



Rapport **annuel**
2017

SOMMAIRE

LA SCPI RENOVALYS n°6 EN BREF	3
1 Organes de Direction et de contrôle	3
2 La SCPI au 31 décembre 2017	3
I - RAPPORT DE LA SOCIETE 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	10
7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis	10
8 Informations relatives aux rémunérations	11
II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	12
III - COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	13
1 Etat du Patrimoine	13
2 Analyse de la variation des capitaux propres	14
3 Compte de résultat	15
4 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2017	16
IV - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	19
1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	19
2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	21
V - TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	22
	22
GLOSSAIRE	23
	23

LA SCPI RENOVALYS n°6 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

Direction générale

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI



Conseil de surveillance de la SCPI

Président

Monsieur Maurice JANIN

Membres du conseil

Mme Marianick BRUGGEMAN

Monsieur Bruno HENRI

Monsieur Marc PETIT

Monsieur José CAMPO

Monsieur David COERCHON

Monsieur Jacques MOUYSET

Expert externe en évaluation

CBRE Valuation

145 - 151 rue de Courcelles

75017 PARIS

Commissaires aux comptes de la SCPI

Titulaire

PricewaterhouseCoopers Audit

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

63 rue de Villiers

92200 Neuilly sur Seine

Suppléant

M. Jean-Christophe GEORGHIOU

63 rue de Villiers

92200 Neuilly sur Seine

2 La SCPI au 31 décembre 2017

Forme juridique	SCPI à capital fixe
<i>Capital social</i>	25 503 300
<i>Date d'ouverture au public</i>	11/08/2016
<i>Clôture des souscriptions</i>	31/12/2018
<i>Durée de placement</i>	Statutaire 16 ans
<i>Visa AMF¹</i>	SCPI 16-10 (22/07/2016)
<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 % en 2017 (+ 1,5 % en 2016).

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.



Aix-en-Provence, 24 rue Mignet

I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

1 Régime fiscal de la SCPI

RENOVALYS N°6 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 3e 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 (en €)	Nombre de parts	Nombre d'associés
25 503 300	5 931	1 027



Annecy, 10 place aux Bois

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 la SCPI est constitué des immeubles suivants :



Annecy

10 place aux Bois

Acquisition de quatorze lots d'habitation au sein d'un programme de rénovation d'un ancien couvent dont la construction remonte au 17^e siècle. Situé dans l'hypercentre d'Annecy, l'immeuble donne directement sur les berges du lac.

Acquisition d'un lot supplémentaire en décembre 2017.



Paris

159 avenue de Malakoff

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



Lille

32 boulevard Jean-Baptiste Lebas

Acquisition de quatre logements au sein d'un immeuble du XIX^e siècle situé en face du parc Jean-Baptiste Lebas à Lille,



Aix-en-Provence

24 rue Mignet

Acquisition de trois lots dans un hôtel particulier du XVII^e siècle situé en plein centre-ville.



Tours

32 quai Paul Bert

Acquisition de quatre lots dans la maison Le Manach manufacture fondée en 1829, célèbre pour ses créations et reproductions de soieries et des velours.



Lille

16 rue des Pyramides

Acquisition de neuf lots de copropriété dans un immeuble situé en plein centre-ville.



Strasbourg

12 rue des dentelles

Acquisition d'un lot dans un immeuble situé sur la Grande-Ile situé en plein centre-ville.

Ces investissements représentent un total de 43 lots d'habitation.

3.1 Tableau récapitulatif du patrimoine

Ville	Nombre de lots	Surface (m ²)	Prix du foncier (k€ Hors Droit)	Prix des travaux (k€)	Prix de revient (€ / m ²)
<i>Annecy 1</i>	14	1 125	1 621 k	5 712 k	6 518
<i>Annecy 2</i>	1	114	168 k	497 k	5 812
<i>Paris</i>	7	377	3 965 k	2 237 k	16 451
<i>Lille (Lebas)</i>	4	215	592 k	635 k	5 707
<i>Aix en Provence</i>	3	433	2 235 k	2 070 k	9 933
<i>Tours</i>	4	523	609 k	1 839 k	4 682
<i>Lille (Pyramides)</i>	9	432	1 211 k	1 271 k	5 740
<i>Strasbourg</i>	1	70	215 k	280 k	7 121

3.2 Répartition du patrimoine immobilier

En % des valeurs vénales au 31/12/2017

Zone géographique	Résidentiel	Bureaux	Commerces	Résidences hôtelières	Total
<i>Paris / Ile de France</i>	24,2 %	-	-	-	24,2 %
<i>Province</i>	75,8 %	-	-	-	75,8 %
TOTAL	100 %	-	-	-	100 %

3.3 Travaux de rénovation du Patrimoine

Le tableau ci-dessous indique la date de livraison prévisionnelle des immeubles en travaux :

Immeuble	Avancement du chantier	Date de livraison prévisionnelle
<i>Paris 16</i>	-	2019
<i>Annecy 1</i>	-	2019
<i>Annecy 2</i>	-	2019
<i>Lille (Lebas)</i>	-	2019
<i>Aix en Provence</i>	-	2020
<i>Tours</i>	-	2020
<i>Lille (Pyramides)</i>	-	2020
<i>Strasbourg</i>	-	2020

4 Gestion locative

4.1 Situation locative

En cours de constitution, le patrimoine de la SCPI n'a pas produit de revenus en 2017.

4.2 Perspectives pour 2018

Les premiers loyers seront perçus en 2019. Ainsi, La SCPI ne versera pas de dividendes au cours de l'exercice 2018.

5 Résultats financiers

5.1 Commentaires relatifs aux résultats

Au cours de l'exercice, les principaux postes de charges ont été constitués des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (32 k€), des charges locatives (21 k€ dont 13 k€ pour Paris et 8 k€ pour Annecy), des frais de publicité (17 k€), des frais bancaires (11 k€), des honoraires dus au dépositaire (11 k€) et des frais postaux (10 k€).

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à - 106 645 € et sera affecté au report à nouveau.

Rapporté à une part, il a représenté -17,98 €. Aucun dividende ne sera distribué au titre de l'exercice 2017.



Paris, 159 avenue de Malakoff

5.2 Résultats financiers par part

En / Part	2016	2017
RESULTAT		
RESULTAT COURANT	- 16	- 18
Report à nouveau cumulé	- 16	- 28
REVENUS DISTRIBUES	-	-

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 (en €)	Dettes échues (en €)		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2016	841 420	841 420			
	2017	1 042 741	1 042 741			
Dettes litigieuses	2016					
	2017					
TOTAL	2016	841 420	841 420			
	2017	1 042 741	1 042 741			

5.4 Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2017 (en €)
+ Fonds collectés	29 503 300
+ Divers / Autres réserves	
- Achats d'immeubles	-10 620 781
- Engagements sur constructions	-14 799 689
- Cessions d'immeubles	
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-3 656 880
- Autres immobilisations corporelles	
SOLDE	425 950

5.5 Evolution du capital

Date de création : avril 2016 ; nominal de la part : 4 300

Date d'ouverture au public : 11 août 2016

Année	Capital nominal (en) au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en)	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 (en)	Prix d'entrée (en) au 31/12
2016	16 778 600	16 778 600	3 902	788	2 378 610	5 000
2017	25 503 300	8 724 700	5 931	1 027	1 278 270	5 000



Anney, 10 place aux Bois

6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI

6.1 Valeur comptable

La valeur comptable reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2017.

Valeur comptable	€
Valeur comptable des immobilisations nettes de provision	25 420 470
Valeur nette des autres actifs	330 815
VALEUR COMPTABLE	25 751 286
Soit pour une part	4 341,81

6.2 Valeur de réalisation

La valeur de réalisation exprime la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Les immeubles acquis fin 2017 sont évalués au prix de revient (foncier hors droit + travaux) et feront l'objet d'une expertise en 2018.

Valeur de réalisation	€
Valeur vénale	21 910 113
Valeur nette des autres actifs	330 815
VALEUR DE REALISATION	22 240 928
Soit pour une part	3 749,95

La valeur de réalisation de RENOVALYS n°6 s'établit à 22 240 928 euros, soit 3 749,95 euros par part.

6.3 Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution exprime 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.

Valeur de reconstitution	€
Valeur de réalisation	22 240 928
Frais d'acquisition	1 533 708
Commission de souscription	3 427 465
VALEUR DE RECONSTITUTION	27 202 101
Soit pour une part	4 586,43

La valeur de reconstitution de RENOVALYS n°6 s'établit à 27 202 101 euros, soit 4 586,43 euros 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.

7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2017, RENOVALYS n°6 a versé directement ou indirectement des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

Advenis Investment Managers : 1 278 270 € au titre des commissions de souscription ;

Par ailleurs, à travers les ASL dont elle est membre, RENOVALYS n°6 a versé 5 460 438 € au titre des contrats signés entre la société Aupéra et les ASL, dont le détail est donné ci-dessous :

- Tours : 1 839 174 € (mission de contractant général) ;
- Lille : 1 271 165 € (mission de contractant général) ;
- Strasbourg : 280 160 € (mission de contractant général) ;
- Aix : 2 069 940 € (mission de contractant général) ;



Annecy, 10 place aux Bois - vue sur le lac

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.



Paris, 159 avenue de Malakoff

II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance s'est réuni pour examiner l'évolution de votre SCPI et préparer l'assemblée générale.

La société de gestion a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat. Nous avons également pris connaissance du résultat des expertises immobilières et des comptes annuels de RENOVALYS n°6.

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

Evolution du patrimoine

La SCPI a été ouverte au public le 11/08/2016. La collecte nette de l'exercice 2017 a été investie dans cinq immeubles :

Annecy

10 place aux Bois

Acquisition d'un lot supplémentaire en décembre 2017 au sein d'un programme de rénovation d'un ancien couvent dont la construction remonte au 17^e siècle. Situé dans l'hypercentre d'Annecy, l'immeuble donne directement sur les berges du lac.

Aix-en-Provence

24 rue Mignet

Acquisition de trois lots dans un hôtel particulier du XVIII^e siècle situé en plein centre-ville.

Tours

32 quai Paul Bert

Acquisition de quatre lots dans la maison Le Manach manufacture fondé en 1829, célèbre pour ses créations et reproductions de soieries et des velours.

Lille

16 rue des Pyramides

Acquisition de neuf lots de copropriété dans un immeuble situé en plein centre-ville.

Strasbourg

12 rue des dentelles

Acquisition d'un lot dans un immeuble situé sur la Grande-Ile situé en plein centre-ville.

Valeurs représentatives de la SCPI

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

Ces valeurs théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

Résultats de l'exercice 2017

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à - 106 144,76 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté - 17,89 €.

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

Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire

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

Le conseil de surveillance,

1 Etat du Patrimoine

En €			Exercice 2016		Exercice précédent	
			Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers	Immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	10 620 781	9 907 111	6 178 096	6 178 096
		Immobilisations en cours	14 799 689	12 003 002	8 583 907	8 583 907
		Total	25 420 470	21 910 113	14 762 003	14 762 003
	Charges 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			25 420 470	21 910 113	14 762 003
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				
		Autres créances	2 321	2 321	5 387	5 387
		Provision pour dépréciation des créances				
		Total	2 321	2 321	5 387	5 387
	Valeurs de placement et disponibilités	Valeurs mobilières de placement				
		Fonds de remboursement				
		Autres disponibilités	1 417 110	1 417 110	3 086 973	3 086 973
		Total	1 419 431	1 419 431	3 092 360	3 092 360
TOTAL III						
Passifs d'exploitation	Dettes	Dettes financières	- 9 123	- 9 123	- 11 742	- 11 742
		Dettes d'exploitation	- 1 042 741	- 1 042 741	- 841 420	- 841 420
		Dettes diverses	- 39 653	- 39 653	- 10 000	- 10 000
	TOTAL IV			- 1 091 518	- 1 091 518	- 863 162
Comptes de régularisation actif et passif	Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance	2 901	2 901		
		Produits constatés d'avance				
		Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
	TOTAL V			2 901	2 901	-
Capitaux propres comptables			25 751 286		16 991 200	
Valeur estimée du patrimoine				22 240 928		16 991 200

2 Analyse de la variation des capitaux propres

En €		Situation d'ouverture	Affectation	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	Capital souscrit	16 778 600		8 724 700	25 503 300
	Capital en cours de souscription				
	Total	16 778 600	-	8 724 700	25 503 300
Primes d'émission	Primes d'émission	2 651 750		1 420 300	4 072 050
	Primes d'émission en cours de souscription				
	Prélèvement sur prime d'émission	- 2 378 610		- 1 278 270	- 3 656 880
	Total	273 140	-	142 030	415 170
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		-	- 60 540	-	- 60 540
Résultat de l'exercice	Résultat de l'exercice	- 60 540	60 540	- 106 645	- 106 645
	Acomptes sur distribution	-	-	-	-
	Total	- 60 540	60 540	- 106 645	- 106 645
TOTAL GENERAL		16 991 200	-	8 760 085	25 751 286

3 Compte de résultat

	En €	Exercice	Exercice précédent
Produits immobiliers	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers		
	Charges facturées		
	Produits de participations contrôlées		
	Produits annexes		
	Reprises de provisions pour créances locatives		
	Transferts de charges immobilières		
	TOTAL I - Produits immobiliers	-	-
Charges immobilières	Charges ayant leur contrepartie en produits		
	Travaux de gros entretien		
	Charges d'entretien du patrimoine locatif		
	Dotations aux provisions pour gros entretien		
	Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
	Dotations aux provisions pour créances locatives		
	Autres charges immobilières	23 878	
	Dépréciation des titres de participation contrôlées		
	TOTAL II - Charges immobilières	23 878	-
	RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	- 23 878	-
Autres produits d'exploitation	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Transfert de charges d'exploitation	1 278 270	2 378 610
	Reprises de provisions pour créances douteuses		
	Autres produits		
	TOTAL I - Autres produits d'exploitation	1 278 270	2 378 610
Autres charges d'exploitation	Rémunération de la société de gestion (1)		
	Commission de souscription	1 278 270	2 378 610
	Frais d'acquisition		
	Diverses charges d'exploitation	82 766	48 462
	Dotation aux amortissements d'exploitation		
	Dotation aux provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses		
	Autres charges		
	TOTAL II - Autres charges d'exploitation	1 361 036	2 427 072
	RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	- 82 766	- 48 462
Produits financiers	Dividendes des participations non contrôlées		
	Produits d'intérêt des comptes courants		
	Autres produits financiers		
	Reprises de provisions sur charges financières		
	TOTAL I - Produits financiers	-	-
Charges financières	Charges d'intérêt des emprunts		
	Charges d'intérêt des comptes courants		
	Autres charges financières	-	12 077
	Dépréciations		
	TOTAL II - Charges financières	-	12 077
	RESULTAT FINANCIER	-	- 12 077
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels		
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
	TOTAL I - Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles		
	Dotations aux amortissements et provisions		
	TOTAL II - Charges exceptionnelles	-	-
	RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
	RESULTAT NET	- 106 645	- 60 540

4 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. Les immeubles acquis fin 2017 ont été évalués au prix de revient (foncier hors droit + sommes versées aux différents intervenants pour les travaux) et feront l'objet d'une expertise en 2018.

Evènements post-clôture

Néant.

Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

Immobilisations (valeurs bilancielle et estimées)

- Valeurs bilantielle : il s'agit des versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir l'intégralité du prix de revient des programmes immobiliers.
- Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession espérée, évalué par un expert immobilier en 2017, une fois les travaux totalement achevés, pour les immeubles de Lille J.B. Lebas, Annecy et Paris Malakoff ;
- La société n'a pas eu recours à des expertises immobilières pour l'année 2017 pour les immeubles de Lille Pyramides, Aix en Provence, Strasbourg et Tours. La valeur estimée des immobilisations est donc égale à la valeur bilantielle déduction faite des frais d'acquisition des immeubles.

Terrains et constructions locatives

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

En €	Valeurs bilancielle			Valeurs estimées		
Immeuble	Terrains et constructions locatives	Immobilisations en cours	Total des immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	Immobilisations en cours	Total des immobilisations locatives
Lille (Lebas)	591 099	634 899	1 225 998	551 000	139 000	690 000
Annecy	1 789 526	6 467 153	8 256 679	1 665 500	4 806 610	6 472 110
Paris	3 964 784	2 237 200	6 201 984	3 704 345	1 596 955	5 301 300
Lille (Pyramides)	1 211 000	1 271 165	2 482 165	1 130 000	1 271 165	2 401 165
Aix	2 235 167	2 069 940	4 305 107	2 089 192	2 069 940	4 159 132
Strasbourg	215 170	280 160	495 330	198 892	280 160	479 052
Tours	614 035	1 839 172	2 453 207	568 182	1 839 172	2 407 354
TOTAL	10 620 781	14 799 689	25 420 470	9 907 111	12 003 002	21 910 113

Autres créances

Autres créances	Total	A moins d'un an	A plus d'un an
Créances sur syndic de copropriété	2,3 k€	2,3 k€	-
TOTAL	2,3 k€	2,3 k€	-

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 1 417 k€ de disponibilités en banque.

Capitaux propres

Le capital social est composé de 5 931 parts de 4 300 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur d'une part (en €)	TOTAL (en €)
Fondateurs	177	4 300	761 100
Hors fondateurs	5 754	4 300	24 742 200
TOTAL	5 931	4 300	25 503 300

Tableau des capitaux propres

En	N-1	+	-	N
<i>Capital</i>	16 778 600	8 724 700	-	25 503 300
<i>Primes d'émission</i>	2 651 750	1 420 300	-	4 072 050
<i>Prélèvement sur la prime d'émission</i>	-2 378 610	-1 278 270	-	-3 656 880
<i>Report à nouveau</i>	-	-	60 540	-60 540
<i>Résultat</i>	-60 540	-106 645	-60 540	-106 645
TOTAL	16 991 200	8 760 085	-	25 751 285

Dettes

Elles sont constituées de :

Dettes financières	Total	A moins d'un an	A plus d'un an
<i>dont intérêts courus non échus</i>	9,1 k€	9,1 k	-
TOTAL	9,1 k€	9,1 k	-

Dettes d'exploitation	Total	A moins d'un an	A plus d'un an
<i>dont dettes fournisseurs</i>	995 k	995 k	-
<i>dont fournisseurs factures non parvenues</i>	48 k	48 k€	-
TOTAL	1 043 k	1 043 k	-

Dettes diverses	Total	A moins d'un an	A plus d'un an
TOTAL	40 k€	40 k€	-

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
<i>Prime d'émission 2016</i>	2 652 k	-
<i>Commission de souscription 2016</i>	-	2 379 k
<i>Solde de la prime d'émission à fin 2016</i>	273 k	-
<i>Primes d'émission 2017</i>	1 420 k	-
<i>Commission de souscription 2017</i>	-	1278 k
<i>Solde de la prime d'émission à fin 2017</i>	415 k	-

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31/12/2017 ressort à -107 k€.

Etat de l'actif immobilisé

En k€	27/08/2016	Entrées	Sorties	31/12/2017
<i>Immobilisations incorporelles</i>	-	-	-	-
<i>Terrains et constructions locatives</i>	6 178 k	4 443 k	-	10 621 k
<i>Immobilisations en cours</i>	8 584 k	6 216 k	-	14 800 k
<i>Immobilisations corporelles d'exploitation</i>	-	-	-	-
<i>Immobilisations financières</i>	-	-	-	-
TOTAL	14 762 k	10 659 k	-	25 421 k

Informations relatives au compte de résultat

Produits

Les produits sont constitués de l'imputation des commissions de souscription sur la prime d'émission pour un montant de 1 278 k€ au 31 décembre 2017.

Charges immobilières

On distingue :

Charges et taxes récupérables sur les locataires	Néant
Charges d'entretien du patrimoine non récupérables	Néant
Gros travaux et réparations	Néant
Autres charges immobilières	24 k

Charges d'exploitation de la Société

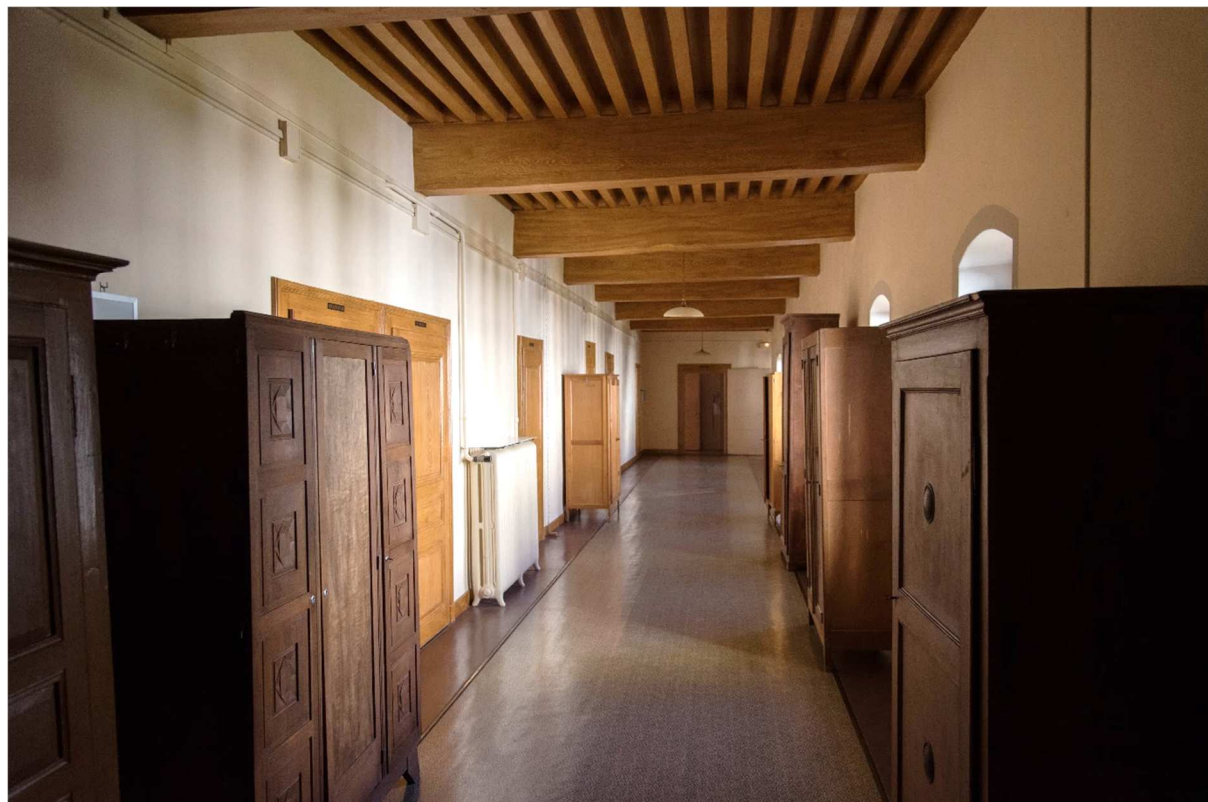
Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion n'a pas été rémunérée en 2017. Par la suite, la société de gestion percevra 12 % TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

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 83 k€, sont notamment constituées d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (32 k€), des honoraires du dépositaire (11 k€) des frais de publicité (17 k), de frais postaux (10 k) et de frais bancaires (11 k€).

Résultat financier de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion n'a pas été rémunérée en 2016. Par la suite, la société de gestion percevra 12% TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.



Annecy, 10 place aux Bois

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 6

C/O Advenis Investment Managers

12, rue Médric

75017 Paris

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 6 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 "Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)", 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 par la société civile de placement immobilier ou alors ;
- Sont égales à la valeur bilantielle déduction faite des frais d'acquisition des immeubles

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 de 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 civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

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

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 civile de placement immobilier.

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2018

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier

Renovalys 6

C/O Advenis Investment Managers

12, rue Médéric
75017 Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été 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.

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 à l'approbation de l'assemblée

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes

relevant de ce même article L. 214-106 et passées au cours de l'exercice écoulé :

Avec la Société Advenis Investment Managers

Conformément à l'article 16 des statuts de votre Société, la SCPI verse à la société de gestion Advenis Investment Manager les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription de 12,6% TTC au titre de la recherche des capitaux, la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude, l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière (acquisition des immeubles et plus particulièrement suivi et contrôle de l'exécution des travaux)

Pour l'exercice clos le 31/12/2017, la SCPI a versé 1 278 270 € à la société de gestion.

- Une commission de gestion des biens sociaux de la société, pour la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc., le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, et généralement la Société de Gestion percevra pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, 10 % hors taxes (soit 12% TTC ; TVA de 20%) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers encaissés par la SCPI.

Pour l'exercice clos le 31/12/2017, la SCPI n'a pas versé de montant à société de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2018

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

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 - 106 144,76 € 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>	25 751 285,57	4 341,81
<i>Valeur de réalisation</i>	22 240 928,22	3 749,84
<i>Valeur de reconstitution</i>	27 202 100,84	4 586,43

Septième 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.

GLOSSAIRE

Alternative Investment Managers Fund (AIFM)

La directive AIFM est un régime réglementaire pan-européen commun pour l'ensemble des gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (« FIA »), dont font partie les SCPI. Cette directive vise à accroître la transparence des FIA et de leurs gestionnaires et à mieux encadrer les différentes sources de risques associés à ces véhicules et à leur gestion.

Association Syndicale Libre (ASL)

L'ASL est une forme d'association syndicale de propriétaires. Elle permet d'effectuer en commun des travaux d'amélioration, d'entretien ou de mise en valeur des biens.

La SCPI RENOVALYS n°6 fait partie de sept ASL :

- ASL 159 avenue de Malakoff (immeuble de Paris 16)
- ASL 10 place aux Bois (immeuble d'Annecy)
- ASL 32 bd Jean-Baptiste Lebas (immeuble de Lille)
- ASL 24 rue Mignet (Immeuble d'Aix-en-Provence)
- ASL 16 rue des Pyramides (Immeuble Lille)
- ASL 32-36 quai Paul Bert (Immeuble Tours)

- ASL Dentelles (Immeuble de Strasbourg)

Ces ASL ont été constituées afin de gérer les travaux de rénovation des immeubles. Elles ont la qualité de maître d'ouvrage et à ce titre ont toute faculté pour désigner les entreprises et signer les contrats, et plus généralement superviser le déroulement des travaux.

Autorité des Marchés Financiers (AMF)

L'AMF régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation. RENOVALYS n°6 et sa société de gestion Advenis Investment Managers sont agréés par l'AMF.

Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)

La FNAIM est une union de syndicats professionnels exerçant dans le domaine de l'immobilier. Elle publie notamment des statistiques concernant le secteur immobilier.

