

RAPPORT ANNUEL 2020

— RENOVALYS 3



**ADVENIS**

Real Estate  
Investment Management



<b>LA SCPI RENOVALYS 3 EN BREF</b>	<b>4</b>
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
LA SCPI AU 31/12/2020	5
<b>LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020</b>	<b>6</b>
ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020 PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>9</b>
RÉGIME FISCAL DE LA SCPI	10
CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	10
PATRIMOINE DE LA SCPI	11
GESTION LOCATIVE	12
ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE	13
RÉSULTATS FINANCIERS	13
EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI	16
CONVENTIONS SIGNÉES AVEC LES SOCIÉTÉS DU GROUPE ADVENIS	17
INFORMATIONS RELATIVES AUX RÉMUNÉRATIONS	18
PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE	18
LES PRINCIPES D'ORGANISATION	19
SUIVI ET GESTION DES RISQUES	20
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>22</b>
<b>COMPTES ANNUELS DE LA SCPI</b>	<b>25</b>
ÉTAT DU PATRIMOINE	26
ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	28
COMPTE DE RÉSULTAT	29
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2020	31
INFORMATIONS RELATIVES À L'ÉTAT PATRIMONIAL ET AUX CAPITAUX PROPRES	32
INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT	35
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>37</b>
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	38
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	40
<b>TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</b>	<b>41</b>
<b>GLOSSAIRE</b>	<b>43</b>

---

# RENOVALYS 3 EN BREF





## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

---

### Société de Gestion :

#### Advenis Real Estate Investment Management

Société par actions simplifiée au capital de 3 561 000 €

Siège social : 52 rue de Bassano - 75 008 Paris  
RCS PARIS 833 409 899

Agrément délivré par l'AMF (\*) en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des fonds d'investissement alternatifs (« FIA ») de type SCPI n° GP-18000011 du 29 juin 2018

#### Conseil d'administration

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI,  
Président

Monsieur Stéphane AMINE,  
Administrateur

Monsieur Jean-François CHAURY,  
Administrateur

#### Direction Générale

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI,  
Président

Monsieur Jean-François CHAURY,  
Directeur Général

### Expert externe en évaluation de la SCPI

#### CBRE Valuation

145-151 rue de Courcelles 75017 PARIS

## LA SCPI AU 31/12/2020

---

### Forme juridique

SCPI Malraux à capital fixe

### Capital social

2 692 950 €

### Date d'ouverture au public

28/09/2011

### Clôture des souscriptions

31/12/2012

### Durée de placement

statutaire 15 ans

### Visa AMF\*

n° 18-19 du 24 juillet 2018

(\*) Autorité des Marchés Financiers (voir glossaire)

Notice publiée au BALO le 03/08/2018

### Société de gestion

Advenis Real Estate Investment Management

### Commissaires aux comptes de la SCPI

#### ► PricewaterhouseCoopers Audit

Immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° B 672 006 483  
63 rue de Villiers

92200 Neuilly sur Seine

### Conseil de surveillance de la SCPI

#### ► Président

Monsieur Jacques-Henry DE BOURMONT

#### ► Membres du Conseil (par ordre alphabétique)

Monsieur François-Marie BARRES

Monsieur Nicolas BELLOT

Monsieur Romain BOULON

Monsieur Philippe JUVE

Monsieur Jean-Philippe REVERDY

Monsieur Fadi WAKIM



---

# LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020





## ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020 PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chers associés,

Le marché immobilier résidentiel en France s'est plutôt bien comporté en 2020, même dans le contexte inédit que nous avons traversé avec la crise de la Covid-19. En effet, les fondamentaux du marché résidentiel restent solides avec une demande en logement toujours soutenue par l'augmentation démographique, l'augmentation des personnes vivant seul, le vieillissement de la population et le faible volume annuel de logements mis en marché. Le constat global pour 2020 est positif avec des prix et des loyers orientés à la hausse et une crise qui accélère des tendances déjà constatées par le passé.

Pour 2021 et les années à venir, la notion de qualité d'emplacement des immeubles au sein des grandes métropoles régionales et les critères de consommation énergétique des logements deviennent encore plus importants. Le décret mis en place en 2019 sur les logements résidentiels en France et visant à combattre les passoires thermiques va accélérer le différentiel de valeur entre les logements conformes aux normes environnementales et ceux qui ne les seront pas.

### Évolution du marché de l'immobilier neuf en 2020

En dépit de la crise sanitaire et de ses conséquences économiques les prix du neuf se sont nettement redressés en 2020, sur fond de crise des marchés de la construction et de la promotion immobilière. Le fait marquant de 2020 restera l'achat massif de logements neufs par la Caisse des dépôts et consignations afin de soutenir économiquement les promoteurs immobiliers. En chiffres, la variation des indices des prix sur les logements neufs enregistre une augmentation de + 3,9 % sur l'ensemble du territoire français pour l'année 2020. *Source : Baromètre LPI/Se Loger.*

### Évolution du marché de l'immobilier ancien

En 2020, le nombre de transactions s'est sensiblement contracté dans l'immobilier ancien avec une baisse de 5,1 % par rapport à 2019, mais reste malgré tout très soutenu avec un volume

proche du million de transactions. La variation des prix des logements anciens au niveau national enregistre en fin d'année 2020 une augmentation de + 6,5 % en un an. Cette hausse est principalement portée par l'évolution des prix des maisons (+ 7,2 % en un an) et par les villes de plus de 100 000 habitants.

Les mesures du plan de relance du gouvernement incitant financièrement les propriétaires à réaliser des travaux afin d'améliorer la consommation énergétique des bâtiments devraient soutenir les prix et le volume de transactions de l'immobilier ancien en France pendant les prochaines années *Source : Baromètre LPI/Se Loger.*

### Le marché des SCPI en France

La collecte des SCPI en 2020 a atteint un montant de 6 Mds d'euros, ce qui représente un retrait de 25 % par rapport à 2019, année record, avec 8 Mds d'euros de collecte. Néanmoins, et compte tenu du contexte de crise, ce volume s'inscrit dans les meilleurs millésimes en termes de collecte. La capitalisation des SCPI culmine à fin 2020 à plus de 70 milliards €.

*Source : ASPIM / IEIF*

### Évolution des loyers

Le montant du loyer moyen en France est resté stable en 2020 avec un indice de Référence des Loyers (IRL) qui a augmenté de + 0,2 % en un an. En 2019 cette augmentation était de + 0,95 %.

*Source : Baromètre des loyers Se Loger / INSEE.*

### Bilan de l'activité 2020 de la SCPI Renoyalys 3

La SCPI Renoyalys 3 a plutôt bien résisté à la crise de la Covid-19 à l'instar de l'immobilier tertiaire dans son ensemble. Nous n'avons pas eu d'augmentation du taux de défaut de paiement de la part de nos locataires sur cette période. Nous avons connu quelques difficultés à relouer les lots vacants pendant les phases de confinement, notamment parce que les visites d'appartements en présentiel ont été suspendues. On constate que les lots de type studio destinés généralement à des locataires étudiants, ayant désormais cours en distanciel, ont eu plus de mal à trouver preneur.

## **Notre analyse du marché immobilier résidentiel pour 2021**

À court terme, la situation économique va rester délicate pour l'année 2021 et notre analyse reste contrastée compte tenu de la crise de la Covid-19, qui de notre point de vue, va entraîner des difficultés économiques qui auront inévitablement une incidence sur les prix du marché de l'immobilier mais également sur le taux d'impayés des locataires.

En parallèle, nous pouvons néanmoins relever que la politique accommodante de la BCE qui favorise et maintient des taux d'intérêts d'emprunts très bas, facilite l'accès à l'immobilier aux investisseurs et aux primo-accédants, ce qui devrait soutenir le volume de transactions.

De plus, après une récession historique de l'économie française et internationale en 2020, la Banque de France prévoit pour le marché intérieur, un rattrapage de + 5 % de croissance pour 2021. Les français ont également beaucoup épargné pendant les phases de confinement, ce qui devrait soutenir l'investissement immobilier qui représente toujours un rendement très compétitif au regard d'autres classes d'actifs.

Enfin, nous continuons de penser que sur le long terme, les fondamentaux du marché immobilier résidentiel en France resteront bons et cela devrait soutenir les volumes de transactions, le niveau de loyers et les prix.

Nous vous remercions de votre confiance et nous vous invitons à prendre connaissance des éléments clés de votre SCPI Renovalys 3 dans ce rapport annuel relatif à l'exercice 2020.

La Société de Gestion



---

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION





## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Régime fiscal de la SCPI

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

- Secteurs sauvegardés, étant précisé que la restauration de l'immeuble devra être déclarée d'utilité publique si le secteur sauvegardé n'est pas approuvé,
- Quartier ancien dégradé, la restauration de l'immeuble devant être déclarée d'utilité publique. L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 9<sup>ème</sup> année suivant celle de la souscription.

Dans le cas du dispositif Malraux, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans à compter de la mise en location par la SCPI du dernier bien immobilier achevé, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. La durée de blocage est de 13 ans à compter de la date de souscription ; sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son investissement qu'à partir de la dissolution de la société. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement correspond à la durée de vie de la SCPI pour permettre la liquidation totale des actifs.

### Capital et marché des parts

Capital au 31/12/2020 (nominal : 4 143 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
2 692 950 €	650	122

La souscription de parts de la SCPI n'est plus ouverte au public depuis le 31 décembre 2012. Par conséquent, aucune souscription de part nouvelle n'a eu lieu durant l'année 2020.

La nature fiscale de la SCPI ne permet pas de comparer ses performances à celles des SCPI d'entreprise.

Tout associé qui souhaite se retirer de la société peut céder ses parts soit par l'intermédiaire du registre des ordres, tenu au siège de la société de gestion, soit directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur. Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI Renovalys 3, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

La SCPI n'a pas enregistré de transactions de parts sur le marché secondaire en 2020. Aucune part n'est offerte à la vente sur le marché secondaire au 31/12/2020.





## 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 Malraux à capital fixe.

### Tableau récapitulatif du patrimoine

VILLE	Nombre de lots	Surface	Prix foncier	Prix des travaux	Prix de revient
Colmar (16, rue des Prêtres)	5	329 m <sup>2</sup>	695 k€	810 k€	4 574 €/ m <sup>2</sup>
Nîmes (60, Boulevard Gambetta)	12	477 m <sup>2</sup>	247 k€	998 k€	2 610 €/ m <sup>2</sup>



16, rue des Prêtres

### Colmar

Acquisition de 5 lots au sein d'un immeuble situé au coeur de la ville de Colmar et à proximité de nombreux commerces, restaurants et musées.

### Nîmes

Acquisition de 12 lots au sein d'un immeuble situé en centre-ville de Nîmes, dans un secteur ancien et entièrement rénové.



60, Boulevard Gambetta

### Répartition du patrimoine immobilier

Conformément à son objet et à sa politique d'investissement, le patrimoine de la SCPI Renoyalys 3 est essentiellement constitué de logements. Un seul lot est à usage commercial : il s'agit du pied d'immeuble de Nîmes, donné à bail à un coiffeur.

Au 31/12/2020, en % des valeurs vénales

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Total
Paris / Île-de-France	0 %	0 %	0 %
Régions	93,09 %	6,91 %	100 %
TOTAL	93,09 %	6,91 %	100 %



## Travaux de rénovation du patrimoine

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

## Gestion locative

### Situation locative

Au 31 décembre 2020, deux lots à Colmar étaient vacants. Le TOP (\*) à cette date était de 82,15 %.

Le TOF du dernier semestre 2020 était de 86,87 %. Le TOF (\*) annuel 2020 est de 84,68 %.

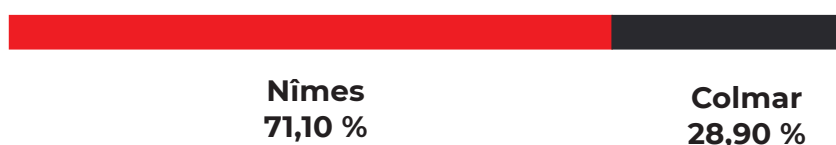
	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Évolution du TOF annuel</b>	83,54 %	94,62 %	93,91 %	80,74 %	84,68 %

(\*) Voir le glossaire

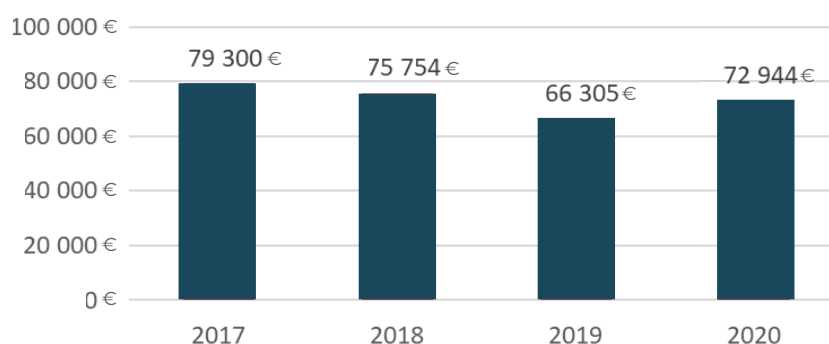
## Loyers

La situation locative des biens a permis de facturer 72 944 € de loyers en 2020 contre 66 305 € l'an dernier (soit une augmentation de 10,01 % par rapport à l'année 2019). Cette variation s'explique principalement par la relocation de certains lots. Ainsi au 31 décembre 2020, sur les 17 lots que possède la SCPI, 14 sont loués (deux lots restent vacants à Nîmes et un à Colmar).

### Répartition des loyers en 2020



### Évolution des loyers au cours des derniers exercices







## Perspectives pour 2021

Pour 2021, l'objectif est d'augmenter le pourcentage d'occupation et ainsi améliorer le TOF 2020. Le lot vacant au 31/12/2020 à Colmar a été reloué en janvier, seuls les deux lots de Nîmes doivent encore être reloués.

Les conséquences de la crise et ses étendues ne sont pas encore toutes connues, les risques de faillites d'entreprises ainsi que l'augmentation du chômage pourraient avoir des conséquences sur le marché locatif et sur notre parc immobilier. Si le marché résidentiel a plutôt bien résisté à la crise, nous restons vigilants pour 2021.

## État des impayés et provisions pour créances douteuses

Le total des créances locataires est de 21 k€ au 31/12/2020. Les loyers impayés concernent principalement l'immeuble de Nîmes. Une provision de 10 k€ pour créance douteuse a été comptabilisée pour 2020, le total des créances douteuses est de 38 k€ au 31/12/2020.

(\*) voir glossaire

## Engagements sur les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance

Advenis REIM porte la conviction que la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) est une priorité pour assurer la qualité, l'attractivité et la liquidité des actifs immobiliers et donc leur valeur dans le temps. Dans cet objectif, Advenis REIM s'est engagée en 2021 dans l'identification et la priorisation de ses enjeux ESG pour ses activités d'investissement et de gestion, en s'appuyant sur une large consultation auprès de ses parties prenantes internes et externes. Ce travail mené en collaboration avec le Hub Sustainable Finance de Green Soluce, cabinet de conseil spécialisé en immobilier durable, permettra de déterminer dès juin 2021 des critères d'évaluation ESG à l'échelle des actifs puis de formaliser des engagements et des objectifs de performance ESG (selon la disponibilité des données). Un reporting sur l'avancement de la démarche et les résultats obtenus sera communiqué annuellement.

## Résultats financiers

### Commentaires relatifs aux résultats

En 2020, la SCPI Renoyalys 3 a facturé 72 944 € de loyers.

Les principaux postes de charges ont été constitués des taxes foncières et locatives (10,8 k€), des charges d'entretiens du patrimoine locatif (3,1 k€), des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (6,7 k€), des honoraires d'expertise immobilière (1,1 k€), de frais d'actes et contentieux (1,7 k€) et de frais de banque (1 k€).

Un produit exceptionnel de 3,3 k€ a été comptabilisé en 2020.

Le bénéfice de l'exercice s'est ainsi établi à 27 325 €. Rapporté à une part, il a représenté 42,04 €.

## Distribution 2020

	31/12/2020	Total	Par part
<b>Résultat net</b>		<b>27 325,37 €</b>	<b>42,04 €</b>
Report à nouveau		28 294,89 €	43,53 €
<b>Total distribuable</b>		<b>55 620,26 €</b>	<b>85,57 €</b>
Dividende		29 900,00 €	46,00 €
<b>Report à nouveau après affectation</b>		<b>25 720,26 €</b>	<b>39,57 €</b>

## Évolution des résultats financiers par part au cours des derniers exercices

€/Part	2014	2015	2016	2017 *	2018	2019	2020
Résultat courant	-65,00 €	-49,00 €	53,00 €	41,63 €	41,09 €	87,26 €	42,04 €
Report à nouveau cumulé	-114,00 €	-163,00 €	-212,00 €	-0,45 €	1,18 €	2,27 €	43,53 €
Revenus distribués	0,00 €	0,00 €	0,00 €	40,00 €	40,00 €	46,00 €	46,00 €
Report à nouveau après distribution	-179,00 €	-212,00 €	0,00 €	1,18 €	2,27 €	43,53 €	39,57 €

\* : réduction de capital votée par l'assemblée générale du 27 juin 2017

## 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 31/12/2020 par date d'échéance.

Nature	Exercice	Total (en €)	Dettes non échues (en €)	Dettes échues (en €)		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2019	4 949 €	5 957 €	-	-1 008 €	-
	2020	6 239 €	4 848 €	55 €	1 336 €	-
Dettes litigieuses	2019	-	-	-	-	-
	2020	-	-	-	-	-
TOTAL	2019	4 949 €	5 957 €	-	-1008 €	-
	2020	6 239 €	4 848 €	55 €	1 336 €	-





## Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2019	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2020
+ Fonds collectés	3 168 550 €	-	3 168 550 €
+ Divers / Autres réserves	-	-	-
- Achats d'immeubles	-940 655 €	-	-940 655 €
- Engagements sur constructions	-1 808 232 €	-	-1 808 232 €
- Cessions d'immeubles	-	-	-
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-339 878 €	-	-339 878 €
- Autres immobilisations corporelles	-	-	-
SOLDE	79 785 €	-	79 785 €

## Évolution du capital

Date de création : 2011 ; nominal de la part : 4 143 €.

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
2012	2 795 000 €	1 560 000 €	650	122	339 878 €	5000 €
2013	2 795 000 €	-	650	122	-	-
2014	2 795 000 €	-	650	122	-	-
2015	2 795 000 €	-	650	122	-	-
2016	2 795 000 €	-	650	122	-	-
2017	2 692 950 €* <sup>*</sup>	-	650	122	-	-
2018	2 692 950 €	-	650	122	-	-
2019	2 692 950 €	-	650	122	-	-
2020	2 692 950 €	-	650	122	-	-

\* : La baisse du capital nominal de la SCPI Renoyalys 3 est la conséquence de la réduction de capital votée par l'assemblée générale du 27/06/2017

## Expertises et valeurs représentatives de la SCPI

### 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 2020.

Valeur comptable	2020
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	2 748 886,41 €
Valeur nette des autres actifs	33 355,85 €
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>2 782 242,26 €</b>
Soit pour une part	4 280,37 €

### Valeur de réalisation

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

Valeur de réalisation	2020
Valeur vénale	2 129 000,00 €
Valeur nette des autres actifs	33 355,85 €
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>2 162 355,85 €</b>
Soit pour une part	3 326,70 €

La valeur de réalisation de la SCPI Renoyalys 3 s'établit à 2 162 355,85 euros, soit 3 326,70 euros par part.

### 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	2020
Valeur de réalisation	2 162 355,85 €
Frais d'acquisition	149 030,00 €
Commission de souscription	333 220,39 €
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>2 644 606,24 €</b>
Soit pour une part	4 068,62 €

La valeur de reconstitution de la SCPI Renoyalys 3 s'établit à 2 644 606,24 euros, soit 4 068,62 euros par part.





## Évolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

Valeurs (€)	2019	Soit par part	2020	Soit par part
Valeur de réalisation	2 164 930,00 €	3 330,66 €	2 162 355,85 €	3 326,70 €
Valeur de reconstitution	2 647 552,00 €	4 073,16 €	2 644 606,24 €	4 068,62 €

En 2020, la valeur de réalisation de la SCPI Renovalys 3 a diminué de 0,12 % en un an. La valeur de reconstitution a diminué de 0,11 % en un an.

## IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

Au 31/12/2020, la valeur indicative pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI est de 3 254,49 euros pour une part. Cette valeur correspond à la part immobilière de la valeur de réalisation de la SCPI.

## Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2020, la SCPI Renovalys 3 a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

**Advenis Property et Facility Management** : 4 668,43 € au titre des missions d'administrateurs de biens.

## Informations relatives aux rémunérations

La politique de rémunération mise en place au sein d'Advenis Real Estate Investment Management a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'Advenis REIM, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM (\*) sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2020, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis Real Estate Investment Management à l'ensemble du personnel, soit 15 collaborateurs fin 2020, se sont élevées à 891 598 € se décomposant en :

- 733 223 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 396 876 € versés à l'ensemble du personnel identifié, soit 6 collaborateurs
- 158 375 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 69 710 € versés à 2 collaborateurs du personnel identifié

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 Real Estate Investment Management à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité (\*) pour l'ensemble du personnel identifié (\*) (dirigeants responsables (au sens de l'AMF (\*) de la société de gestion et gérants financiers). À ce titre, et conformément à la politique de rémunération mise en place au sein de la société de gestion, la rémunération variable du personnel identifié est plafonnée à 100 k€ nets.

## Procédures de contrôle interne

### LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (L'AMF), Advenis Real Estate Investment Management est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont notamment les suivantes :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (\*) (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;
- Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM) dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion dans son programme d'activité.

(\*) : voir Glossaire





## LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Dans le cadre des dispositions prévues par le RGAMF, ADVENIS REIM s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité qui a pour but de favoriser l'efficacité de l'entreprise grâce à la mise en place d'une organisation et de contrôles permettant un encadrement et une maîtrise raisonnée des risques encourus. Ce dispositif s'inscrit dans la continuité de celui qui existait au sein d'Advenis Investment Managers et qui était relatif à la gestion des SCPI. Il est supervisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui rend régulièrement compte de ses travaux au Président Directeur Général et au Président et articulé autour des principes suivants :

- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- l'existence de contrôles de premier niveau ;
- la réalisation par la RCCI de contrôles récurrents de second niveau et de missions d'audit ciblées ;
- la prévention et la résolution des incidents et des dysfonctionnements à travers un dispositif formalisé d'identification des anomalies et de réaction à celles-ci ;
- plus généralement, le pilotage et le contrôle des risques, complétés par :
  - la mise en place d'un cadre procédural détaillé et évolutif ;
  - le suivi et la validation des projets transversaux et organisationnels ;
  - une veille légale et réglementaire ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires ;
- enfin, la sensibilisation de l'ensemble du personnel à la notion de risque et le développement d'une culture de contrôle.

De surcroît, il compte plusieurs niveaux de contrôle :

- les contrôles de premier niveau effectués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services ;
- le contrôle de second niveau permanent placé sous la responsabilité de la RCCI qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. La RCCI d'Advenis Real Investment Management est également en charge du contrôle des risques de second niveau ;
- le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques ;
- les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, CAC, autres prestataires de services).

Les contrôles périodiques et permanents sont assurés en partie par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

(\*) : voir Glossaire

### Provenances des fonds

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, ADVENIS REIM reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

## Suivi et gestion des risques

### Profil de risque

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 15 ans.

**Risque de perte en capital :** le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.

**Risque de marché immobilier :** Comme tout investissement, l'immobilier physique (habitat par exemple) présente des risques dont notamment une absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.

**Risque de liquidité :** La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. L'avantage fiscal « Malraux » ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

**Risque lié aux conditions fiscales de placement :** Investir dans cette SCPI de type fiscal « Malraux » permet de bénéficier de différents avantages fiscaux dont les conditions sont exposées au sein de sa note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu et ne s'impute que sur l'impôt calculé selon le barème progressif, ce qui exclut notamment des prélèvements forfaitaires libératoires. Il dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition. En outre, il est rappelé que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.

### Suivi et évaluation des risques

Advenis REIM maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Elle met en œuvre des politiques et procédures efficaces de gestion des risques afin de détecter, mesurer, gérer et suivre en permanence tous les risques liés à la stratégie d'investissement de chaque SCPI et auxquels chaque SCPI est exposée ou susceptible d'être exposée.

Plus précisément, elle procède à l'identification des risques puis à leur évaluation au regard de leur occurrence et de leur gravité nette.

Elle cartographie ensuite ces risques c'est-à-dire qu'elle décrit pour chaque libellé de risque et en fonction du niveau de risque évalué, le dispositif mis en place au sein de la société de gestion pour prévenir la survenance des risques : procédure mise en place, organisation, contrôles, indicateurs d'alerte pour suivre et anticiper ces risques.

### Politique de gestion des conflits d'intérêt

Conformément à l'article 321-48 du RG AMF, Advenis REIM établit et maintient opérationnelle une politique efficace de gestion des conflits d'intérêts fixée par écrit et appropriée au regard de sa taille, de son organisation, de la nature, « de l'importance » et de la complexité de son activité.





Advenis REIM appartenant à un groupe, sa politique de gestion des conflits d'intérêts prend en compte les circonstances susceptibles de provoquer un conflit d'intérêts résultant de la structure et des activités professionnelles des autres membres du groupe.

La politique mise en place l'a été dans le but de :

- Prévenir l'apparition de conflits d'intérêts, par une sensibilisation de l'ensemble de son personnel aux règles et codes de bonnes conduites interne et de place, et par la mise en place de règles et de procédures strictes ;
- Identifier les situations de conflits d'intérêts nouvelles pouvant porter atteinte aux intérêts de ses associés, par l'établissement d'une cartographie des risques de ces conflits d'intérêts ;
- Gérer les situations de conflits d'intérêts potentiels en :
  - Informant de manière objective, complète et en amont des processus de décision les clients tout en signalant les contraintes et les risques associés à certains produits ou à certaines opérations ;
  - Déclarer, dès leur survenance, les situations de conflit d'intérêts dans lesquelles peuvent se trouver les collaborateurs, au Responsable de la Conformité, lequel prend en charge, avec les personnes concernées, la résolution de ce conflit.

Conformément à l'article 321-50 du RG AMF, Advenis REIM tient et met à jour régulièrement un registre des conflits d'intérêts qui consignent ceux potentiels et ceux qui se sont produits.

La politique d'Advenis REIM en matière de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site internet : [advenis-reim.com](http://advenis-reim.com) et est également tenue à la disposition des associés sur simple demande de leur part.

## **Politique de confidentialité**

Advenis REIM, en tant que responsable de traitement, informe toute personne concernée ou tout responsable de traitement concerné de la politique de conformité des traitements de données personnelles qu'elle applique dans le cadre de ses activités.

Advenis REIM s'engage, à faire ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection, la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel qu'elle collecte ou le cas échéant dont elle n'effectue qu'un traitement, dans le cadre des obligations prévues par le règlement européen relatif à la protection des données personnelles dit « RGPD ».

Des données personnelles sont collectées dans le cadre de souscription à des FIA afin d'assurer l'exécution de cette souscription et la gestion des parts et des droits sociaux des associés de ces FIA. Elles sont conservées durant toute la durée de détention des parts souscrites et cinq ans (5 ans) après la sortie de la (ou des) FIA.

De surcroît, des données personnelles peuvent être collectées à des fins de prospection à l'initiative des personnes concernées ou avec leur consentement pour répondre aux besoins de fonctionnement et de développement de la société de gestion. Elles sont conservées pendant un délai de trois ans (3 ans) à compter du dernier échange resté sans réponse de la part de la personne concernée.

Dans tous les cas, sont également licites même sans consentement des personnes concernées les traitements fondés sur l'exécution d'une obligation légale ou réglementaire, contractuelle ou la poursuite d'un intérêt légitime. Ces données sont conservées selon la durée légale de conservation applicable aux différents documents concernés et aux délais de recours applicables et au minimum cinq ans (5 ans) après la fin de la relation commerciale.

Le Client ou Prospect peut à tout moment exercer ses droits et adresser sa demande par exemple d'opposition ou d'effacement, en indiquant ses coordonnées complètes au : Délégué à la protection des données, Advenis REIM, 52 rue de Bassano, 75008 PARIS (ou par e-mail à l'adresse [dpo-advenisreim@advenis.com](mailto:dpo-advenisreim@advenis.com)).

En cas de demande d'opposition ou d'effacement elles cessent de faire l'objet du traitement en cause et/ou sont supprimées. Dans tous les cas, celles qui ne font pas l'objet d'un traitement dans un délai de trois ans sont supprimées.



---

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





## 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 3.

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.

### Évolution du patrimoine

La collecte étant terminée depuis le 31 décembre 2012, le patrimoine de Renovalys 3 reste donc inchangé depuis cette date.

S'agissant de la situation locative au 31 décembre 2020, les immeubles ont produit 72 944 € de loyers (66 305 € en 2019).

Le conseil de surveillance recommande la mise en place systématique de garanties locatives (GLI) lors de la signature des nouveaux baux afin d'éviter les impayés dans le futur. Par ailleurs, les travaux d'entretien et de rénovation qui seront engagés dans le futur devront se faire en respectant les nouvelles contraintes en matière énergétique.

### Valeurs représentatives de la SCPI

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Les valeurs de réalisation et de reconstitution ont évolué de la manière suivante depuis 2016 :

Valeurs (€)	2019	Soit par part	2020	Soit par part
Valeur de réalisation	2 164 930 €	3 331 €	2 162 355,85 €	3 326,70 €
Valeur de reconstitution	2 647 552 €	4 073 €	2 644 606,24 €	4 068,62 €

## Résultats de l'exercice 2020

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 27 325 € (56 722 € en 2019). Rapporté à une part, il a représenté 42,04 € (87,26 € en 2019). Pour mémoire, la société de gestion avait consenti un effort en 2019 en abandonnant une partie de ses créances relatives à d'anciennes commissions de souscription et de gestion, ce qui avait généré un résultat exceptionnel sur l'exercice.

Le conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de conserver une distribution à hauteur de 46 € par part (46 € par part distribué en 2019) en lien avec le résultat courant de l'année 2020.

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.

**Pour le conseil de surveillance,  
Monsieur Jacques-Henry DE BOURMONT, Président du conseil de surveillance**



---

# COMPTES ANNUELS DE LA SCPI



## ÉTAT DU PATRIMOINE

EXERCICE 2020

EXERCICE 2019

En €	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	2 748 886 €	2 129 000 €	2 748 886 €	2 129 000 €
Immobilisations en cours				
<b>TOTAL</b>	<b>2 748 886 €</b>	<b>2 129 000 €</b>	<b>2 748 886 €</b>	<b>2 129 000 €</b>
<b>Charges à répartir</b>				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>TOTAL</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL</b>				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL</b>				
<b>TOTAL I</b>	<b>2 748 886 €</b>	<b>2 129 000 €</b>	<b>2 748 886 €</b>	<b>2 129 000 €</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Immobilisations financières</b>				
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				
<b>TOTAL II</b>				
<b>AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs d'exploitation</b>				
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				
<b>TOTAL</b>				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	47 836 €	47 836 €	39 013 €	39 013 €
Autres créances	1 041 €	1 041 €	1 008 €	1 008 €
Provision pour dépréciation des créances	-27 018 €	-27 018 €	-18 363 €	-18 363 €
<b>TOTAL</b>	<b>21 859 €</b>	<b>21 859 €</b>	<b>21 659 €</b>	<b>21 659 €</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	25 382 €	25 382 €	31 004 €	31 004 €
<b>TOTAL</b>	<b>25 382 €</b>	<b>25 382 €</b>	<b>31 004 €</b>	<b>31 004 €</b>
<b>TOTAL III</b>	<b>47 241 €</b>	<b>47 241 €</b>	<b>52 662 €</b>	<b>52 662 €</b>





EXERCICE 2020

EXERCICE 2019

En €	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-7 280 €	-7 280 €	-6 864 €	-6 864 €
Dettes d'exploitation	-6 605 €	-6 605 €	-9 868 €	-9 868 €
Dettes diverses				
<b>TOTAL IV</b>	-13 885 €	-13 885 €	-16 732 €	-16 732 €
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
<b>TOTAL V</b>				
<b>Capitaux propres comptables</b>	2 782 242 €		2 784 817 €	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		2 162 356 €		2 164 930 €



## Analyse de la variation des capitaux propres

En €	Situation d'ouverture	Affectation 2020	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	2 692 950 €			2 692 950 €
Capital en cours de souscription				
TOTAL	2 692 950 €			2 692 950 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	373 550 €			373 550 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-339 878 €			-339 878 €
TOTAL	33 672 €			33 672 €
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart de dépréciation des immeubles actifs				
TOTAL				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	1 473 €	26 822 €		28 295 €
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	56 722 €	-56 722 €	27 325 €	27 325 €
Acomptes sur distribution				
TOTAL	56 722 €	-29 900 €	27 325 €	55 620 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	2 784 817 €	-29 900 €	27 325 €	2 782 242 €



## Compte de résultat

En €	Exercice 2020	Exercice précédent
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Produits de l'activité immobilière	-	-
Loyers	72 944 €	66 305 €
Charges facturées	6 944 €	6 521 €
Produits de participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour créances locatives	957 €	319 €
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL I - Produits immobiliers</b>	<b>80 846 €</b>	<b>73 145 €</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Appels de fonds copropriété et charges locatives	8 394 €	10 255 €
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 096 €	11 424 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Dotations aux provisions pour créances locatives	9 613 €	7 096 €
Autres charges immobilières	18 156 €	21 155 €
Dépréciation des titres de participation contrôlées	-	-
<b>TOTAL II - Charges immobilières</b>	<b>39 257 €</b>	<b>49 930 €</b>
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	41 589 €	23 215 €
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Autres produits	-	-
<b>TOTAL I - Autres produits d'exploitation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion et honoraires administrateurs de biens	-4 668 €	-6 681 €
Commission de souscription	-	-
Frais d'acquisition	-	-
Diverses charges d'exploitation	-12 336 €	-11 612 €
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Autres charges	-	-
<b>TOTAL II - Autres charges d'exploitation</b>	<b>-17 005 €</b>	<b>-18 293 €</b>
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-17 005 €	-18 293 €
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêt des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I - Produits financiers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêt des emprunts	-	-
Charges d'intérêt des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL II - Charges financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
RÉSULTAT FINANCIER	-	-

En €	Exercice 2020	Exercice précédent
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	3 356 €	51 799 €
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL I - Produits exceptionnels</b>	3 356 €	51 799 €
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	-615 €	
Dotations aux amortissements et provisions		
<b>TOTAL II - Charges exceptionnelles</b>	-615 €	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	2 741 €	51 799 €
RÉSULTAT NET	27 325 €	56 722 €





## **Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2020**

### **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 (Règlement n°2016-03 du 15 avril 2016).

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

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

Le cabinet CBRE Valuation a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2019 sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans). Le patrimoine sera évalué les 4 années suivantes sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). La méthode utilisée est celle dite du « compte à rebours » consistant à déterminer le chiffre d'affaires prévisible de l'opération et à en déduire les différents coûts.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires le cas échéant.

### **Changement de méthode**

Néant.

### **Évènements de l'exercice et post-clôture**

Concernant, la crise sanitaire et économique liée à la Covid-19, les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif où il est difficile d'appréhender les incidences et les perspectives d'avenir. Toutefois, il n'y a pas eu de conséquence sur les comptes clos de la SCPI Renoyalys 3 au 31/12/2020.

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

### Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

Valeurs bilantielles : 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 potentiel, évalué par un expert immobilier en 2020, une fois les travaux totalement achevés.

#### ► Terrains et constructions locatives

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

En k€	COLMAR	NÎMES	TOTAL
Valeurs bilantielles	1 504	1 245	2 749
Valeurs estimées	1 040	1 089	2 129

#### ► Immobilisations en cours

Tous les immeubles ont été livrés. Il n'y a plus d'immobilisation en cours au 31/12/2020.

### Locataires et comptes rattachés

Les créances sont constituées par :

Créances locataires et comptes rattachés	Total	À moins d'un an	À plus d'un an
Locataires	3 k€	3 k€	-
Locataires douteux ou litigeux	38 k€	38 k€	-
Dépréciations des créances locataires	-27 k€	-27 k€	-
Créances sur société de gestion	7 k€	7 k€	-
TOTAL	21 k€	21 k€	-

En 2020, la dotation pour créances douteuses a été de 10 k €, et la reprise sur provisions a été de 1 k €, pour un montant net de 27 k €.



## Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 25 k€ de disponibilités en banque

## Capitaux propres

### ► Souscription des parts

Le capital social est composé de 650 parts de 4 143 € de valeur nominale. Une réduction de capital de 102 050 € a été votée par l'Assemblée Générale Extraordinaire de Juin 2017.

	Nombre de parts	Valeur d'une part	TOTAL
Fondateurs	181	4 143 €	749 883 €
Hors fondateurs	469	4 143 €	1 943 067 €
TOTAL	650	4 143 €	2 692 950 €

### ► Tableau des capitaux propres

En €	N-1	+	-	N
Capital	2 692 950 €	-	-	2 692 950 €
Primes d'émission	373 550 €	-	-	373 550 €
Prélèvement sur la prime d'émission	-339 878 €	-	-	-339 878 €
Report à nouveau	1 473 €	26 822 €	-	28 295 €
Résultat	56 722 €	27 325 €	56 722 €	27 325 €
TOTAL	2 784 817 €	54 147 €	56 722 €	2 782 242 €

29 900 € de dividendes ont été versés, conformément à l'Assemblée Générale ordinaire d'approbation des comptes 2020.



## Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières	Total
dont associés dividendes à payer	0,6 k€
dont dépôts de garantie locataires	6,6 k€
TOTAL	7,2 k€

Dettes d'exploitation	Total
dont dettes fournisseur	2,1 k€
dont fournisseurs factures non parvenues	4,1 k€
Dont autres dettes	0,4 k€
TOTAL	6,6 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 2012 est la suivante :

en k€	Prime d'émission 2012	Prélèvements sur la prime d'émission 2012
Prime d'émission 2012	374 k€	-
Commission de souscription 2011	-	340 k€

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2020.



## Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2020 ressort à 27,3 k€.

## État de l'actif immobilisé

En k€	31/12/2019	Entrées	Sorties	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	2 749 k€	-	-	2 749 k€
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 749 k€</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 749 k€</b>

## Informations relatives au compte de résultat

### Produits

Ils se décomposent de la manière suivante :

En €	Colmar	Nîmes	TOTAL
Loyers	21 080 €	51 864 €	72 944 €
Charges locatives	2 427 €	4 517 €	6 944 €

### Charges immobilières

<b>Charges et taxes récupérables sur les locataires</b>	<b>8 k€</b>
dont charges récupérables	8 k€
dont taxes récupérables	-
Charges d'entretien du patrimoine non récupérables	3 k€
Gros travaux et réparations	Néant
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>18 k€</b>
dont charges non récupérables	13 k€
dont honoraires	2 k€
dont assurances	3 k€



## **Charges d'exploitation de la Société**

Selon les statuts de la SCPI, durant la période de travaux de restauration des immeubles, la société de gestion sera rémunérée au minimum de 9 k € TTC par trimestre. En 2012 et 2013, la société de gestion a décidé de ne pas facturer ces honoraires de gestion. A partir de 2014, la société de gestion perçoit 12 % TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. En 2020, la commission revenant à la société de gestion est 0 €, après déduction des honoraires de gestion des gestionnaires immobiliers.

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 12 k € sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (7 k €), des honoraires d'expertise immobilière (1 k €), de frais d'actes et contentieux (2 k €), de frais postaux (1 k €) de frais de banques (1 k €).

## **Résultat exceptionnel de la société**

Au 31/12/2020, les produits exceptionnels s'élèvent à 3,3 k €, les charges s'élèvent à 0,6 k €, pour un montant net de 2,7 k €.



---

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2020)

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier  
SCPI RENOVALYS 3  
C/O Advenis REIM  
52 rue de Bassano  
75008 PARIS

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Renovalys 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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<sup>er</sup> janvier 2020 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

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.





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 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 les textes légaux et réglementaires.

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## **Responsabilités de la société de gestion**

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 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 Neuilly-sur-Seine, le 16 avril 2021  
Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Mathilde Hauswirth

## **Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées**

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos 31 décembre 2020)

Aux associés  
Renoyalys 3  
C/O Advenis REIM  
52, rue de Bassano  
75008 Paris

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

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

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 GÉNÉRALE

En application de l'article 17 des statuts, nous avons été avisés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société Advenis Real Estate Investment Management

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

- Une commission de souscription au titre de la recherche des capitaux, la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude, 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 décembre 2020, la souscription étant fermée, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

- 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.

Au 31 décembre 2020, aucune charge n'a été comptabilisée par votre SCPI.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 16 avril 2021  
Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Mathilde Hauswirth

## TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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 2020, approuve lesdits rapports, bilan, 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 2020.

**Quatrième résolution** — L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

**Cinquième résolution** — L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, décide d'affecter le bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020 de la manière suivante :

31/12/2019	Total	Par part
Résultat net	27 325 €	42,04 €
Report à nouveau	28 295 €	<b>43,53 €</b>
<b>Total distribuable</b>	<b>55 620 €</b>	85,57 €
Dividende	29 900 €	<b>46,00 €</b>
<b>Report à nouveau après affectation</b>	<b>25 720 €</b>	<b>39,57 €</b>

En conséquence, le dividende unitaire par part de pleine jouissance pour l'exercice 2020 s'élève à 46 €.



**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
Valeur comptable	2 782 242,26 €	4 280,37 €
Valeur de réalisation	2 162 355,85 €	3 326,70 €
Valeur de reconstitution	2 644 606,24 €	4 068,62 €

**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 2020.

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 2023 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) :

Associés sortants se représentant :

Nom / Prénoms	Âge	Profession / Activité	Nombre de parts de Renovalys 3 détenues	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées par Advenis REIM
BARRES François	51	Directeur général	22	-
BELLOT Nicolas	49	Consultant en management	9	-
BOULON Romain	39	Médecin-Chirurgien	6	-
DE BOURMONT Jacques-Henry	53	Avocat fiscaliste	12	-
JUVE Philippe	46	Chef de projet	6	-
WAKIM Fadi	54	Radiologue	14	-

Associés faisant acte de candidature :

Nom / Prénoms	Âge	Profession / Activité	Nombre de parts de Renovalys 3 détenues	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées par Advenis REIM
GAUTHIER Jean-Philippe	57	Gérant de société	2	-

**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.



## GLOSSAIRE

---

### **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. La SCPI Renoyalys 3 et sa société de gestion Advenis Real Estate Investment Management sont agréées par l'AMF.

### **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.

Elle est constituée afin de gérer les travaux de rénovation des immeubles. Elle a la qualité de maître d'ouvrage et à ce titre a toute faculté pour désigner les entreprises et signer les contrats et plus généralement superviser le déroulement des travaux.

### **Personnel identifié**

Pour l'application des dispositions de la directive AIFM relatives à la rémunération, il convient de définir les catégories de personnel pour lesquelles une politique de rémunération adaptée doit être mise en place au regard de leur influence sur le profil de risque du FIA.

Le « personnel identifié » est celui qui « se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risque, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque du gestionnaire de FIA ou les profils de risque du FIA qu'il gère ... ».

### **Principe de proportionnalité**

Les gestionnaires de FIA doivent se conformer aux exigences de la directive AIFM relatives à la rémunération d'une manière appropriée à sa taille, à son organisation interne ainsi qu'à la nature, l'étendue et la complexité de ses activités. Ainsi, certaines exigences sont susceptibles de ne pas être appliquées au regard du principe de proportionnalité. A ce titre, si un AIFM juge que la non-application des exigences éligibles aux principes de proportionnalité est appropriée, il devra être à même de justifier au régulateur, et ce pour chaque exigence qu'il a choisie de ne pas appliquer, les raisons de ce choix.

### **Taux d'occupation physique (TOP) et financier (TOF) de la SCPI**

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il peut être calculé :

**Soit en fonction des loyers :** le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée.

**Soit en fonction des surfaces :** le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI à un instant donné.





**Advenis Real Estate Investment Management**

52 rue de Bassano – 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34  
Agrément AMF n° GP 18000011  
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €  
RCS Paris 833 409 899  
[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

SCPI Renoyalys 3  
RCS Paris 534 167 929  
Visa AMF n°18-19 du 24 juillet 2018  
Notice publiée au BALO le 03/08/2018