

RAPPORT ANNUEL 2020

— RENOVALYS N°6



ADVENIS

Real Estate
Investment Management

LA SCPI RENOVALYS N°6 EN BREF	4
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
LA SCPI AU 31/12/2020	5
LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020	6
ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020 PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	9
RÉGIME FISCAL DE LA SCPI	10
CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	10
PATRIMOINE DE LA SCPI	11
GESTION LOCATIVE	13
PERSPECTIVES POUR 2021	14
ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE	14
RÉSULTATS FINANCIERS	15
EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI	17
CONVENTIONS SIGNÉES AVEC LES SOCIÉTÉS DU GROUPE ADVENIS	19
INFORMATIONS RELATIVES AUX RÉMUNÉRATIONS	19
PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE	20
LES PRINCIPES D'ORGANISATION	20
SUIVI ET GESTION DES RISQUES	21
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	25
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	30
INFORMATIONS RELATIVES À L'ÉTAT PATRIMONIAL ET AUX CAPITAUX PROPRES	31
INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT	35
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	36
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	37
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	39
TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	41
GLOSSAIRE	43

RENOVALYS N°6 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

CBRE Valuation

148 - 151 rue de Courcelles
75017 PARIS

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

Dépositaire de la SCPI

CACEIS Bank

1-3 Place Valhubert
75013 PARIS

Commissaires aux comptes de la SCPI

► Titulaire

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Société immatriculée au RCS de
NANTERRE sous le numéro B 672 006 483
63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine

► Suppléant

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU
63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine

Conseil de surveillance de la SCPI

► Président

Monsieur Hervé THOMAS

► Vice-Président

Monsieur Luc MESNARD

► Autres membres du Conseil (par ordre alphabétique)

Monsieur Olivier BOUSSARD

Monsieur Michel DOREZ

Monsieur Thierry GIRARD

Monsieur Stéphane HOURI

Monsieur Yves POPY

SCPI déficit foncier à capital fixe

26 281 600 €

11/08/2016

31/12/2018

statutaire 18 ans

n° 18-22 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, celle des personnes vivant seules, le vieillissement de la population et le faible volume annuel de logements mis sur le 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 le seront pas.

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.

Marché de l'immobilier ancien en 2020

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 les propriétaires à réaliser des travaux afin d'améliorer la consommation énergétique des bâtiments devrait 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 Renovalys n°6

En 2020, la SCPI 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 due à la pandémie de la part de nos locataires, mais restons très vigilants sur l'évolution des impayés.

Par ailleurs, la SCPI Renovalys n°6 a réceptionné en décembre 2020 les 7 lots qu'elle possède au 159 avenue Malakoff, Paris. Ces appartements, aux prestations haut de gamme, offrent pour la plupart une vue dégagée sur le Bois de Boulogne.

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 n°6 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 n°6 a pour objet de réaliser des opérations immobilières permettant de bénéficier pleinement du régime de déduction fiscale prévu par l'article 31 I du code général des impôts. Sous certaines conditions, il permet de déduire les déficits fonciers du revenu imposable. L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année suivant 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 : 4 300 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
26 281 600 €	6 112	1 037

La souscription de parts de la SCPI n'est plus ouverte au public depuis le 31 décembre 2018. 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 n°6, 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 transaction de parts sur le marché secondaire en 2020 et aucune part n'est proposée à la vente au 31 décembre 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 de déficit foncier.

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de la SCPI est constitué des immeubles suivants :

Aix-en-Provence



24 rue Mignet



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

Annecy

Acquisition de quatorze lots d'habitation en décembre 2016 au sein d'un programme de rénovation d'un ancien couvent dont la construction remonte au XVII^{ème} siècle. Situé dans l'hypercentre d'Annecy, l'immeuble donne directement sur les berges du lac. Acquisition d'un lot supplémentaire en décembre 2017.



10 place aux Bois

Lille



32 Boulevard
Jean-Baptiste Lebas



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

Paris

Acquisition de 7 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

Lille



16 rue
des Pyramides



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

Strasbourg

Acquisition d'un lot en décembre 2017 dans un immeuble situé sur la Grande-Ile situé en plein centre-ville. Acquisition de deux lots supplémentaires en décembre 2018.



12 rue des Dentelles

Tours



32-36 quai Paul Bert



Acquisition de quatre lots dans la maison « Le Manach », manufacture fondée en 1829, célèbre pour ses créations et reproductions de soieries et de velours. Le bâtiment est classé Monument Historique.

Ces investissements représentent un total de 45 lots d'habitation.

Tableau récapitulatif du patrimoine

Ville	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Prix du foncier (k€ HD)	Prix des travaux (k€)	Prix de revient (€ / m ²)
Anncy 1	12/2016	14	1 125	1 621	5 712	6 518
Anncy 2	12/2017	1	114	168	497	5 833
Total Anncy	-	15	1 239	1 789	6 209	6 455
Aix-en-Provence	12/2017	3	433	2 235	2 070	9 942
Lille (Lebas)	12/2016	4	215	592	635	5 707
Lille (Pyramides)	12/2017	9	432	1 211	1 271	5 745
Paris	12/2016	7	377	3 965	2 237	16 451
Strasbourg 1	12/2017	1	70	215	280	7 071
Strasbourg 2	12/2018	2	140	420	511	6 650
Total Strasbourg	-	3	210	635	791	6 790
Tours	12/2017	4	523	609	1 839	4 681



Répartition du patrimoine immobilier

En % des valeurs vénales au 31/12/2020 :

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Total
Paris / Île-de-France	24,40 %	-	24,40 %
Régions	75,60 %	-	75,60 %
Total	100,00 %	-	100,00 %

Travaux de rénovation du patrimoine

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

IMMEUBLE	Date de livraison prévisionnelle
Aix-en-Provence, 24, rue Mignet	4T 2021
Strasbourg, 12, rue des Dentelles	3T 2021

Gestion locative

Au 31 décembre 2020, un logement à Annecy et les sept appartements de Paris livrés en décembre étaient vacants. Le taux d'occupation physique (*) à cette date était de 84,20 %, soit une augmentation de 68,03 % par rapport au 31 décembre 2019 (50,11 %). Cette hausse est principalement due à la mise en location des lots de Lille Pyramides et Tours livrés en fin d'année 2019.

Le taux d'occupation financier (*) du deuxième semestre 2020 était de 94,09 %. Le taux d'occupation financier annuel 2020 est de 87,00 % contre 26,14% en 2019. L'augmentation du TOF est principalement due à la mise en location de tous les lots livrés en 2019.

Ville	PATRIMOINE				GESTION LOCATIVE		
	Nombre	Surface (m²)	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
Annecy 10, Place aux Bois	15	1 125	déc-16, déc-17	sept-19	oct-19	14	1
Lille 32, boulevard Jean-Baptiste Lebas	4	215	déc-16	mai-19	juin-19	4	-
Lille 16, rue des Pyramides	9	432	déc-17	nov-19	déc-19	9	-
Paris 159, avenue de Malakoff	7	377	déc-16	déc-20	mars-21	-	7
Tours 32-36, quai Paul Bert	4	523	déc-17	déc-19	janv-20	4	-
TOTAL	39	2 672	-	-	-	31	8

Loyers

La situation locative des biens a permis de facturer 346 020 € de loyers en 2020, contre 42 301 € en 2019.

RÉPARTITION DES REVENUS LOCATIFS 2020



Perspectives pour 2021

En 2021, les lots de Paris livrés en décembre 2020 devraient être loués (cinq d'entre eux ont déjà trouvé preneurs en ce début d'année 2021). Les deux derniers lots d'appartements non livrés que la SCPI possède à Aix-en-Provence et Strasbourg, devraient être livrés sur la fin d'année 2021.

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 loyers impayés est de 8,2 k€ au 31/12/2020. Les loyers impayés concernent principalement l'immeuble d'Ancey. Au total, le solde des provisions pour créances douteuses au 31/12/2020 s'élève à 0 k€.

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 Renovalys n°6 a facturé 346 020 € de loyers.

Les principaux postes de charges immobilières ont été constitués des taxes foncières et locatives (3,3 k€), des honoraires de gestion versés à la société de gestion ainsi qu'aux administrateurs de biens (39,7 k€), des honoraires commerciaux (27,5 k€), des charges d'entretiens du patrimoine locatif (4,5 k€) et des assurances multirisques (2,7 k€).

Les diverses charges d'exploitation, soit 54 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (28 k€), de frais de dépositaire (11 k€), de frais de publicité (6,8 k€), d'honoraires d'expertise immobilières (3,7 k€) et de frais postaux (3,3 k€).

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 181 077 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il représente 29,63 €. Aucun dividende ne sera distribué au titre de l'exercice 2020.

Distribution 2020

31/12/2020	Total	Par part
Résultat net	181 077 €	29,63 €
Report à nouveau	-387 482 €	-63,40 €
Total distribuable	-206 405 €	-33,77 €
Dividende	0,00 €	0,00 €
Report à nouveau après affectation	-206 405 €	-33,77 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Évolution des résultats financiers par part au cours des derniers exercices

€/Part	2016	2017	2018	2019	2020
RÉSULTAT COURANT	-16,00 €	-18,00 €	-17,00 €	-18,57 €	29,63 €
Report à nouveau cumulé	0 €	-16,00 €	-28,00 €	-44,83 €	-63,40 €
REVENUS DISTRIBUÉS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Report à nouveau après distribution	-16,00 €	-28,00 €	-45,00 €	-63,40 €	-33,77 €

Afin d'apurer le déficit cumulé de la SCPI et de lui permettre, si le résultat et la trésorerie le permettent, de distribuer des dividendes dès le prochain exercice, la société de gestion va proposer aux associés une réduction de capital. Il s'agit d'une opération juridique qui n'aura pas d'impact sur le patrimoine de la SCPI. Les modalités de cette opération sont précisées dans les projets de résolutions d'assemblée générale extraordinaire.

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	34 438 €	34 438 €		-	-
	2020	70 294 €	56 126 €	14 168 €	-	-
Dettes litigieuses	2019	-	-	-	-	-
	2020	-	-	-	-	-
TOTAL	2019	34 438 €	34 438 €	-	-	-
	2020	70 294 €	56 126 €	14 168 €	-	-

Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2019	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2020
+ Fonds collectés	30 480 350 €	-	30 480 350 €
- Achats d'immeubles	-	-	-
- Engagements sur constructions	11 042 395 €	-	11 042 395 €
- Cessions d'immeubles	15 310 808 €	- 179 334 €	15 131 474 €
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-	-	-
- Autres immobilisations corporelles	3 770 910 €	-	3 770 910 €
- Autres immobilisations incorporelles	-	-	-
SOLDE	356 237 €	179 334 €	535 572 €



Évolution du capital

Date de création : avril 2016.

Nominal de la part : 4 300 €.

Date d'ouverture au public : 11 août 2016.

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
2016	16 778 600 €	16 778 600 €	3 902	788	2 378 610 €	5 000 €
2017	25 503 300 €	8 724 700 €	5 931	1 027	1 278 270 €	5 000 €
2018	26 281 600 €	778 300 €	6 112	1 037	114 030 €	5 000 €
2019	26 281 600 €	-	6 112	1 037	-	-
2020	26 281 600 €	-	6 112	1 037	-	-

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	Valeur 2020
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	26 173 868,33 €
Valeur nette des autres actifs	329 166,22 €
VALEUR COMPTABLE	26 503 034,55 €
Soit pour une part	4 336,23 €

La valeur comptable de la SCPI Renoyalys n°6 s'établit à 26 503 034,55 euros, soit 4 336,23 euros 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	Valeur 2020
Valeur vénale	22 050 000,00 €
Valeur nette des autres actifs	329 166,22 €
VALEUR DE RÉALISATION	22 379 166,22 €
Soit pour une part	3 661,51 €

La valeur de réalisation de la SCPI Renoyalys n°6 s'établit à 22 379 166,22 euros, soit 3 661,51 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	Valeur 2020
Valeur de réalisation	22 379 166,22 €
Frais d'acquisition	1 543 500,00 €
Commission de souscription	3 448 805,43 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	27 371 471,65 €
Soit pour une part	4 478,32 €

La valeur de reconstitution de la SCPI Renovalys n°6 s'établit à 27 371 471,65 euros, soit 4 478,32 euros par part.

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

Évolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

Valeurs	2019	Soit par part	2020	Soit par part
Valeur de réalisation	20 188 755,16 €	3 303,13 €	22 379 166,22 €	3 661,51 €
Valeur de reconstitution	24 718 713,00 €	4 044,29 €	27 371 471,65 €	4 478,32 €

Les valeurs de réalisation de la part en 2020 ont augmenté de 10,85 % en un an, et de 10,73 % pour la valeur de reconstitution.

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 3 586,76 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 n°6 a versé directement ou indirectement des honoraires et commissions dues à différentes entités du groupe Advenis :

- **Advenis Real Estate Investment Management** : 13 032,00 € au titre des honoraires de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens) ;
- **Advenis Property et Facility Management** : 26 669,56 € 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 REIM 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 REIM 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 REIM 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.

(*) Voir Glossaire

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.

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'intérêts

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 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)

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 n° 6.

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

Évolution du patrimoine

La collecte étant terminée depuis le 31 décembre 2018, le patrimoine de Renovalys n° 6 reste donc inchangé depuis cette date.

S'agissant de la situation locative au 31 décembre 2020, les immeubles ont produit 346 020 € de loyers en 2020.

La réception en fin d'année de l'opération Paris Malakoff ainsi que le résultat de la gestion locative soulignent que la société a réussi en 2020 à bien résister aux perturbations entraînées par la Covid-19.

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.

Résultat de l'exercice 2020

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 181 077 €. Rapporté à une part, il a représenté 29,63 €. Il sera affecté au report à nouveau.

Nous avons émis un avis favorable à la proposition faite de réduire le capital de la SCPI à hauteur de 33 € par part afin d'apurer le déficit cumulé de la SCPI et de distribuer des dividendes dès le prochain exercice si le résultat et la trésorerie de Renovalys n° 6 le permettent.

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 et extraordinaire

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 Hervé THOMAS, 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
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	23 254 450 €	20 867 394 €	21 254 784 €	17 421 739 €
Immobilisations en cours	2 919 419 €	1 182 606 €	5 098 419 €	2 798 261 €
TOTAL	26 173 868 €	22 050 000 €	26 353 203 €	20 220 000 €
Charges à répartir				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
TOTAL				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL				
TOTAL I	26 173 868 €	22 050 000 €	26 353 203 €	20 220 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
TOTAL				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	39 285 €	39 285 €	24 109 €	24 109 €
Autres créances	838 €	838 €	884 €	884 €
Provision pour dépréciation des créances				
TOTAL	40 123 €	40 123 €	24 993 €	24 993 €
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	420 573 €	420 573 €	22 681 €	22 681 €
TOTAL	420 573 €	420 573 €	22 681 €	22 681 €
TOTAL III	460 696 €	460 696 €	47 674 €	47 674 €



EXERCICE 2020

EXERCICE 2019

En €	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	- 32 810 €	- 32 810 €	- 13 508 €	- 13 508 €
Dettes d'exploitation	- 98 710 €	- 98 710 €	- 65 411 €	- 65 411 €
Dettes diverses				
TOTAL IV	- 131 530 €	- 131 530 €	- 78 919 €	- 78 919 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
TOTAL V				
Capitaux propres comptables	26 503 035 €		26 321 958 €	
Valeur estimée du patrimoine		22 379 166 €		20 188 755 €

Analyse de la variation des capitaux propres

En €	Situation d'ouverture	Affectation 2020	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	26 281 600 €			26 281 600 €
Capital en cours de souscription				
TOTAL	26 281 600 €			26 281 600 €
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	4 198 750 €			4 198 750 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-3 770 910 €			-3 770 910 €
TOTAL	427 840 €			427 840 €
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart de dépréciation des immeubles actifs				
TOTAL				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	- 273 980 €	- 113 502 €		- 387 482 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	- 113 502 €	113 502 €	181 077 €	181 077 €
Acomptes sur distribution				
TOTAL	- 113 502 €	113 502 €	181 077 €	181 077 €
TOTAL GÉNÉRAL	26 321 958 €	0 €	181 077 €	26 503 035 €



Compte de résultat

En €	Exercice 2020	Exercice précédent
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière	-	-
Loyers	346 020 €	42 301 €
Charges facturées		2 687 €
Produits de participations contrôlées	22 271 €	-
Produits annexes		-
Reprises de provisions pour créances locatives	0	0
Transferts de charges immobilières		-
TOTAL I - Produits immobiliers	368 291 €	44 988 €
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Appels de fonds copropriété et charges locatives	53 888 €	46 498 €
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4 490 €	1 177 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Dotations aux provisions pour créances locatives	-	-
Autres charges immobilières	34 782 €	57 900 €
Dépréciation des titres de participation contrôlées		
TOTAL II - Charges immobilières	93 160 €	105 575 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	275 130 €	-60 587 €
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Autres produits	1 €	1 €
TOTAL I - Autres produits d'exploitation	1 €	1 €
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion et honoraires administrateurs de biens	39 702 €	3 692 €
Commission de souscription	-	-
Frais d'acquisition	-	-
Diverses charges d'exploitation	54 339 €	50 358 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Autres charges	-	-
TOTAL II - Autres charges d'exploitation	94 040 €	- 54 050 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	94 040 €	- 54 050 €
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêt des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I - Produits financiers	-	-
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêt des emprunts	-	-
Charges d'intérêt des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL II - Charges financières	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	-	-

En €	Exercice 2020	Exercice précédent
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	10 €	1134 €
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	
TOTAL I - Produits exceptionnels	10 €	1134 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	24 €	-
Dotations aux amortissements et provisions	-	-
TOTAL II - Charges exceptionnelles	24 €	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-14 €	1134 €
RÉSULTAT NET	181 077 €	-113 502 €

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

Évènements significatifs de l'exercice

Livraison de l'immeuble de Paris Malakoff en 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

Aucun changement de méthode n'a eu lieu sur l'exercice.

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 2020 soit sous la forme d'une expertise à l'acquisition ou au démarrage de leur mission, soit sous la forme d'une actualisation tous les 5 ans. En 2020, la méthode retenue, identique à la méthode utilisée l'année précédente, est celle de la valeur par capitalisation du revenu, avec l'hypothèse de ventes en bloc des immeubles en l'état actuel de leur occupation.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la 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.



Événements 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 sept programmes immobiliers.

En k€	Aix-en-Provence	Annecy	Lille Lebas	Lille Pyramides	Paris	Strasbourg	Tours	Total
Date acquisition	12/2017	12/2016 12/2017	12/2016	12/2017	12/2016	12/2017 12/2018	12/2017	-
2020								
Valeurs bilantielles	2 235	7 984	1 226	2 517	6 202	637	2 453	23 254
Valeurs estimées	2 089	8 040	830	1 860	5 380	588	2 080	20 867
2019								
Valeurs bilantielles	2 235	8 257	1 226	2 482	3 965	637	2 453	21 255
Valeurs estimées	2 089	6 610	720	1 500	3 704	588	2 210	17 421

► Immobilisations en cours

Ce poste correspond à la valeur des travaux en cours sur 2 programmes immobiliers :

En K€	Aix-en-Provence	Paris	Strasbourg	Total
2020				
Valeurs bilantielles	2 128	-	791	2 919
Valeurs estimées	761	-	422	1 183
2019				
Valeurs bilantielles	2 070	2 237	791	5 098
Valeurs estimées	681	1 706	412	2 799

► Créances locataires et comptes rattachés

Elles sont constituées par :

Créances locataires et comptes rattachés	Total	À moins d'un an	À plus d'un an
Locataires	8,2 k€	8,2 k€	-
Créances sur société de gestion	31,1 k€	31,1 k€	-
Total	39,3 k€	39,3 k€	-

► Autres créances

Elles sont constituées par :

Autres créances	Total	À moins d'un an	À plus d'un an
Dont autres créances	0,8 k€	0,8 k€	-
Total	0,8 k€	0,8 k€	-

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 421 k€ de disponibilités en banque.

Capitaux propres

► Souscription des parts

Le capital social est composé de 6 112 parts de 4 300 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur d'une part	Total
Fondateurs	177	4 300 €	761 100 €
Hors fondateurs	5 935	4 300 €	25 520 500 €
TOTAL	6 112	4 300 €	26 281 600 €



► Tableau des capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital	26 281 600 €	-	-	26 281 600 €
Primes d'émission	4 198 750 €	-	-	4 198 750 €
Prélèvement sur la prime d'émission	-3 770 910 €	-	-	-3 770 910 €
Report à nouveau	- 273 980 €	-	113 502 €	- 387 482 €
Résultat	- 113 502 €	181 077 €	- 113 502 €	181 077 €
TOTAL	26 321 958 €	181 077 €	0	26 503 035 €

Aucun dividende n'a été versé, 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	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans
dont dépôts de garantie locataires	32,7 k€	32,7 k€	-	-
dont intérêts courus non échus	0,1 k€	0,1 k€	-	-
TOTAL	32,8 k€	32,8 k€		

Dettes d'exploitation	Total	À moins d'un an	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans
dont fournisseurs factures non parvenues	57 k€	57 k€	-	-
dont fournisseurs	13 k€	13 k€	-	-
dont État – autres charges, impôts et taxes à payer	28 k€	28 k€	-	-
dont autres dettes	1 k€	1 k€	-	-
TOTAL	99 k€	99 k€	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

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

	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission 2016	2 652 k€	-
Commission de souscription 2016	-	2 379 k€
Solde de la prime d'émission à fin 2016	273 k€	-
Prime d'émission 2017	1 420 k€	-
Commission de souscription 2017	-	1 278 k€
Prime d'émission 2018	127 k€	-
Commission de souscription 2018	-	114 k€
Solde de la prime d'émission à fin 2020	428 k€	-

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2020 ressort à 181 k€.

État de l'actif immobilisé

	31/12/2019	Entrées	Sorties	31/12/2020
Immobilisations incorporelles				
Terrains et constructions locatives	21 255 k€	2 000 k€		23 255 k€
Immobilisations en cours	5 098 k€		2 179 k€	2 919 k€
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
TOTAL	26 353 k€	2 000 k€	2 179 k€	26 174 k€



Informations relatives au compte de résultat

Produits

Ils se décomposent de la manière suivante :

	Anncy	Lille Lebas	Lille Pyramides	Tours	TOTAL
Loyers	215 885 €	36 795 €	59 910 €	33 430 €	346 020 €
Charges locatives	14 602 €	2 069 €	3 122 €	2 478 €	22 271 €

Charges immobilières

Charges et taxes récupérables	54 k€
Charges d'entretien du patrimoine non récupérables	4,5 k€
Gros travaux et réparations	Néant
Autres charges immobilières	35 k€

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion n'a pas été rémunérée de 2016 à 2018. 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 13 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 54 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (28 k€), de frais de dépositaire (11 k€), de frais de publicité (7 k€), d'honoraires d'expertise immobilières (4 k€) et de frais postaux (3 k€).

Résultat financier de la société

Néant.

Résultat exceptionnel de la société

Le résultat exceptionnel est de - 14 €.

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 n°6,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Renovalys n°6 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^{er} 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

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Renovalys n°6,

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

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

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la souscription étant fermée, aucune charge n'a été comptabilisée par votre 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.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, votre SCPI a provisionné un montant de commission de gestion pour la société de gestion de 13 032 € TTC.

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



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 L214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution — L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 181 077 € au compte « report à nouveau ».

Sixième résolution — L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable	26 503 034,55 €	4 336,23 €
Valeur de réalisation	22 379 166,22 €	3 661,51 €
Valeur de reconstitution	27 371 471,65 €	4 478,32 €

Septième résolution - Le mandat de l'expert externe en évaluation étant arrivé à l'échéance, l'assemblée générale ordinaire prend acte de ce que la société de gestion propose de donner mandat pour une période de cinq exercices à la société VIF Expertise, 120 avenue du général Leclerc 75014 PARIS. Le cabinet Vif Expertise est nommé en qualité d'expert externe en évaluation. Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

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.

Assemblée Générale Extraordinaire

Les associés de la SCPI Renovalys n°6 seront appelés à voter sur le projet de résolutions à titre extraordinaire suivant :

Neuvième résolution — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance et conformément aux dispositions de l'article 7 des statuts :

- autorise la société à réduire le capital social de la SCPI Renovalys n°6 par diminution de la valeur nominale ;

Au 01/01/2021, le report à nouveau s'élève à -206 405 €. Nous vous proposons de réduire le capital de 201 696 €. Le capital passerait ainsi de 26 281 600 € à 26 079 904 €.

Le report à nouveau après réduction de capital s'élèvera à -4 709 €.

Le nominal de la part de la SCPI Renovalys n°6, après réduction du capital, s'établira à 4 267 € soit une réduction par part de 33 €.

Cette opération a pour objet d'apurer le déficit cumulé de la SCPI et de lui permettre, si le résultat et la trésorerie le permettent, de distribuer des dividendes dès le prochain exercice. Il s'agit d'une opération juridique n'ayant pas d'impact sur le patrimoine de la SCPI ni sur la fiscalité des associés pour l'exercice 2020.

- confère tous pouvoirs à la société de gestion pour réaliser l'opération de réduction de capital en vertu de la présente autorisation, en fixer les modalités, en constater la réalisation, modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités et généralement faire le nécessaire pour la mise en œuvre de la présente résolution.

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



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 n°6 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

SCPI Renoyalys n°6
RCS Paris 821 123 999
Visa AMF n°18-22 du 24 juillet 2018
Notice publiée au BALO le 03/08/2018