

# RAPPORT ANNUEL 2020

## RENOVALYS 5



# ADVENIS

Real Estate  
Investment Management



<b>LA SCPI RENOVALYS 5 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	10
GESTION LOCATIVE	14
PERSPECTIVES POUR 2021	15
ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE	15
RÉSULTATS FINANCIERS	15
EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI	18
CONVENTIONS SIGNÉES AVEC LES SOCIÉTÉS DU GROUPE ADVENIS	19
INFORMATIONS RELATIVES AUX RÉMUNÉRATIONS	20
PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE	20
LES PRINCIPES D'ORGANISATION	21
SUIVI ET GESTION DES RISQUES	22
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>24</b>
<b>COMPTES ANNUELS DE LA SCPI</b>	<b>27</b>
ÉTAT DU PATRIMOINE	28
ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	30
COMPTE DE RÉSULTAT	31
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2020	32
INFORMATIONS RELATIVES À L'ÉTAT PATRIMONIAL ET AUX CAPITAUX PROPRES	33
INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT	36
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>38</b>
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	39
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	41
<b>TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</b>	<b>42</b>
<b>GLOSSAIRE</b>	<b>45</b>

---

# RENOVALYS 5 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 - 75008 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

#### Vif Expertise

9 Bis Rue Delarue  
92120 MONTROUGE

### Dépositaire de la SCPI

#### CACEIS Bank

1-3 Place Valhubert  
75013 PARIS

### Commissaires aux comptes de la SCPI

#### ► Titulaire MAZARS

Société par actions simplifiée au capital de 5 986 008 €

Immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 351 497 649

131 boulevard Stalingrad  
69624 VILLEURBANNE cedex

#### ► Suppléant

Monsieur Frédéric MAUREL 131 boulevard  
Stalingrad 69 624 VILLEURBANNE cedex

### Conseil de surveillance de la SCPI

#### ► Président

Monsieur Pierre LE BOULERE

#### ► Vice-Président

Monsieur Hervé THOMAS

#### ► Autres membres du Conseil (par ordre alphabétique)

Monsieur Xavier ANDRE

Monsieur Marc DELEVOY

Monsieur Michel DOREZ

Monsieur Xavier HOSTAL

Monsieur François LUCIEN

## LA SCPI AU 31/12/2020

---

### Forme juridique

### Capital social

### Date d'ouverture au public

### Clôture des souscriptions

### Durée de placement

### Visa AMF\*

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

### Société de gestion

SCPI Déficit foncier à capital fixe

28 077 883 €

17/10/2014

31/12/2015

statutaire 18 ans

n°18-21 du 24 juillet 2018

Notice publiée au BALO le 03/08/2018

Advenis Real Estate Investment Management



---

# 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 importantes. 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 le 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 devraient inciter 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 Mds d'euros.

*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 5

Avec la réception du 159 Avenue Malakoff à Paris en décembre 2020, l'ensemble du patrimoine détenu par la SCPI Renoyalys 5 est désormais livré.

Au niveau locatif, la SCPI a plutôt bien résisté à la crise de la Covid-19, avant la livraison des 10 lots de Paris Malakoff en décembre, 6 lots étaient encore vacants. Les lots qui souffrent le plus du contexte actuel restent les studios essentiellement destinés aux étudiants ayant à présent cours en distanciel. Nous n'avons pas eu d'augmentation du taux de défaut de paiement de la part de nos locataires sur cette période.

## **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 Renoyalys 5 dans ce rapport annuel 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 5 a pour objet de réaliser des opérations immobilières permettant de bénéficier pleinement du régime de déduction fiscale prévu par l'article 31 I du code général des impôts. Sous certaines conditions, il permet de déduire les déficits fonciers du revenu imposable. L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année suivante celle où la dernière imputation sur le revenu global a été pratiquée sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; 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.

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.

### Capital et marché des parts

Capital au 31/12/2020 (nominal : 4 273 €)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
28 077 883 €	6 571	1 239

La SCPI n'a pas enregistré de transaction de parts sur le marché secondaire en 2020.

La souscription de parts de la SCPI n'est plus ouverte au public depuis le 31 décembre 2015. 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 5, 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.

### 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 2020, le patrimoine de la SCPI Renovalys 5 était composé des 8 immeubles suivants :

### Grenoble



1 rue Auguste Gâché



Acquisition de 11 lots au sein de cet immeuble situé dans le quartier historique des Antiquaires, au centre-ville de Grenoble. Il comprend un rez-de-chaussée commercial et cinq étages de logements.

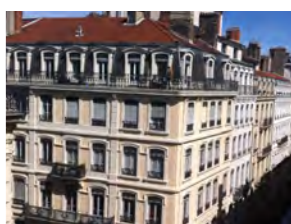
### Lille

Acquisition de 11 lots au sein d'un ensemble composé de deux immeubles mitoyens au centre-ville de Lille.

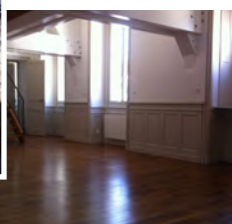


185 - 187 rue de Solférino

### Lyon



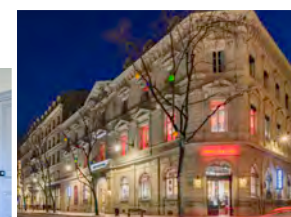
10 rue des Archers



Acquisition d'un appartement au 4<sup>ème</sup> étage d'un immeuble à proximité immédiate de la place Bellecour, au cœur de la presqu'île (2<sup>ème</sup> arrondissement).

### Lyon

Acquisition de 13 lots au sein de l'ancien siège de la Banque de France, bâtiment du XIX<sup>ème</sup> siècle édifié dans la principale rue commerçante de la presqu'île (2<sup>ème</sup> arrondissement).



14-16 rue de la République

### Nîmes



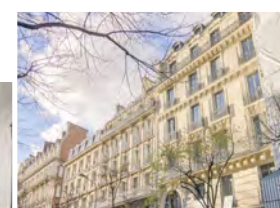
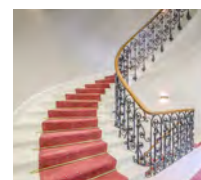
7 rue Dorée



Au sein d'un immeuble situé dans le centre historique de Nîmes, acquisition de 2 lots en copropriété.

### Paris

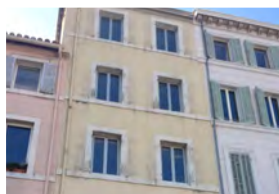
Acquisition de 10 lots au 159 avenue Malakoff Paris. Au cœur d'un environnement architectural d'exception, le bien profite d'un emplacement de premier ordre, à proximité immédiate du Bois de Boulogne, des Champs-Élysées et de Neuilly-sur-Seine.



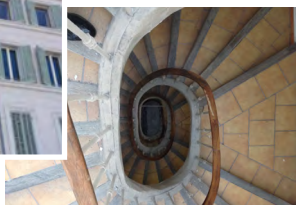
159 avenue de Malakoff



## Marseille



43 quai de Rive neuve



Sur le vieux port, acquisition de 5 lots au sein d'un immeuble composé d'un rez-de-chaussée commercial et de quatre étages de logement.

## Valenciennes

Acquisition de 3 lots dans l'ancien Hôtel du Hainaut, bâtiment du XVIII<sup>ème</sup> siècle classé monument historique.



6 place de l'Hôpital Général

### Tableau récapitulatif du patrimoine

Ville	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition du foncier (k€ HD)	Prix des travaux engagés (k€)	Prix de revient (€ / m <sup>2</sup> )
Grenoble (1, rue Auguste Gâché)	19	1 325	1 693	4 413	4 608
Lille (185-187, rue Solférino)	11	652	1 341	1 564	4 455
Lyon (10, rue des Archer)	1	138	437	431	6 289
Lyon (14-16, rue de la République)	13	712	1 500	3 467	6 976
Marseille (43, quai de Rive Neuve)	4	450	1 750	1 150	6 444
Nîmes (7, rue Dorée)	2	200	320	621	4 705
Paris 16 (159, avenue de Malakoff)	10	537	5 458	1 918	13 735
Valenciennes (6, place de l'Hôpital Général)	3	203	238	1 204	7 103

### Répartition du patrimoine immobilier

Conformément à son objet et à sa politique d'investissement, le patrimoine de la SCPI Renovalys 5 est essentiellement constitué de logements, à l'exception de 3 lots de résidence hôtelière (Valenciennes) et de 7 locaux à usage de commerces (Marseille, Lille et Grenoble).

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

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Bureaux	Hôtellerie	Total
Paris / Île-de-France	30,33 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	30,33 %
Régions	57,84 %	4,57 %	2,98 %	4,28 %	69,67 %
TOTAL	88,17 %	4,57 %	2,98 %	4,28 %	100,00 %





## Travaux de rénovation du patrimoine

Les 10 lots que la SCPI Renovalys 5 détient au 159 Avenue Malakoff à Paris ont été livrés au cours de l'exercice 2020.

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

Immeuble	Avancement du chantier	Date de livraison
Lyon (10, rue des Archer)	Livré	2T 2016
Lyon 02 (14, rue de la République)	Livré	1T 2017
Marseille (43 Quai de Rive Neuve)	Livré	2T 2017
Lille (185-187 rue Solférino)	Livré	3T 2016
Nîmes (7 rue Dorée)	Livré	2T 2018
Grenoble (1 rue August Gaché)	Livré	3T 2019
Paris (159 avenue Malakoff)	Livré	4T 2020
Valenciennes (6, place de l'Hôpital Général)	Livré	2T 2019



## Gestion locative

### Situation locative

Au 31/12/2020, sur les 64 lots détenus par la SCPI, 16 étaient vacants (Les 10 lots de Paris Malakoff livrés en décembre, 3 lots à Grenoble, 1 à Lille, 1 à Lyon République et 1 à Lyon Archers).

À cette date, le taux d'occupation physique (TOP) (\*) du patrimoine livré était de 74,25 % et le taux d'occupation financier (TOF) (\*) du second semestre du patrimoine livré était de 85,10 %.

Le taux d'occupation financier annuel du patrimoine livré était de 86,09 %.

	2019	2020
<b>Évolution du TOF annuel (en %)</b>	74,18 %	86,09 %

### Loyers

Les immeubles en exploitation ont permis à la SCPI Renovalys 5 de facturer 510 336 € de loyers sur 2020.

#### RÉPARTITION DES LOYERS 2020



#### ÉVOLUTION DES LOYERS AU COURS DES DERNIERS EXERCICES





## Perspectives pour 2021

En 2021, nous estimons que les loyers facturés devraient encore augmenter en particulier du fait de la livraison des 10 lots de Paris Malakoff en 2020. L'objectif pour 2021 est donc de louer au plus vite les lots récemment livrés et de relouer les lots demeurés vacants en 2020.

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

Les provisions pour créances douteuses sont constituées en cas de loyers impayés dont le recouvrement est incertain. Le total des créances locatives au 31/12/2020 était de 67 k€. Aucune provision pour créance douteuse n'a été comptabilisée sur l'exercice 2020.

## 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 5 a facturé 510 k€ de loyers.

Les charges locatives et appels de fonds des syndicats se sont élevés à 48 k€ et les charges d'entretien du patrimoine locatif à 33 k€.

Les principaux autres postes de charges ont été constitués des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (23 k€), des honoraires et commissions de gestion (54 k€), des honoraires commerciaux (25 k€), des frais d'actes et de contentieux (2 k€), des frais postaux (4 k€), des frais de catalogues et imprimés (7 k€), des frais de services bancaires (2 k€), des frais de dépositaire (11 k€), des frais d'expertises (5 k€) et des taxes et impôts locatifs (71 k€).

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 262 k€. Rapporté à une part, il représente 39,95 €.



**Distribution 2020**

31/12/2020	Total	Par part
<b>Résultat net</b>	<b>262 496,64 €</b>	<b>39,95 €</b>
Report à nouveau	20 569,90 €	3,13 €
<b>Total distribuable</b>	<b>283 066,54 €</b>	<b>43,08 €</b>
Dividende	275 982,00 €	42,00 €
<b>Report à nouveau après affectation</b>	<b>7 084,54 €</b>	<b>1,08 €</b>

Il est proposé la distribution, au titre de 2020, d'un dividende de 42 € par part.  
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

€/Part	2015	2016	2017	2018 *	2019	2020
RÉSULTAT COURANT	-15,64	-12,8	0,87	12,12	16,56	39,95
Report à nouveau cumulé	0	-15,64	-28,44	-0,56	1,57	3,13
REVENUS DISTRIBUÉS	0	0	0	10,00	15,00	42,00
Report à nouveau après distribution	-15,64	-28,44	-27,57	1,57	3,13	1,08

\* Réduction de capital votée par l'assemblée générale du 26/06/2018.

**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	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2019	71 984 €	54 442 €	-	17 542 €	-
	2020	49 235 €	37 730 €	11 504 €	-	-
Dettes litigieuses	2019	-	-	-	-	-
	2020	-	-	-	-	-
TOTAL	2019	71 984 €	54 442 €	-	17 542 €	0
	2020	49 235 €	37 730 €	11 504 €	-	0



## Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2019	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2020
+ Fonds collectés	32 775 350 €	-	32 775 350 €
+ Divers / Autres réserves	-	-	-
- Achats d'immeubles	-13 590 898 €	-	-13 590 898 €
- Engagements sur constructions	-14 768 233 €	-	-14 768 233 €
- Cessions d'immeubles	-	-	-
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-4 072 470 €	-	-4 072 470 €
- Autres immobilisations corporelles	-	-	-
<b>SOLDE</b>	<b>343 748 €</b>		<b>343 748 €</b>

## Évolution du capital

Date de création : 2014 ; nominal de la part : 4 273 €.

Année	Capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31/12
2014	7 907 700 €	7 907 700 €	1 839	374	1 029 060 €	5 000 €
2015	28 255 300 €	20 347 600 €	6 571	1 234	2 839 200 €	5 000 €
2016	28 255 300 €	-	6 571	1 234	-	-
2017	28 255 300 €	-	6 571	1 236	-	-
2018	28 077 883 €* <sup>*</sup>	-	6 571	1 239	-	-
2019	28 077 883 €	-	6 571	1 239	-	-
2020	28 077 883 €	-	6 571	1 239	-	-

\* Réduction de capital votée par l'assemblée générale du 26/06/2018.



## 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	En €
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	28 359 131,73 €
Valeur nette des autres actifs	449 397,82 €
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>28 808 529,55 €</b>
Soit pour une part	4 384,19 €

La valeur comptable de la SCPI Renovalys 5 s'établit à 28 808 529,55 € soit 4 384,19 € par part.

### 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	En €
Valeur vénale	25 720 000,00 €
Valeur nette des autres actifs	449 397,82 €
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>26 169 397,82 €</b>
Soit pour une part	3 982,56 €

La valeur de réalisation de la SCPI Renovalys 5 s'établit à 26 169 397,82 €, soit 3 982,56 € 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	En €
Valeur de réalisation	26 169 397,82 €
Frais d'acquisition	1 800 400,00 €
Commission de souscription	4 032 259,19 €
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>32 002 057,01 €</b>
Soit pour une part	4 870,20 €

La valeur de reconstitution de la SCPI Renovalys 5 s'établit à 32 002 057,01 €, soit 4 870,20 € par part.



## Évolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

Valeurs	2019	Soit par part	2020	Soit par part
Valeur de réalisation	26 442 687,17 €	4 024,15 €	26 169 397,82 €	3 982,56 €
Valeur de reconstitution	32 350 762,75 €	4 923,26 €	32 002 057,01 €	4 870,20 €

En 2020, la valeur de réalisation de la SCPI Renovalys 5 a diminué de 1,03 % en un an. La valeur de reconstitution a diminué de 1,08 % 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 3 897,18 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 5 a versé ou provisionné des honoraires et commissions dues à différentes entités du groupe Advenis :

- **Advenis Real Estate Investment Management** : 16 090,31 € au titre des honoraires de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens) ;
- **Advenis Property et Facility Management** : 37 871,53 € au titre des missions d'administrateurs de biens et d'honoraires de syndic.



## 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 Real Estate Investment Management, 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 individuelle 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 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.

## Provenance 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 18 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 « déficit foncier » 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 « Déficit Foncier » 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 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.

Enfin, elle gère et suit ses risques au travers d'outils de contrôle divers et aux côtés d'acteurs majeurs de l'écosystème de la société de gestion et des SCPI.

### 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 la SCPI Renoyalys 5.

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 2015, le patrimoine de la SCPI Renoyalys 5 reste donc inchangé depuis cette date.

S'agissant de la situation locative au 31 décembre 2020, les immeubles ont produit 510 336 € de loyers en 2020 contre 352 923 € en 2019 compte tenu de la location en année pleine des lots de Grenoble et Valenciennes.

La livraison en décembre 2020 des lots de l'immeuble du 159 Avenue de Malakoff à Paris va permettre pour 2021 une nouvelle hausse significative des loyers compte tenu du poids important de cet immeuble dans les actifs de la SCPI.

### **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. A noter une légère diminution de 1,08% de la valeur de réalisation par part en 2020

### **Résultat de l'exercice 2020**

Le résultat de l'exercice s'est établi à 262 497 € contre 108 831 € en 2019. Rapporté à une part, il a représenté un montant de 39,95 € en 2020 contre 16,56 € en 2019.

Le conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de distribuer un dividende de 42,00 € par part en 2020 contre 15,00 € en 2019.



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 Pierre LE BOULERE, Président du conseil de surveillance**

---

# COMPTES ANNUELS DE LA SCPI





## ÉTAT DU PATRIMOINE

EXERCICE 2020

EXERCICE 2019

En €	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	28 359 132 €	25 720 000 €	26 441 032 €	24 191 704 €
Immobilisations en cours			1 918 100 €	1 906 031 €
<b>TOTAL</b>	<b>28 359 132 €</b>	<b>25 720 000 €</b>	<b>28 359 132 €</b>	<b>26 097 734 €</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>28 359 132 €</b>	<b>25 720 000 €</b>	<b>28 359 132 €</b>	<b>26 097 734 €</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	67 094 €	67 094 €	34 776 €	34 776 €
Autres créances	18 718 €	18 718 €	35 018 €	35 018 €
Provision pour dépréciation des créances				
<b>TOTAL</b>	<b>85 812 €</b>	<b>85 812 €</b>	<b>69 794 €</b>	<b>69 794 €</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	477 664 €	477 664 €	336 176 €	336 176 €
<b>TOTAL</b>	<b>477 664 €</b>	<b>477 664 €</b>	<b>336 176 €</b>	<b>336 176 €</b>
<b>TOTAL III</b>	<b>563 477 €</b>	<b>563 477 €</b>	<b>405 970 €</b>	<b>405 970 €</b>



EXERCICE 2020

EXERCICE 2019

En €	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-57 257 €	-57 257 €	-39 572 €	-39 572 €
Dettes d'exploitation	-56 822 €	-56 822 €	-80 932 €	-80 932 €
Dettes diverses				
<b>TOTAL IV</b>	-114 079 €	-114 079 €	-120 504 €	-120 504 €
<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>	28 808 530 €		28 644 598 €	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		26 169 398 €		26 383 200 €

## Analyse de la variation des capitaux propres

En €	Situation d'ouverture	Affectation 2019	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	28 077 883 €			28 077 883 €
Capital en cours de souscription				
TOTAL	28 077 883 €			28 077 883 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	4 520 050 €			4 520 050 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-4 072 470 €			-4 072 470 €
TOTAL	447 580 €			447 580 €
<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>	10 304 €	10 266 €		20 570 €
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	108 831 €	-108 831 €	262 497 €	262 497 €
Acomptes sur distribution				
TOTAL	108 831 €	-108 831 €	262 497 €	262 497 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	28 644 598 €	-98 565 €	262 497 €	28 808 530 €





## Compte de résultat

En €	Exercice 2020	Exercice précédent
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	510 336 €	352 923 €
Charges facturées	47 730 €	30 235 €
Produits de participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions pour créances locatives	0	0
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I - Produits immobiliers</b>	<b>558 066 €</b>	<b>383 158 €</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Appels de fonds copropriété et charges locatives	57 218 €	72 509 €
Travaux de gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	32 662 €	8 673 €
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dotations aux provisions pour créances locatives	0	0
Autres charges immobilières	104 635 €	96 845 €
Dépréciation des titres de participation contrôlées		
<b>TOTAL II - Charges immobilières</b>	<b>194 514 €</b>	<b>178 027 €</b>
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	363 552 €	205 131 €
<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	0 €	1 €
<b>TOTAL I - Autres produits d'exploitation</b>	<b>0 €</b>	<b>1 €</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion et honoraires administrateurs de biens	53 962 €	45 337 €
Commission de souscription		
Frais d'acquisition		
Diverses charges d'exploitation	54 991 €	51 708 €
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Autres charges	0 €	18 €
<b>TOTAL II - Autres charges d'exploitation</b>	<b>108 953 €</b>	<b>97 063 €</b>
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-108 953 €	-97 062 €
<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>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêt des emprunts		
Charges d'intérêt des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II - Charges financières</b>		
RÉSULTAT FINANCIER		

En €	Exercice 2020	Exercice précédent
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	11 090 €	8 158 €
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL I - Produits exceptionnels</b>	11 090 €	8 158 €
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	3 912 €	7 395 €
Dotations aux amortissements et provisions		
<b>TOTAL II - Charges exceptionnelles</b>	3 912 €	7 395 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	7 897 €	763 €
RÉSULTAT NET	262 497 €	108 831 €

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

Le cabinet Vif Expertise a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2020. Cette évaluation se fait soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). La méthode utilisée et retenue par l'expert immobilier est celle de la méthode par capitalisation du revenu.

### Évènements significatifs de l'exercice

Le programme immobilier de Paris Malakoff a été livré en 2020.

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 5 au 31/12/2020.

### Évènements post-clôture

Néant



## 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 espérable, 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 13 programmes immobiliers.

En k€	MARSEILLE	LYON REPUBLIQUE	VALENCIENNES	LILLE	GRENOBLE	PARIS 16 <sup>ème</sup>	NÎMES	LYON 2 <sup>ème</sup>	TOTAL
Date acquisition	déc-14	déc-14	juil-15	mai-15	déc-15	déc-15	déc-15	déc-15	-
2020									
Valeurs bilantielles	3 011	5 073	1 461	3 015	6 213	7 721	966	900	28 359
Valeurs estimées	2 000	4 900	1 100	2 600	5 700	7 800	690	930	25 720
2019									
Valeurs bilantielles	3 011	5 073	1 461	3 015	6 213	5 803	966	900	26 442
Valeurs estimées	2 308	5 077	1 544	2 804	5 267	5 448	884	859	24 191

Conformément au Plan comptable applicable aux SCPI, il n'y a pas lieu de comptabiliser une dépréciation même en cas de valeur vénale inférieure à la valeur comptable.

#### ► Immobilisations en cours

Il n'y a pas d'immobilisation en cours au 31/12/2020.



## Locataires et comptes rattachés

Les créances sont constituées par :

	Total	À moins d'un an	À plus d'un an
Locataires	27 k€	27 k€	-
Créances sur gestionnaire immobilier	40 k€	40 k€	-
TOTAL	67 k€	67 k€	-

## Autres créances

Elles sont constituées par :

Autres créances	Total	À moins d'un an	À plus d'un an
Dont TVA déductible à récupérer	14 k€	14 k€	-
État produit à recevoir	3 k€	3 k€	-
Autres créances	2 k€	2 k€	-
TOTAL	19 k€	19 k€	-

## Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 478 k€ de disponibilités en banque.

## Capitaux propres

### ► Souscription des parts

Le capital social est composé de 9 012 parts de 4 262 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur d'une part	TOTAL
Fondateurs	177	4 273 €	756 321 €
Hors fondateurs	6 394	4 273 €	27 321 562 €
TOTAL	6 571	4 273 €	28 077 883 €



## ► Tableau des capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital	28 077 883 €	-	-	28 077 883 €
Primes d'émission	4 520 050 €	-	-	4 520 050 €
Prélèvement sur la prime d'émission	- 4 072 470 €	-	-	- 4 072 470 €
Report à nouveau	10 304 €	10 266 €	-	20 570 €
Résultat	108 831 €	262 497 €	108 831 €	262 497 €
<b>TOTAL</b>	<b>28 644 598 €</b>	<b>272 763 €</b>	<b>108 831 €</b>	<b>28 808 530 €</b>

98 565 € de dividendes ont été versés, conformément à l'Assemblée Générale Ordinaire (AGO) de l'approbation des comptes 2019.

## Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières	Total	À moins d'un an	À plus d'un an
dont dépôts de garantie locataires	56 k€	56 k€	-
dont intérêts courus non échus	1 k€	1 k€	-
<b>TOTAL</b>	<b>57 k€</b>	<b>57 k€</b>	<b>-</b>

Dettes financières	Total	À moins d'un an	À plus d'un an
Dont dettes fournisseurs	11 k€	11 k€	-
Dont fournisseurs factures non parvenues	39 k€	39 k€	-
Dont impôts et taxes	7 k€	7 k€	-
<b>TOTAL</b>	<b>57 k€</b>	<b>57 k€</b>	<b>-</b>

## 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 :

	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission 2014 / 2015	4 520 k€	-
Commission de souscription 2014 / 2015	-	4 072 k€
Solde de la prime d'émission à fin 2020	448 k€	-

## Résultat de l'exercice

Le résultat au 31/12/2020 ressort à 262 k€.

## État de l'actif immobilisé

	31/12/2019	Entrées	Sorties	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	26 441 k€	1 918 k€	-	28 359 k€
Immobilisations en cours	1 918 k€	-	1 918 k€	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>28 359 k€</b>	<b>1 918 k€</b>	<b>1 918 k€</b>	<b>28 359 k€</b>

## Informations relatives au compte de résultat

### Produits

Ils se décomposent de la manière suivante :

	Grenoble	Lyon République	Lille	Marseille	Nîmes	Lyon Archers	Valenciennes	Total
Loyers	141 846 €	139 573 €	97 920 €	73 249 €	20 741 €	20 210 €	16 798 €	510 336 €
Charges locatives	12 079 €	14 489 €	9 044 €	7 883 €	2 400 €	1 386 €	449 €	47 730 €





## Charges immobilières

On distingue :

<b>Charges et taxes récupérable</b>	<b>57 k€</b>
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>	<b>33 k€</b>
<b>Gros travaux et réparations</b>	<b>Néant</b>
<b>Le poste « Autres charges immobilières »</b>	<b>105 k€</b>
dont taxes non récupérables	72 k€
dont charges non récupérables	33 k€

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

La totalité des appels de fonds ont été comptabilisés en charges locatives. Il faut noter que cela ne permet pas de distinguer la partie récupérable sur les locataires de celle qui incombe au propriétaire. La ligne « charges récupérables » inclut donc la partie qui incombe au propriétaire et donc par définition non récupérable. Les documents actuellement transmis par les syndics ne permettent pas une comptabilisation plus précise.

## Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, durant la période de travaux de restauration des immeubles, la société de gestion sera rémunérée au minimum de 9 k€ TTC par trimestre. Par la suite, la société de gestion percevra 12% TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. Le montant revenant à la société de gestion au titre de 2020 est de 16 k€, après déduction des honoraires de gestion facturés par les 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 55 k€ sont constituées notamment de frais de dépositaire (11 k€), d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (23 k€), de frais d'expertise immobilière (5 k€), de frais d'actes de contentieux (2 k€), de frais de catalogues et imprimés (8 k€) et de frais postaux (4 k€).

## Résultat financier de la société

Néant

## Résultat exceptionnel de la société

Au 31/12/2020, les produits exceptionnels s'élèvent à 11 k€. Il s'agit principalement de l'abandon par la société de gestion Advenis REIM de commissions de souscription et gestion et de dégrèvements de la taxe sur les logements vacants 2018 et 2019.

Au 31/12/2020, les charges exceptionnelles s'élèvent à 3 k€.

Au 31/12/2020, le résultat exceptionnel s'élève à 8 k€.



---

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Renovalys 5,

#### 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 5 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

#### 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.

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du Plan Comptable applicable aux SCPI, comme indiqué dans la note 1.3 de l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- Comme précisé dans la note 2.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.



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.

## **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 Advenis Real Estate Investment Management.

## **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.

Le Commissaire aux comptes  
Mazars  
Villeurbanne, le 31 mars 2021  
Baptiste KALASZ

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

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Renoyalys 5,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale**

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

Le Commissaire aux comptes  
Mazars  
Villeurbanne, le 31 mars 2021  
Baptiste KALASZ 41

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS 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 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

**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, 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 :

31/12/2020	Total	Par part
Résultat net	262 496,64 €	39,95 €
Report à nouveau	20 569,90 €	3,13 €
<b>Total distribuable</b>	<b>283 066,54 €</b>	<b>43,08 €</b>
Dividende	275 982,00 €	42,00 €
<b>Report à nouveau après affectation</b>	<b>7 084,54 €</b>	<b>1,08 €</b>

En conséquence, le dividende unitaire par part en pleine jouissance pour l'exercice 2020 s'élève à 42 euros.

**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 :

31/12/2020	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable	28 808 529,55 €	4 384,19 €
Valeur de réalisation	26 169 397,82 €	3 982,56 €
Valeur de reconstitution	32 002 057,01 €	4 870,20 €

**Septième résolution** - Le mandat du cabinet MAZARS, commissaire aux comptes, étant arrivé à échéance, l'assemblée générale décide de renouveler le mandat du cabinet MAZARS en tant que commissaire aux comptes pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.





La société de gestion, en application de la loi Sapin II a décidé de ne pas renouveler le mandat du commissaire aux comptes suppléant. En effet, la désignation d'un commissaire au compte suppléant n'est obligatoire que dans le cas où le commissaire aux comptes titulaire est une personne physique.

**Huitième 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 / Prénom	Âge	Profession / Activité	Nombre de parts de Renovalys 5 détenues	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Advenis REIM
M. ANDRE Xavier	42	Vétérinaire	5	3
M. DELEVOY Marc	82	Retraité - ancien gérant de société	2	0
M. DOREZ Michel	65	Directeur général	2	1
M. HOSTAL Richard	59	Dirigeant d'entreprise	6	1
M. LE BOULERE Pierre	65	Ancien DG délégué d'une société de gestion de portefeuille	5	6
M. LUCIEN François	61	Cadre administratif	12	0
M. THOMAS Hervé	68	Retraité – ancien cadre supérieur de grands groupes de construction et de services à l'énergie	6	3

**Neuvième résolution** — Conformément à l'article 18 des statuts, l'assemblée générale décide de fixer à 3 000 euros le montant global de la rémunération annuelle allouée au conseil de surveillance au titre de l'exercice social clos au 31 décembre 2021 et des exercices suivants jusqu'à ce qu'une nouvelle résolution modifiant ce montant soit soumise à l'assemblée générale. Ce montant sera réparti entre chaque membre prorata temporis de sa présence aux réunions du conseil. Les membres du conseil de surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront engagés au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation d'une pièce justificative.

**Dixième 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 5 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 5  
RCS Paris 804 240 307  
Visa AMF n° 18-21 du 24 juillet 2018  
Notice publiée au BALO le 03/08/2018