives, accroissant mécaniquement la valeur de reconstitution d'environ 475 k€⁵ (soit 72 € par part) par rapport à celle qu'aurait entraînée la méthodologie retenue en 2016. C'est cette variation qui permet de justifier paradoxalement une hausse de la valeur de reconstitution malgré une baisse de la valeur de réalisation entre 2016 et 2017.

Interrogée par le conseil de surveillance sur cette hausse notable du taux de frais d'acquisition sur la valeur vénale des immobilisations locatives que ne pouvait expliquer la méthodologie utilisée antérieurement, la société de gestion a indiqué qu'elle avait modifié en 2017 sa méthodologie en appliquant désormais systématiquement le taux de 7,0 % de frais d'acquisition sur la valeur vénale des immobilisations locatives, que le bien soit livré ou non. Suite à cette interrogation du conseil de surveillance, la société de gestion a apporté des

de la part (5 000 €)⁴. La société de gestion indique certes que ce test n'est applicable que pendant la période de souscription des parts. Ce test demeure intéressant, car ce sont à la fois la question de la re(dé)valorisation de la part et celle de la sensibilité de la valeur de la part aux valeurs estimées des immobilisations locatives précédemment discutées, que la valeur de reconstitution pose.

précisions dans la rédaction du point 6.3 de son rapport de gestion.

Par ailleurs, la société de gestion a précisé que cette nouvelle méthodologie retenue à partir de l'exercice 2017 est celle de la pratique de marché de ses concurrents. Sans être en mesure d'apprécier la portée de cette précision, le conseil de surveillance comprend l'intérêt des sociétés de gestion à privilégier l'application uniforme du taux de 7,0 %, que le bien soit livré ou non, sur la totalité de la valeur de réalisation par rapport à la méthode antérieurement retenue pour Renovalys 5 : un taux uniforme de 7,0 % permet de se conformer plus aisément à l'écart de 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution, que ce soit pendant la période de souscription ou, au-delà, jusqu'à l'achèvement des travaux.

C'est également à l'aune de l'évaluation de la valeur de reconstitution que la résolution n°9 relative à la réduction de capital doit être appréciée.

Cette résolution est présentée par la société de gestion comme un classique moyen de distribuer des dividendes après avoir apuré le déficit cumulé de votre SCPI. Au-delà de cette problématique de trésorerie, se pose la question de l'oubli au fil du temps du prix d'acquisition réel des parts par les associés.

Avec la baisse proposée de la valeur nominale de la part de 4 300 € à 4 273 € (-0,63 %), le conseil de surveillance a été attentif, comme il l'avait indiqué dans son rapport de 2016, à ce que cette information ne s'égaré pas au fil du temps, et notamment en vue de la liquidation prévisible de Renovalys 5 pour laquelle la plus-value réelle de vos parts devra être calculée aisément et correctement. La

⁴ L'article 1.2 de la note d'information de Renovalys 5 indique que « Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'Autorité des marchés financiers. La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription ».

⁵ Soit 7 % de la valeur vénale des biens non livrés (soit 7 % de 14 159 k€) moins 6,7 % de la valeur du foncier (terrains et constructions locatives) des mêmes programmes (7 709 k€ figurant dans le rapport annuel 2015), 6,7 % étant le taux moyen des frais d'acquisition sur la valeur du foncier des huit programmes immobiliers de Renovalys 5.

société de gestion a informé le conseil de surveillance que l'Autorité des marchés financiers (AMF) ne permettait pas à ce que l'historique des valeurs nominales des parts de SCPI figure dans leurs statuts. La société de gestion a cependant modifié la fin de la section 8 de l'introduction de la note d'information de la SCPI Renovalys 5 afin que la valeur nominale initiale de la part y figure.

Dans les limites méthodologiques précédemment mentionnées où la valeur de reconstitution de la part permet une comparaison avec le prix initial de souscription et est censée donner une évaluation théorique de sa plus ou moins-value, l'associé ne doit retenir que le prix initial de souscription, sans prendre en compte la nouvelle valeur nominale de la part, même majorée de la prime d'émission de 700 €.

Enfin, au-delà des classiques modalités opératoires d'une réduction de capital, le conseil de surveillance ne peut que renouveler sa demande que les retards, déjà substantiels, de livraison des lots les plus conséquents de Renovalys 5 ne s'accroissent pas, que les loyers soient effectivement perçus et que le besoin en fonds de roulement de votre SCPI soit maîtrisé dans le seul intérêt des associés, toutes conditions requises pour assurer au plus vite une distribution de dividendes significatifs.

Commentaires relatifs aux résolutions n° 1, 2, 4 et 5 de l'Assemblée générale mixte

Eu égard aux résolutions n° 1, 2 et 5 relatives aux comptes et à la gestion de Renovalys 5 par la société de gestion, le conseil de surveillance laisse chaque associé apprécier le sens de son vote eu égard aux éléments d'informations contenus dans le présent rapport.

Eu égard à la résolution n°4 relative au rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (art. L214-106 du Code monétaire et financier⁶), ce rapport ne lui a pas été communiqué malgré l'obligation que le commissaire aux comptes a de déposer son rapport à la société de gestion un mois au plus tard après qu'il a reçu le rapport de gestion (art. R214-151 du Code monétaire et financier s'appliquant également au rapport sur les comptes annuels non communiqué au conseil de surveillance). Seule la lettre idoine de la société de gestion adressée le 23 février 2018 au commissaire aux comptes a été communiquée au conseil de surveillance.

Le conseil de surveillance rappelle que le périmètre concerné par ce rapport du commissaire aux comptes est

confiné aux relations entre d'une part la SCPI et d'autre part la société de gestion Advenis IM ou à ses associés (i.e. Advenis SA, société anonyme cotée détenue à plus de 65 % par Inovalis⁷). Ne sont donc pas concernées les conventions entre d'une part Renovalys 5 et d'autre part les autres sociétés détenues par Inovalis, à savoir notamment Aupera, les administrateurs de biens filiales du groupe Advenis et Inovalis elle-même au titre de sa lettre de porte-fort relative à la bonne fin de l'exécution des travaux de l'immeuble de Grenoble confiés à Aupera. Comme précédemment mentionné, Advenis IM a indiqué au conseil de surveillance s'engager à ce que cette lettre de porte-fort soit transférée à la nouvelle entité qui lui succèdera, Advenis REIM, suite à la réorganisation en cours.

Taux de présence et de représentation des membres du conseil de surveillance, renouvellement du conseil (résolutions n°3 et 7)

Au titre de l'exercice 2017, le conseil de surveillance s'est réuni les 13 octobre 2017, 1er mars et 6 avril 2018 au titre de l'examen

- des résolutions de l'assemblée générale extraordinaire du 22 novembre 2017 (date de 1ère convocation) relative à la modification de la raison sociale de la société de gestion et de son périmètre d'activité,
- des comptes 2017 et à la préparation de l'assemblée générale mixte 2018.

Pour ces trois séances, le taux de présence des membres du conseil de surveillance a été de 33 %, et le taux de présence et de représentation a été de 67 %.

Au cours de la séance du 9 avril, le conseil de surveillance a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée le 7 avril 2018, de la démission de l'un de ses membres⁸.

Comme le prévoit le 4e alinéa de l'article 18.1 des statuts de Renovalys 5, à l'issue du premier mandat du conseil de surveillance composé d'associés fondateurs, « le conseil de surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs ». Aucun des membres sortants n'est candidat au renouvellement de son mandat.

A Paris, par mandatement en date du 9 avril, le 23 avril 2018.

⁶ 1er alinéa : « Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion, ou tout associé de cette dernière est approuvée par l'assemblée générale des associés de la société, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes ».

⁷ Information disponible sur la page Internet Marketsinsider relative à Advenis SA.

⁸ Les taux de présence et de représentation des membres du conseil de surveillance mentionnés ci-dessus ne prennent pas en compte cette démission. En intégrant cette démission préalablement à la séance du conseil du 6 avril, le taux de présence des membres du conseil de surveillance pour les mêmes séances aurait été de 35 %, et le taux de présence et de représentation de 70 %.

1 Etat du Patrimoine

		€	Exercice 2017		Exercice précédent		
			Valeurs bilanciées	Valeurs estimées	Valeurs bilanciées	Valeurs estimées	
Placements immobiliers	Immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	20 202 176	17 759 664	17 488 675	15 395 732	
		immobilisations en cours	8 089 351	7 317 048	10 797 836	9 872 038	
		Total	28 291 527	25 076 712	28 286 511	25 267 770	
	Charge s à répartir	Autres frais d'acquisition des immeubles					
		Total	-	-	-	-	
	Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
		Gros entretien					
		Provisions pour risques et charges					
		Total	-	-	-	-	
	Titres financiers contrôlés	Immobilisations financières contrôlées					
		Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
		Provisions pour risques et charges					
	Total	-	-	-	-		
	TOTAL I			28 291 527	25 076 712	28 286 511	25 267 770
	Immobilisations financières	Immobilisations financières	Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées							
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées							
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées							
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées							
TOTAL II			-	-	-	-	
Actifs d'exploitation	Autres actifs d'exploitation	Actifs immobilisés					
		Associés capital souscrit non appelé					
		Immobilisations incorporelles					
		Immobilisations financières autres que les titres de participation					
		Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation					
	Total	-	-	-	-		
	Créances	Locataires et comptes rattachés	41 748	41 748	5 329	5 329	
		Autres créances	43 539	43 539	406 043	406 043	
		Provision pour dépréciation des créances					
	Total	85 287	85 287	411 372	411 372		
Valeurs de placement et disponibilités	Valeurs mobilières de placement						
	Fonds de remboursement						
	Autres disponibilités	221 027	221 027	68 537	68 537		
Total	221 027	221 027	68 537	68 537			
TOTAL III			306 315	306 315	479 909	479 909	
Passifs d'exploitation	Dettes	Dettes financières	-26 132	-26 132	-11 995	-11 995	
		Dettes d'exploitation	-60 391	-60 391	-248 801	-248 801	
		Dettes diverses					
	TOTAL IV	-86 523	-86 523	-260 796	-260 796		
Comptes de régularisation	Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance	10 478	10 478	10 539	10 539	
		Produits constatés d'avance					
		Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)					
		TOTAL V	10 478	10 478	10 539	10 539	
Capitaux propres comptables			28 521 797		28 516 163		
Valeur estimée du patrimoine				25 306 982		25 497 422	

3 Analyse de la variation des capitaux propres

€		Situation d'ouverture	Affectation 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	Capital souscrit	28 255 300			28 255 300
	Capital en cours de souscription				
	Total	28 255 300			28 255 300
Primes d'émission	Primes d'émission	4 520 050			4 520 050
	Primes d'émission en cours de souscription				
	Prélèvement sur prime d'émission	-4 072 470			-4 072 470
	Total	447 580			447 580
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		-102 741	-84 076		-186 817
Résultat de l'exercice	Résultat de l'exercice	-84 076	84 076	5 733	5 733
	Acomptes sur distribution				
	Total	-84 076	84 076	5 733	5 733
TOTAL GENERAL		28 516 063	-	5 733	28 521 797

€		Exercice	Exercice précédent
Produits immobiliers	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers	270 982	64 422
	Charges facturées	30 768	2 103
	Produits de participations contrôlées		
	Produits annexes	-	129
	Reprises de provisions pour créances locatives	-	52 501
	Transferts de charges immobilières		
TOTAL I - Produits immobiliers	301 750	119 155	
Charges immobilières	Charges ayant leur contrepartie en produits	31 550	900
	Travaux de gros entretien		
	Charges d'entretien du patrimoine locatif	22 539	19 863
	Dotations aux provisions pour gros entretien		
	Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
	Dotations aux provisions pour créances locatives	-	7 501
	Autres charges immobilières	121 532	62 211
	Dépréciation des titres de participation contrôlées		
TOTAL II - Charges immobilières	175 621	90 475	
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		126 129	28 680
Autres produits d'exploitation	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Transfert de charges d'exploitation		
	Reprises de provisions pour créances douteuses		
	Autres produits		10 365
TOTAL I - Autres produits d'exploitation	-	10 365	
Autres charges d'exploitation	Rémunération de la société de gestion (1)	29 856	6 274
	Commission de souscription		
	Frais d'acquisition		
	Diverses charges d'exploitation	90 546	114 819
	Dotation aux amortissements d'exploitation		
	Dotation aux provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses		
	Autres charges		
TOTAL II - Autres charges d'exploitation	120 402	121 093	
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		-	110 728
Produits financiers	Dividendes des participations non contrôlées		
	Produits d'intérêt des comptes courants		
	Autres produits financiers	40	695
	Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I - Produits financiers	40	695	
Charges financières	Charges d'intérêt des emprunts		
	Charges d'intérêt des comptes courants		
	Autres charges financières		
	Dépréciations		
TOTAL II - Charges financières	-	-	
RESULTAT FINANCIER		40	695
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels		
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL I - Produits exceptionnels	-	-	
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles	34	2 723
	Dotations aux amortissements et provisions		
TOTAL II - Charges exceptionnelles	34	2 723	
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-	2 723
RESULTAT NET		5 733	84 076

5 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2017

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 commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputées sur la prime d'émission.

L'expert immobilier (M. Gouttenoire) a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2017 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).

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 programmes immobiliers. En raison des nouvelles méthodes comptables, ces valeurs intègrent les frais d'acquisition.
- Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession potentiel, évalué par un expert immobilier en 2017, une fois les travaux totalement achevés. Celui-ci est ensuite réparti comptablement entre immobilisations et immobilisations en cours.
- Les contrats de travaux, dès lors qu'ils ont été réglés dans leur intégralité, sont comptabilisés en Immobilisations en cours

Détail des immobilisations locatives

Immeuble	Valeurs bilancielle			Valeurs estimées		
	Terrains et constructions locatives	Immobilisations en cours	Total des immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	Immobilisations en cours	Total des immobilisations locatives
Marseille	3 011	-	3 011	2 280	-	2 280
Lyon (rue de la République)	5 073	-	5 073	4 841	-	4 841
Valenciennes	257	1 136	1 393	198	1 321	1 519
Lille	3 014	-	3 014	2 907	-	2 907
Grenoble	1 800	4 413	6 213	1 659	3 463	5 122
Paris 16	5 803	1 918	7 721	4 709	1 923	6 632
Nîmes	344	622	966	276	610	886
Lyon (rue des Archers)	900	-	900	888	-	888
TOTAL	20 202	8 089	28 291	17 758	7 317	25 075

(1) Ce poste correspond à la valeur du foncier des huit programmes immobiliers.

(2) Ce poste correspond à la valeur des travaux en cours pour les programmes immobiliers non livrés.

Locataires et comptes rattachés

Créances locataires et comptes rattachés	Total	A moins d'un an
Locataires douteux ou litigieux	1,5 k€	1,5 k€
Dépréciation des créances locataires	-	-
Créances sur gestionnaires immobiliers	26,5 k€	26,5 k€
TOTAL	28 k€	28 k€

Autres créances

Autres créances	Total	A moins d'un an
TVA déductible à récupérer	20 k€	20 k€
Décomptes de notaires non encore soldés	3 k€	3 k€
Autres créances	21 k€	21 k€
TOTAL	44 k€	44 k€

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 221 k€ de disponibilités en banque.

Capitaux propres

Tableau des capitaux propres

€	N-1	+	-	N
Capital	28 255 300			28 255 300
Primes d'émission	4 520 050			4 520 050
Prélèvement sur la prime d'émission	-4 072 470			-4 072 470
Report à nouveau	-102 741	-84 076		-186 817
Résultat	-84 076	84 076	5 733	5 733
TOTAL	28 516 063	-	5 733	28 521 797

Dettes

Elles sont constituées de :

Dettes financières	Total	A moins d'un an
Garanties locataires reçues	25,8 k€	25,8 k€
Intérêts courus non échus	0,2 k€	0,2 k€
TOTAL	26 k€	26 k€

Dettes d'exploitation	Total	A moins d'un an
Dettes fournisseurs	-3 k€	-3 k€
dont fournisseurs factures non parvenues	50 k€	50 k€
dont autres dettes	13 k€	13 k€
TOTAL	60 k€	60 k€

Une partie des dépôts de garantie locataires ne sont pas reversés par les gestionnaires immobiliers à la SCPI. L'impact dans les comptes de la SCPI Renovalys 5 est de 14 200€ ; à l'actif en "Locataires et comptes rattachés"

Souscription des parts

Le capital social est composé de 6 571 parts de 4 300 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur d'une part	TOTAL
Fondateurs	177	4 300	761 100
Hors fondateurs	6 394	4 300	27 494 200
TOTAL	6 571	4 300	28 255 300



pour constater la créance sur le gestionnaire immobilier et au passif en "Dettes financières" pour matérialiser la dette envers le locataire.

Prélèvements sur primes d'émission

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

en k€	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission 2014 - 2015	4 520	
Commission de souscription 2014 - 2015		4 072
Solde de la prime d'émission à fin 2017	448	

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31/12/2017 ressort à 6 k€.

Etat de l'actif immobilisé

en k€	31/12/2016	Entrées	Sorties	31/12/2017
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
<i>Terrains et constructions locatives</i>	17 489	2 713		20 202
<i>Immobilisations en cours</i>	10 798	5	2 713	8 090
<i>Immobilisations corporelles d'exploitation</i>				
<i>Immobilisations financières</i>				
TOTAL	28 287	2 718	2 713	28 292

Informations relatives au compte de résultat

Produits

Ils se décomposent de la manière suivante :

€	Marseille	Lyon République	Lille	Lyon Archers	TOTAL
<i>Loyers</i>	51 357	123 873	68 057	27 695	270 982
<i>Charges locatives</i>	4 668	11 619	12 813	1 669	30 768

Charges immobilières

On distingue :

Charges et taxes récupérables sur les locataires	32 k€
Charges d'entretien du patrimoine non récupérables	23 k€
Gros travaux et réparations	Néant
Autres charges immobilières	122 k€
dont taxes non récupérables	91 k€
dont charges non récupérables	32 k€

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, durant la période de travaux de restauration des immeubles, la société de

gestion sera rémunérée au minimum de 9 K€ TTC par trimestre. Par la suite, la société de gestion percevra 12% TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

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

Les diverses charges d'exploitation, soit 90 K€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (32 K€), de frais d'actes de contentieux (1 K€), de frais de dépositaire (14 K€), de frais postaux (25 K€), de frais d'expertise immobilière (3,2 K€) et de frais de gardiennage et surveillance de l'immeuble à Grenoble (13 K€).

Résultat financier de la Société

Au 31/12/2017, les produits financiers représentent 0,04 k€ et correspondent aux intérêts créditeurs.

Résultat exceptionnel de la Société

Au 31/12/2017, les charges exceptionnelles ont été quasi nulles et il n'y a pas eu de produits exceptionnels.



Valenciennes, Hôtel du Hainaut (vue d'artiste du projet)

IV – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier RENOVALYS V,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier RENOVALYS V relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note 2.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion Advenis Investment Managers.

En application de la loi, nous vous signalons que la société de gestion ne nous a pas remis les comptes dans le mois suivant la clôture et que nous émettons nos rapports au-delà du délai prévu, ainsi que le prévoit l'article R.214-151

du code monétaire et financier, compte tenu des modifications demandées par le Conseil de Surveillance du 9 avril 2018.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Villeurbanne, le 15 mai 2018

Le Commissaire aux comptes

MAZARS

Baptiste KALASZ

2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier RENOVALYS V,

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, 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.214-106 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.214-106 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 et conclue au cours de

l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier .

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Advenis Investment Managers

Rémunération au titre des commissions de gestion :

Nature et objet : 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.

Modalités : 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 2017, cette rémunération s'est élevée à 16 106,79 € TTC.

Fait à Villeurbanne, le 15 mai 2018

Le Commissaire aux comptes

MAZARS

Baptiste KALASZ

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 2017, 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 donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Quatrième résolution - L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution - L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 5 733,18 € au compte « report à nouveau ».

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 €	Valeur globale	Valeur par part
<i>Valeur comptable</i>	28 521 796,82	4 340,56
<i>Valeur de réalisation</i>	25 306 982,00	3 851,31
<i>Valeur de reconstitution</i>	30 963 788,69	4 712,19

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 clos le 31 décembre 2017.

L'assemblée générale approuve la nomination de sept membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2020 parmi la liste des candidats ci-dessous. Seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Les associés figurant ci-après ont envoyé leur candidature (classé par ordre alphabétique) :

Nom / Prénoms	Age	Profession / Activité	Nombre de parts détenues dans Renoyalys 5	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Advenis Investment Managers
ANDRE Xavier	39	Vétérinaire	5 parts	11 parts de RENOVALYS 2 11 parts de RENOVALYS 4
DELEVOY Marc	78	Ancien gérant de société	2 parts	12 parts de RENOVALYS 4
DOREZ Michel	55	Directeur général	2 parts	4 parts de RENOVALYS N°6
EVEN Dominique	65	Retraité	2 parts	10 parts de RENOVALYS 2 5 parts de RENOVALYS 4
LUCIEN François	58	Cadre administratif	12 parts	12 parts de RENOVALYS 4
LE BOULERE Pierre	61	Directeur général	5 parts	20 parts de RENOVALYS 2 15 parts de RENOVALYS 4 12 parts de RENOVALYS PATRIMOINE
THOMAS Hervé	65	Ancien directeur général	6 parts	6 parts de RENOVALYS 4 8 parts de RENOVALYS N°6

Huitième résolution - L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale ordinaire à

l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

VI - TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Neuvième 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 5 par diminution de la valeur nominale ;

Au 01/01/2018, le report à nouveau s'élève à - 181 083,36 €. Nous vous proposons de réduire le capital de 177 417 €. Le capital passerait ainsi de 28 255 300 € à 28 077 883 €.

Le report à nouveau après réduction de capital s'élèvera à - 3 666,36 €.

Le nominal de la part de RENOVALYS 5, après réduction du capital, s'établira à 4 273 €, soit une réduction par part de 27 €.

Cette opération a pour objet d'apurer le déficit cumulé de la SCPI et de lui permettre, si le résultat et la trésorerie le permettent, de distribuer des dividendes dès le prochain

exercice. Il s'agit d'une opération juridique n'ayant pas d'impact sur le patrimoine de la SCPI ni sur la fiscalité des associés pour l'exercice 2017.

- 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.

Dixième résolution - L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale extraordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

