

RAPPORT ANNUEL 2022

RENOVALYS 3



ADVENIS

Real Estate
Investment Management



SOMMAIRE

RENOVALYS 3 EN BREF	3
LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022	6
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	9
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	26
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	38
PROJET DES RÉOLUTIONS	43
GLOSSAIRE	45

RENOVALYS 3 EN BREF



LA SCPI AU 31/12/2022

Forme juridique	SCPI Malraux à capital fixe
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Date d'immatriculation	17/08/2011
Numéro d'immatriculation	RCS Paris N° 534 167 929
Date de dissolution statutaire	16/08/2026
Capital social au 31/12/2022	2 692 950 €
Date d'ouverture au public	28/09/2011
Clôture des souscriptions	31/12/2012
Durée de placement	statutaire 15 ans
Visa AMF	n° 18-19 du 24 juillet 2018
Société de gestion	Advenis REIM

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE**Société de Gestion :****Advenis Real Estate Investment Management**

Société par actions simplifiée au capital de 3 561 000 €
Siège social : 52 rue de Bassano - 75 008 Paris RCS PARIS 833 409 899

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

Conseil d'administration

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président
Monsieur Stéphane AMINE, Administrateur
Monsieur Jean-François CHAURY, Administrateur

Direction Générale

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président
Monsieur Jean-François CHAURY, Directeur Général

Expert externe en évaluation de la SCPI**CBRE Valuation**

145-151 rue de Courcelles 75017 PARIS

Commissaires aux comptes de la SCPI**► PricewaterhouseCoopers Audit**

Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro : B 672 006 483
63 rue de Villiers
92200 Neuilly sur Seine

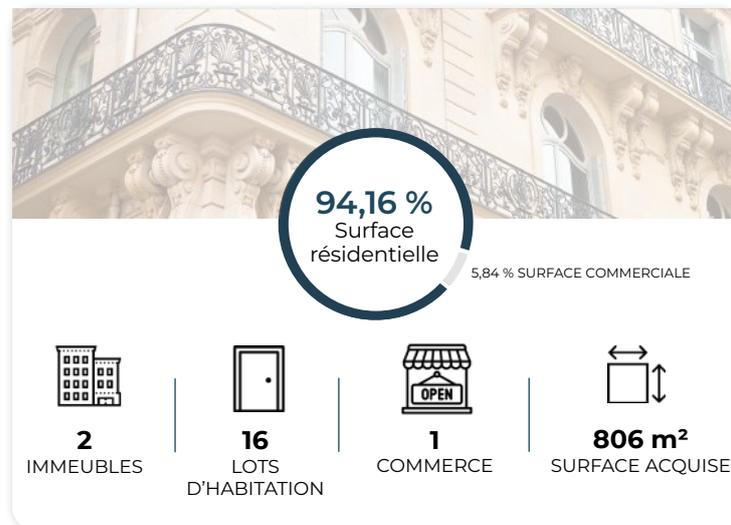
Conseil de surveillance de la SCPI**► Président**

Monsieur Jacques-Henry DE BOURMONT

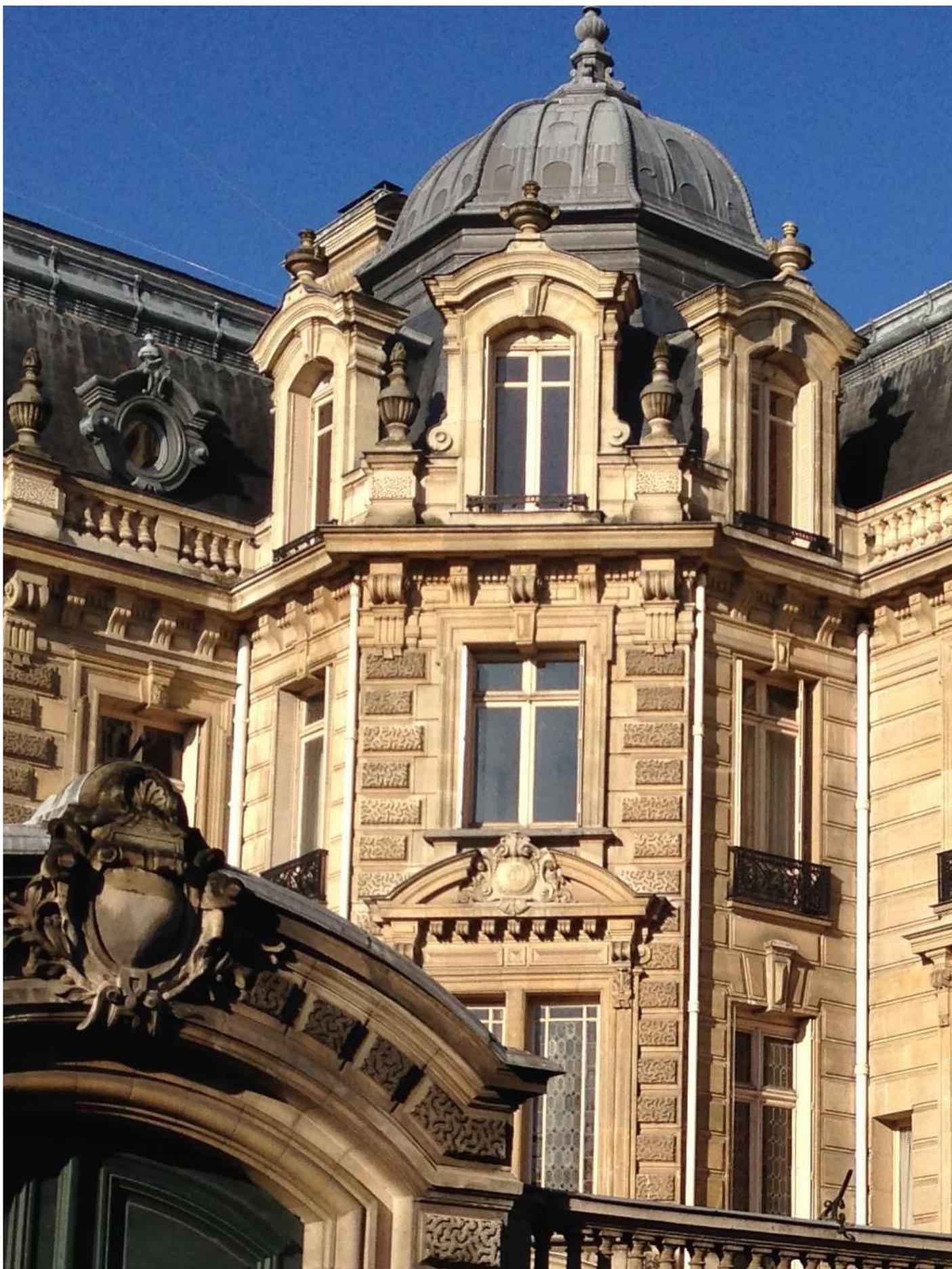
► Membres du Conseil (par ordre alphabétique)

Monsieur François-Marie BARRES
Monsieur Nicolas BELLOT
Monsieur Romain BOULON
Monsieur Jean-Philippe GAUTHIER
Monsieur Philippe JUVE
Monsieur Fadi WAKIM

2 ACTIFS EN FRANCE



LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022



ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022 PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chers associés,

Même si elle n'atteint pas l'année record de 2021, l'année 2022 est une très bonne année, marquée par des volumes de transactions et des prix au mètre carré toujours exceptionnellement hauts. En effet, malgré un environnement économique et géopolitique empreint d'incertitudes, le marché immobilier, notamment celui du résidentiel ancien, continue de prouver sa résilience en dépit d'un léger ralentissement sur la fin d'année 2022.

Dans le contexte actuel, marqué par la hausse brutale de l'inflation et la crise énergétique liée au conflit en Ukraine, les ménages sont amenés à repenser leur choix d'investissement. Avec des taux de crédit qui doublent et un retard dans l'ajustement du taux d'usure, de nombreux dossiers de crédit se retrouvent inéligibles. Les difficultés auxquelles les Français font face pour financer leurs projets les incitent donc à retarder leur acquisition immobilière et à miser sur une baisse des taux d'intérêt et des prix.

Marché de l'immobilier en 2022

Après une croissance constante sur près de 10 ans, le marché immobilier semble décélérer au 2^{ème} semestre 2022. Si le nombre de ventes réalisées reste supérieur à 1,1 million, le volume de transactions entame une légère décroissance, d'autant plus marquée sur le marché du neuf. Cette baisse du volume de transactions entraîne avec elle un léger ralentissement dans la montée des prix qui se poursuit cependant en moyenne sur l'ensemble du territoire. Comme l'année dernière, le prix des maisons augmente plus fortement que celui des appartements, notamment en province, soutenu par le désir toujours prononcé de plus grands espaces et d'un meilleur cadre de vie, le tout facilité par la généralisation du télétravail.

Corolaire de cette nouvelle donne, les prix continuent d'augmenter en province (mais de manière moins soutenue qu'en 2021), alors que la tendance s'inverse à Paris, qui voit ses prix reculer de -1,2 % par rapport à 2021 pour atteindre un prix moyen au m² de 10 339€. Malgré cela, la capitale reste la ville la plus convoitée en France, suivie de Nice et de Toulouse.

Si les prix de vente à Paris reculent, il n'en est pas de même pour ses loyers qui augmentent de 1,8 % sur un an. En province, la hausse des loyers est supérieure au plafond de 3,5 % dans la moitié des plus grandes métropoles malgré les mesures protectionnistes du gouvernement et l'encadrement des loyers mis en place dans certaines villes. Ainsi, les loyers sont par exemple en hausse de 4,8 % à Nice et de 4,2 % à Strasbourg.

En 2022, le marché immobilier est aussi impacté par les critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance mis en place par la loi climat et résilience votée en 2021) qui accélèrent le différentiel de valeur entre les logements conformes aux normes environnementales et ceux qui ne le sont pas.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) indique obligatoirement l'étiquette énergie sur toute annonce immobilière et les logements classés F ou G doivent réaliser, en plus du DPE, un audit de performance énergétique si leurs propriétaires souhaitent vendre.

La performance énergétique des biens est donc un sujet d'actualité prédominant pour les propriétaires, autant que pour les locataires qui cherchent à réduire leurs factures d'énergie dans le contexte actuel.

Le marché des SCPI en France

L'année 2022 est une année record pour les SCPI, avec une collecte nette qui a dépassé les 10,20 milliards d'euros selon l'ASPIM, contre 7,37 milliards d'euros en 2021. Malgré un contexte économique incertain, les SCPI continuent de prouver leur stabilité. Les secteurs qui se distinguent et qui sont recherchés par les investisseurs sont :

- le bureau, qui a canalisé 37 % de la collecte en 2022 ;
- les SCPI diversifiées, qui représentent 34 % de la collecte en rassurant probablement plus les épargnants ;
- le secteur de la santé qui, par les besoins grandissants liés au vieillissement de la population, devance celui de la logistique ;
- le secteur de l'hôtellerie, qui après une année difficile à cause du Covid, repart à la hausse ; tout comme celui des commerces qui bénéficie lui aussi d'une inversion de tendance ;
- et enfin le résidentiel qui bénéficie toujours d'un environnement démographique favorable (accroissement et vieillissement de la population...).

Bilan de l'activité 2022 pour la SCPI Renovalys 3

Après l'incendie survenu en avril 2021 dans l'immeuble du 60 boulevard Gambetta à Nîmes et le vandalisme facilité par le départ des locataires, la SCPI Renovalys 3 a contracté un prêt de 200 000€ sur 5 ans avec remboursement in fine grâce à la décision prise en assemblée générale de mars 2022.

Avec un montant de loyers facturés fortement impacté, ce prêt lui a permis de pouvoir payer ses artisans dans l'attente de réceptionner la totalité des indemnités d'assurance sur présentation des factures acquittées.

La rénovation des appartements de Nîmes, débutée en mars 2022, s'est achevée sur la fin du troisième trimestre 2022 et leur commercialisation se poursuit sur le début d'année 2023.

Sources : Notaires de France, ASPIM, France SCPI, Nexity, Etude Economique Groupe Crédit Agricole de décembre 2022, Etude sur le marché de l'immobilier résidentiel KnightFrank de novembre 2022, La Dépêche, Bien Ici, France SCPI.

NOTRE ANALYSE DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL POUR 2023

Si l'année 2022 est somme toute une année positive avec des volumes de transactions et des prix au mètre carré qui restent hauts, l'année 2023 devrait suivre la même tendance.

Des facteurs structurels, comme la démographie, la préparation de la retraite ou l'effet valeur-refuge de l'immobilier, soutiennent toujours le marché qui reste dynamique. Les ralentissements visibles en 2022 sont donc loin d'être le signe d'un effondrement du marché, mais sont plutôt à considérer comme de nécessaires ajustements.

En 2023, les futurs acquéreurs pourront donc poursuivre leur projet d'acquisition malgré la continuité attendue de la montée des taux. En effet, la diminution des prix au m² et l'achat de surfaces un peu moins grandes devraient leur permettre de compenser en partie cette hausse.

Le marché de l'immobilier sera aussi probablement marqué par la mise en vente plus soutenue de "passoires énergétiques" pour lesquelles les règles se durcissent et qui doivent être rénovées avant 2028 pour continuer à être mises à la location.

Ces phénomènes combinés nous amènent donc à imaginer une année 2023 peut-être plus délicate que 2022 compte tenu du contexte inflationniste, mais qui devrait être marquée par une croissance du marché toujours soutenue.

Marine FOURE,
Gérante de la SCPI Renoyalys 3



LE MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

« Le marché de l'immobilier résidentiel est en grande mutation depuis l'avènement de la Loi climat et résilience promulguée et publiée au journal officiel du 24 Août 2021. En effet, le volet immobilier de cette loi entraîne (depuis 2021) et va entraîner dans les prochaines années une restructuration en profondeur d'une bonne partie du parc immobilier locatif.

Dès 2023, les propriétaires de "passoires thermiques" (logements classés E, F et G sur une classification allant de A à G) sont tenus de réaliser des travaux de rénovation énergétique s'ils souhaitent augmenter le loyer de leur logement en location.

Dès 2025, les logements classés G seront interdits à la location, dès 2028, les logements classés F seront également concernés et à partir de 2034, ce sera au tour des logements classés E d'être interdits à la location.

Deux possibilités s'offrent aujourd'hui aux propriétaires fonciers d'immobilier locatif.

Ne rien faire et s'attendre à ne plus pouvoir louer son bien immobilier prochainement avec pour conséquence directe une baisse significative de la valeur vénale de son bien à la revente.

Prendre la décision de réaliser des travaux et ainsi mettre en adéquation son logement locatif avec les exigences de la loi climat et résilience avec pour conséquence une baisse à court terme de sa rentabilité locative.

Compte tenu de ce constat, Advenis Reim engagera à l'avenir un processus systématique de classification de tous les logements des SCPI Renoyalys et réalisera, dans la mesure des réserves financières disponible, les travaux nécessaires à l'obtention d'une classification minimum permettant d'une part la bonne location des biens concernés et d'autre part la préservation de leurs valeurs de marché. »

Jean-François CHAURY,
Directeur Général d'Advenis REIM



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

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

- Secteurs sauvegardés, étant précisé que la restauration de l'immeuble devra être déclarée d'utilité publique si le secteur sauvegardé n'est pas approuvé,
- Quartier ancien dégradé, la restauration de l'immeuble devant être déclarée d'utilité publique.

L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 9^{ème} année suivant celle de la souscription.

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2022 (nominal : 4 143 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
2 692 950 €	650	123

La souscription de parts de la SCPI n'est plus ouverte au public depuis le 31 décembre 2012. Par conséquent, aucune souscription de part nouvelle n'a eu lieu durant l'année 2022.

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 Renoyalys 3, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

La SCPI n'a pas enregistré de transactions de parts sur le marché secondaire en 2022. Aucune part n'est offerte à la vente sur le marché secondaire au 31/12/2022.



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 bénéficiaient tous d'un potentiel de revalorisation par rénovation, ce qui permet la réalisation d'importants travaux éligibles au dispositif Malraux à capital fixe.

Tableau récapitulatif du patrimoine

VILLE	Nombre de lots	Surface (m ²)	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition du foncier (k€ droits inclus)	Prix des travaux engagés (k€)	Prix de revient (€ / m ²)
Colmar (16, rue des Prêtres)	5	329	100 %	694	810	4 572
Nîmes (60, Boulevard Gambetta)	12	477	100 %	247	998	2 610
TOTAL	17	806	-	941	1 808	3 411



16, rue des Prêtres

Colmar

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

Nîmes

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



60, Boulevard Gambetta

Répartition du patrimoine immobilier

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

Au 31/12/2022, en % des valeurs vénales :

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Total
Paris / Île-de-France	0 %	0 %	0 %
Régions	94,16 %	5,84 %	100 %
TOTAL	94,16 %	5,84 %	100 %

Travaux de rénovation du patrimoine

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

GESTION LOCATIVE

Situation locative

Après l'incendie qui s'est déclaré dans l'immeuble de Nîmes au 1er semestre 2021, les travaux de remise en état démarrés en mars 2022 se sont terminés sur la fin du troisième trimestre 2022. Le prêt de 200 000€, contracté à la suite de la décision prise lors de l'assemblée générale de mars 2022, a permis à la SCPI de payer ses artisans, avant réception de la totalité des indemnités d'assurance sur présentation des factures acquittées.

Grâce aux nombreux échanges avec l'assurance, la SCPI a pu obtenir une proposition d'indemnisation de 272 383,69€. Au 31 décembre 2022, nous avons déjà perçu 150 000€ de cette somme ; le reste à percevoir de l'assurance s'élevait donc à 122 383,69€. Sur ce dernier montant, 112 159,62€ ont été perçus au début de l'année 2023, le reste de 10 224€ sera perçu sur présentation des dernières factures acquittées.

Concernant la commercialisation des lots, au 31 décembre 2022 : 3 lots étaient occupés. Les autres appartements sont en cours de commercialisation et des dossiers ont déjà été acceptés pour une entrée des locataires sur le début d'année 2023. Ainsi, au 31 décembre 2022, sur les 17 lots que possède la SCPI, 8 sont loués.

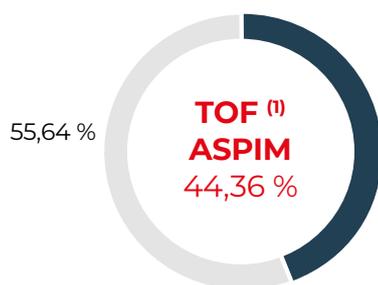
Le Taux d'Occupation Physique (TOP)¹ au 31/12/2022 était de 59,31 % et le Taux d'Occupation Financier (TOF)² annuel 2022 est de 44,36 %.

Évolution du TOF annuel ³	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	83,54 %	94,62 %	93,91 %	80,74 %	84,68 %	70,42 %	44,36 %

¹ : Le TOP constaté au 31 décembre de l'exercice précédent se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI (inclus les locaux accessoires).

² : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés y compris les indemnités compensatrices de loyers ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

³ : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié en 2022 et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions).



TOF

- Locaux occupés : 44,36 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,00 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0,00 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0,00 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 55,64 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est très limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital)



Loyers

La situation locative des biens a permis de facturer 35 581 € de loyers en 2022 contre 61 007 € l'an dernier (soit une baisse de 41,68 % par rapport à l'année 2021). Cette variation s'explique principalement par la vacance des lots de Nîmes, suivie de la longue période de travaux sur ces derniers. Ainsi au 31 décembre 2022, sur les 17 lots que possède la SCPI, 8 sont loués.

Répartition des loyers en 2022



Évolution des loyers au cours des derniers exercices



État des impayés et provisions pour créances douteuses

Le total des créances locatives au 31/12/2022 est de 5,3 k€ dont 4 k€ sont classées en créances douteuses. Un complément de provision de 2,1 K€ a été comptabilisé sur l'exercice 2022 portant la provision sur ces créances douteuses à 3,5 k€.

PERSPECTIVES POUR 2023

Pour 2023, l'objectif est de relouer au plus vite les appartements de Nîmes. Grâce à un suivi rigoureux et proactif des travaux avec les entreprises, les logements sont aujourd'hui prêts à accueillir leurs nouveaux occupants. En parallèle, le prêt souscrit de 200 000€ sur 5 ans, à taux variable (1,30 % + Euribor 3 mois flooré à 0 %) et sans pénalité de remboursement anticipé, va pouvoir être remboursé en partie.

Concernant l'immeuble de Colmar entièrement loué au 31/12/2021, l'objectif est de conserver un taux d'occupation important sur cet immeuble. Les conséquences du contexte actuel, avec la hausse brutale de l'inflation et la crise énergétique, ne sont pas encore toutes connues. Si nous ne constatons pas de dégradation de la situation locative sur notre patrimoine en 2022, nous restons vigilants pour 2023.

ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

La société de gestion Advenis REIM est une filiale du groupe Advenis, dont la politique RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) repose sur 3 piliers :

- Impact environnemental ;
- Impact social ;
- Impact organisationnel.

17 enjeux ont été identifiés sur l'ensemble de ces trois piliers et une analyse de matérialité a permis de définir les 5 enjeux prioritaires du groupe : la sobriété carbone, l'énergie, la communication et l'efficacité du dialogue social, l'engagement des parties prenantes et l'intégration des enjeux RSE dans notre stratégie groupe. Pour chacun de ces 5 enjeux prioritaires, nous avons défini 2 à 4 indicateurs de mesure de performance.

La construction de cette politique RSE a été réalisée dans une démarche collaborative avec l'ensemble de nos parties prenantes internes et plusieurs de nos parties prenantes externes. Celle-ci traduit la vision sur laquelle le groupe s'est construite, celle de devenir un gestionnaire de patrimoine intégré et diversifié maîtrisant et orchestrant l'ensemble des leviers de valeurs pour le compte de ses clients privés et institutionnels.

La politique RSE du groupe Advenis s'érige sur les fondations d'une volonté collective et s'élève à la mesure de décisions participatives. Elle est construite à l'échelle du groupe afin de garantir une harmonie dans les engagements des différentes filiales et pour assurer la prise en compte systémique des enjeux de durabilité (*) du secteur de l'immobilier.

La société de gestion Advenis REIM a renforcé son engagement en publiant une Charte d'investissement socialement responsable. Cette Charte détaille la démarche entreprise par Advenis REIM pour intégrer des principes ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) à ses pratiques d'investissement et de gestion de certains de ses fonds. Une matrice de matérialité a été produite en analysant 18 enjeux pour identifier les 8 enjeux prioritaires :

- La consommation énergétique et l'efficacité énergétique ;
- La sobriété carbone ;
- Les labels et certifications ;
- La santé et la sécurité des occupants ;
- Les mobilités durables et la multimodalité ;
- Les relations investisseurs et la transparence ;
- L'engagement des prestataires ;
- La maîtrise des risques et la gestion de la performance ESG.

Dans le prolongement de cette analyse, une grille d'évaluation ESG a été développée pour évaluer les actifs des deux SCPI labellisées ISR (Investissement Socialement Responsable) : EUROVALYS et ELIALYS, et intégrer les risques en matière de durabilité.

Ces labels ISR ont été décernés par AFNOR Certification et sont valables à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. Une approche Best-in-Progress recherchant l'amélioration de la note ESG globale de la poche d'actifs immobiliers de chaque SCPI d'au moins 20 points en 3 ans est adoptée.

Cette démarche soutenue en interne par les équipes de la société de gestion est portée par la direction. Celle-ci s'engage comme ses principaux prestataires et occupants dans la politique d'engagement des parties prenantes intégrée à sa Charte.

Retrouvez nos différents documents présentant la stratégie et la méthodologie ESG de la société de gestion et les documents (règlementaires, de présentation) des fonds labellisés sur notre site internet advenis-reim.com.

(*) : Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel



RÉSULTATS FINANCIERS

Commentaires relatifs aux résultats

En 2022, la SCPI Renovalys 3 a facturé 35 581 € de loyers.

Les principaux postes de charges ont été constitués des taxes foncières et locatives (8 k€), des charges d'entretien du patrimoine locatif (248 k€ - en lien avec les travaux de rénovation réalisés dans l'immeuble de Nîmes), de pertes sur créances irrécouvrables (44 k€), des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (6 k€), des honoraires d'expertise immobilière (1 k€), de frais d'actes et contentieux (5 k€), de frais de banque (6 k€ - principalement en lien avec le prêt bancaire souscrit), et de frais de catalogues et imprimés (1 k€).

Face à ces nombreuses charges, l'exercice 2022 enregistre une perte de 21 641 €, soit de 33,29 € par part.

Distribution 2022

31/12/2022	Total	Par part
Résultat net	- 21 641 €	- 33,29 €
Report à nouveau	30 723 €	47,27 €
Total distribuable	9 082 €	13,97 €
Dividende	-	-
Report à nouveau après affectation	9 082 €	13,97 €

Etant donné la situation de l'immeuble situé à Nîmes et les travaux de réfection suite à l'incendie réalisés sur l'année 2022, il avait été estimé préférable de ne pas distribuer de dividende au titre de l'année 2021 afin de garder la trésorerie disponible pour le financement de ces travaux.

En 2022, si le report à nouveau permet d'obtenir un total distribuable de 13,97 € par part, la décision est prise de ne toujours pas distribuer de dividende au titre de l'année 2022, dans l'attente d'avoir remboursé, de manière anticipée, un montant du prêt plus conséquent et d'avoir reloué complètement ses logements.

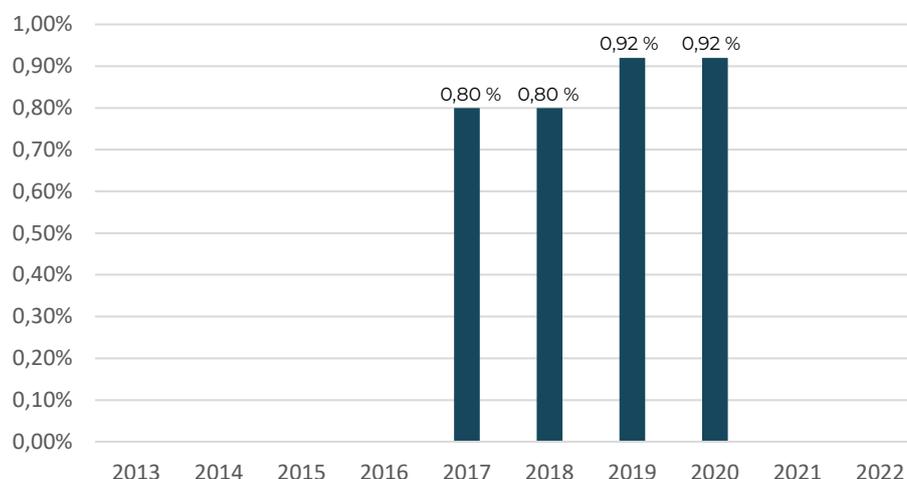
Important : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est très limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital)

Évolution des résultats financiers par part au cours des derniers exercices

€/Part	2014	2015	2016	2017 *	2018	2019	2020	2021	2022
Résultat courant	-65,00 €	-49,00 €	53,00 €	41,63 €	41,09 €	87,26 €	42,04 €	7,70 €	-33,29 €
Report à nouveau cumulé	-114,00 €	-163,00 €	-212,00 €	-0,45 €	1,18 €	2,27 €	43,53 €	39,57 €	47,27 €
Revenus distribués	0,00 €	0,00 €	0,00 €	40,00 €	40,00 €	46,00 €	46,00 €	-	-
Report à nouveau après distribution	-179,00 €	-212,00 €	0,00 €	1,18 €	2,27 €	43,53 €	39,57 €	47,27 €	13,97 €

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

Évolution du taux de distribution¹ au cours des derniers exercices



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est très limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital)

¹ : Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le dernier prix de souscription de la SCPI.

(*) : Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel

Dettes à l'égard des fournisseurs

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2022 par date d'échéance.

	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				< 90 jours	> 90 jours	délais conventionnels
Dettes courantes	2021	3 706 €	630 €	3 077 €	-	-
	2022	18 363 €	1 200 €	13 759 €	3 404 €	-
Dettes litigieuses	2021	-	-	-	-	-
	2022	-	-	-	-	-
Total	2021	3 706 €	630 €	3 077 €	-	-
	2022	18 363 €	1 200 €	13 759 €	3 404 €	-



Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2021	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2022
+ Fonds collectés	3 168 550 €	-	3 168 550 €
+ Divers / Autres réserves	-	-	-
- Achats d'immeubles	-940 655 €	-	-940 655 €
- Engagements sur constructions	-1 808 232 €	-	-1 808 232 €
- Cessions d'immeubles	-	-	-
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-339 878 €	-	-339 878 €
- Autres immobilisations corporelles	-	-	-
SOLDE	79 785 €	-	79 785 €

Évolution du capital

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

Année	Capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31/12
2012	2 795 000 €	1 560 000 €	650	122	339 878 €	5000 €
2013	2 795 000 €	-	650	122	-	-
2014	2 795 000 €	-	650	122	-	-
2015	2 795 000 €	-	650	122	-	-
2016	2 795 000 €	-	650	122	-	-
2017	2 692 950 €* [*]	-	650	122	-	-
2018	2 692 950 €	-	650	122	-	-
2019	2 692 950 €	-	650	122	-	-
2020	2 692 950 €	-	650	122	-	-
2021	2 692 950 €	-	650	123	-	-
2022	2 692 950 €	-	650	123	-	-

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

EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Valeur comptable

La valeur comptable reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2022.

Valeur comptable	2022
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	2 748 886,41 €
Valeur nette des autres actifs	-13 182,22 €
VALEUR COMPTABLE	2 735 704,19 €
Soit pour une part	4 208,78 €

La valeur comptable de la SCPI Renoyalys 3 s'établit à 2 735 704,19 euros, soit 4 208,78 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	2022
Valeur vénale	2 120 000,00 €
Valeur nette des autres actifs	-13 182,22 €
VALEUR DE RÉALISATION	2 106 817,78 €
Soit pour une part	3 241,26 €

La valeur de réalisation de la SCPI Renoyalys 3 s'établit à 2 106 817,78 euros, soit 3 241,26 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	2022
Valeur de réalisation	2 106 817,78 €
Frais d'acquisition	148 400,00 €
Commission de souscription	325 122,93 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	2 580 340,71 €
Soit pour une part	3 969,75 €

La valeur de reconstitution de la SCPI Renoyalys 3 s'établit à 2 580 340,71 euros, soit 3 969,75 euros par part.



Évolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

Valeurs (€)	2021	Soit par part	2022	Soit par part
Valeur de réalisation	2 188 458,67 €	3 366,86 €	2 106 817,78 €	3 241,26 €
Valeur de reconstitution	2 678 556,83 €	4 120,86 €	2 580 340,71 €	3 969,75 €

En 2022, la valeur de réalisation de la SCPI Renoyalys 3 a baissé de 3,73 % et la valeur de reconstitution de 3,67 % en un an.

IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

Au 31/12/2022, la valeur indicative pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI est de 2 927,75 euros pour une part.

Cette valeur correspond à la part immobilière de la valeur de réalisation de la SCPI.

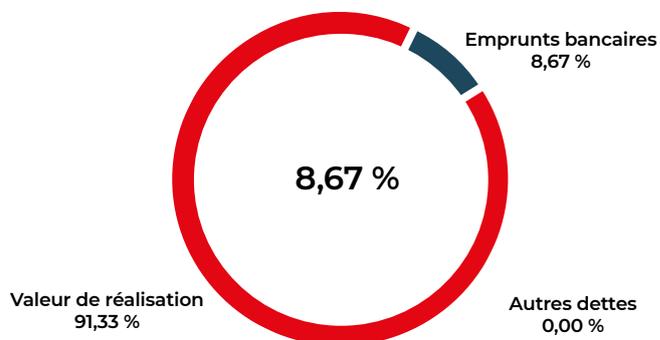
Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'évoluer dans le temps.

Financement mis en place

Afin de pouvoir financer les travaux de rénovation de l'immeuble de Nîmes à la suite de l'incendie survenu en avril 2021, la SCPI Renoyalys 3 a contracté un prêt de 200 000€ sur 5 ans, à taux variable (1,30 % + Euribor 3 mois flooré à 0 %) et sans pénalité de remboursement anticipé, grâce à la décision prise en assemblée générale de mars 2022.

Emprunts affectés à l'immobilier	200 000 €
Emprunts affectés à l'exploitation	RAS
Lignes de crédits	RAS
Découverts bancaires	RAS

Ratio d'endettement



RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2022, la SCPI Renovalys 3 a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

Advenis Property et Facility Management : 3 272,64 € au titre des missions d'administrateurs de biens.

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 2022, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 19 collaborateurs fin 2022, se sont élevées à 1 154 866 € se décomposant en :

- 1 013 736 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 592 214 € versés à l'ensemble du personnel identifié (*), soit 7 collaborateurs fin 2022
- 141 130 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 124 630 € versés à 7 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). A 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.

DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

Les sources réglementaires

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF (*)), Advenis REIM 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.

(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel



Les principes d'organisation

Advenis REIM s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne 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. 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 ;

- Les contrôles de premier niveau effectués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services ;
- Le contrôle permanent de 2ème niveau vérifie le respect de la réglementation, des règles professionnelles et de déontologie applicables ainsi que l'existence, 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.
- 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, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).

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

Provenances des fonds

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

() Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel*

DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

Profil de risque

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

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

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

Risque de liquidité : la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. L'avantage fiscal « 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 « Malraux » permet de bénéficier de différents avantages fiscaux dont les conditions sont exposées au sein de sa note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu et 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.

Risque de durabilité (*) : la SCPI Renovalys 3 est un produit classé article 6 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » (*)). Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte pour le moment les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Suivi et évaluation des risques

La nature des instruments utilisés pour la gestion de fonds d'investissement par la société ne nécessite pas la mise en place d'une fonction spécifique et indépendante de contrôle des risques. Cependant, les risques liés à l'activité de la société sont bien analysés, évalués et suivis par la responsable non indépendante de la fonction de gestion des risques.

Ces risques sont principalement réglementaires, financiers, techniques, liés à la lutte anti-blanchiment, liés aux clients et relatifs aux actifs des véhicules gérés.

La société de gestion 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.

Des simulations de crise (ou stress tests) sont réalisées annuellement : simulation de crise de liquidité des parts de la SCPI et stress test basé sur un scénario de perte importante de revenus locatifs.

(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel



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 ;
 - Déclarant, 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 consigne 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



Mesdames, Messieurs,

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

La société de gestion a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat. Nous avons également pris connaissance du résultat des expertises immobilières et des comptes annuels de RENOVALYS 3.

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

Evolution du patrimoine

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

S'agissant de la situation locative au 31 décembre 2022, les immeubles ont produit 35 581 € de loyers (61 007 € en 2021). Cette variation s'explique principalement par la vacance des lots de Nîmes, suivie de la longue période de travaux sur ces derniers.

Valeurs représentatives de la SCPI

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

Valeurs (€ / part)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Valeur de réalisation	3 319,14	3 360,77	3 354,17	3 330,66	3 326,70	3 366,86	3 241,26
Valeur de reconstitution	4 066,26	4 113,89	4 105,72	4 073,16	4 068,62	4 120,86	3 969,75

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

Résultat de l'exercice 2022

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à -21 641 € (5 003 € en 2021). Rapporté à une part, il a représenté -33,29 €.

Etant donné la situation de l'immeuble situé à Nîmes et les travaux de réfection suite à l'incendie réalisés sur l'année 2022, il avait été estimé préférable de ne pas distribuer de dividende au titre de l'année 2021 afin de garder la trésorerie disponible pour le financement de ces travaux.

En 2022, si le report à nouveau permet d'obtenir un total distribuable de 13,97 € par part, la décision est prise de ne toujours pas distribuer de dividende au titre de l'année 2022, dans l'attente d'avoir remboursé, de manière anticipée, un montant du prêt plus conséquent et d'avoir reloué complètement ses logements.

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

Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire

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

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

COMPTES ANNUELS DE LA SCPI



ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	2 748 886	2 120 000	2 748 886	2 180 000
Immobilisations en cours				
Total	2 748 886	2 120 000	2 748 886	2 180 000
Charges à répartir				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Total	0	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Total	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total	0	0	0	0
TOTAL I	2 748 886	2 120 000	2 748 886	2 180 000
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	0	0	0	0
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 participations				
Total	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	10 369	10 369	54 936	54 936
Autres créances	122 384	122 384	2 336	2 336
Provisions pour dépréciation des créances	-3 519	-3 519	-34 820	-34 820
Total	129 234	129 234	22 452	22 452
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	96 645	96 645	9 003	9 003
Total	96 645	96 645	9 003	9 003
Total III	225 879	225 879	31 454	31 454

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	-205 146	-205 146	-6 322	-6 322
Dettes d'exploitation	-35 047	-35 047	-16 674	-16 674
Dettes diverses	0	0	0	0
Total IV	-240 193	-240 193	-22 996	-22 996
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Comptes de régularisations				
Charges constatées d'avance	1 132	1 132	0	0
Produits constatés d'avance				
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
TOTAL V	1 132	1 132	0	0
Capitaux propres comptables	2 735 704		2 757 345	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		2 106 818		2 188 459



ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Situation D'ouverture	Affectation	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	2 692 950			2 692 950
Capital en cours de souscription				
Total	2 692 950	0	0	2 692 950
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	373 550			373 550
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-339 878			-339 878
Total	33 672	0	0	33 672
ECARTS D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Total	0	0	0	0
Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
REPORT A NOUVEAU	25 720	5 003	0	30 723
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	5 003	-5 003	-21 641	-21 641
Acomptes sur distribution				
Total	5 003	-5 003	-21 641	-21 641
TOTAL GÉNÉRAL	2 757 345	0	-21 641	2 735 704

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Exercice 2022	Exercice 2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	35 581	61 007
Charges facturées	10 133	6 937
Produits de participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions pour créances locatives	33 394	45
Transferts de charges immobilières	0	0
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	79 108	67 988
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Appels de fonds copropriété et charges locatives	9 134	6 345
Travaux de gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	247 891	17 221
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dotations aux provisions pour créances locatives	2 093	7 846
Autres charges immobilières	46 288	17 874
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES	305 405	49 287
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-226 298	18 702
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	272 384	0
Reprise de provision pour créances douteuses		
Autres produits	0	919
TOTAL I AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	272 384	919
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion et honoraires de gestion gestionnaires	3 273	4 490
Commission de souscription		
Frais d'acquisitions		
Diverses charges d'exploitation	63 589	12 353
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Autres charges	2 059	0
TOTAL II AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	68 921	16 844
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	203 463	-15 925
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS	0	0
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants	1 832	
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES	1 832	0
RÉSULTAT FINANCIER	- 1832	0



En €	Exercice 2022	Exercice 2021
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	3 025	2 226
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 025	2 226
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions		
TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	3 025	2 226
RÉSULTAT NET	-21 641	5 003

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2022

Principes et méthodes comptables

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI (Règlement n°2016-03 du 15 avril 2016).

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

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

Le cabinet CBRE Valuation a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2019 sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans). Le patrimoine a été évalué les 4 années suivantes sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). La méthode utilisée par l'expert immobilier, pour déterminer une valeur dans le cadre d'une vente en bloc et une valeur dans le cadre d'une vente lots par lots, est celle de la méthode « par comparaison », des références de marché pour des biens comparables permettant de déterminer une valeur pour le bien évalué. Elle a été complétée de la méthode « par capitalisation du revenu ». La valeur déterminée par la méthode par comparaison pour une vente lots par lots libres de toute occupation a été retenue par l'expert.

Changement de méthode

Néant.

Évènements significatifs de l'exercice et post-clôture

Depuis le 31 décembre 2021, l'événement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de notre société, même si aucune exposition n'a été détectée à ce jour, les événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2023. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2022.

Un emprunt a été souscrit au cours de l'exercice pour un montant de 200 k€. Cet emprunt sert à financer les travaux engagés à la suite de l'incendie ayant eu lieu en 2021 sur l'immeuble de Nîmes.

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 potentiel, évalué par un expert immobilier en 2022, une fois les travaux totalement achevés.

► Terrains et constructions locatives

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

En k€	COLMAR	NÎMES	TOTAL
Valeurs bilantielles	1 504	1 245	2 749
Valeurs estimées	1 080	1 040	2 120

► Immobilisations en cours

Tous les immeubles ont été livrés. Il n'y a plus d'immobilisation en cours au 31/12/2022.

Locataires et comptes rattachés

Les créances sont constituées de :

Créances locataires et comptes rattachés	Total	À moins d'un an	À plus d'un an
Locataires	1 k€	1 k€	-
Locataires douteux ou litigieux	4 k€	4 k€	-
Dépréciation des créances locataires	-4 k€	-4 k€	-
Créances sur société de gestion (loyers de décembre versés sur janvier)	5 k€	5 k€	-
TOTAL	7 k€	7 k€	-

En 2022, la dotation pour créances douteuses a été de 2 k€, avec une prise de 33k€, soit un montant net de 31 k€.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 97 k€ de disponibilités en banque

Capitaux propres

► Souscription des parts

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

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

► Tableau des capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital	2 692 950 €	-	-	2 692 950 €
Primes d'émission	373 550 €	-	-	373 550 €
Prélèvement sur la prime d'émission	-339 878 €	-	-	-339 878 €
Report à nouveau	25 720 €	5 003 €	-	30 723 €
Résultat	5 003 €	-21 641 €	5 003 €	-21 641 €
TOTAL	2 757 345 €	-16 638 €	5 003 €	2 735 704 €

Aucun dividende n'a été versé en 2022 au titre de l'année 2021, conformément à l'Assemblée Générale ordinaire d'approbation des comptes 2021.



Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières	Total
dont cautionnements reçus	205 k€
dont associés - dividendes à payer	0 k€
TOTAL	205 k€

Dettes d'exploitation	Total
dont dettes fournisseurs	18 k€
dont fournisseurs factures non parvenues	12 k€
dont autres taxes et impôts	4 k€
dont comptes courants société de gestion	0 k€
TOTAL	35 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.

	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission 2012	374 k€	-
Commission de souscription 2012	-	340 k€
Solde de la prime d'émission à fin 2022	34 k€	-

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2022.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2022 ressort à -21 641 €.

État de l'actif immobilisé

	31/12/2021	Entrées	Sorties	31/12/2022
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	2 749 k€	0 k€	0 k€	2 749 k€
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
TOTAL	2 749 k€	0 k€	0 k€	2 749 k€

Informations relatives au compte de résultat

Produits

Ils se décomposent de la manière suivante :

	Colmar	Nîmes	TOTAL
Loyers	30,1 k€	5,4 k€	35,5 k€
Charges locatives	5,6 k€	4,5 k€	10,1 k€

Charges immobilières

Charges et taxes récupérables sur les locataires	9 k€
dont charges récupérables	9 k€
dont taxes récupérables	-
Charges d'entretien du patrimoine non récupérables	248 k€
Gros travaux et réparations	248 k€
Dotations aux provisions pour créances locatives	2 k€
Autres charges immobilières	46 k€
dont charges non récupérables	38 k€
dont taxes non récupérables	8 k€



Charges d'exploitation de la Société

Selon les statuts de la SCPI, durant la période de travaux de restauration des immeubles, la société de gestion sera rémunérée au minimum de 9 K€ TTC par trimestre. En 2012 et 2013, la société de gestion a décidé de ne pas facturer ses honoraires de gestion. A partir de 2014, la société de gestion perçoit 12 % TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. En 2021, la société de gestion a de nouveau décidé de ne pas facturer ses honoraires de gestion. Il en est de même pour l'année 2022.

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 64 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (6 k€), des honoraires d'expertise immobilière (1 k€), de frais d'actes et contentieux (5 k€), de frais de banques (6 k€) et de frais de catalogues et imprimés (1 k€), ainsi que des pertes sur créances irrécouvrables (43,6 k€).

Résultat financier de la société

Au 31/12/2022, le résultat financier s'élève à -1,8 k€ constitué des charges d'intérêts de l'emprunt.

Résultat exceptionnel de la société

Au 31/12/2022, le résultat exceptionnel s'élève à 3 k€, constitué du dégrèvement de la taxe foncière de Nîmes 2021.

Garantie hors bilan sur l'emprunt

Inscription d'hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence sur l'immeuble de Colmar à hauteur de la somme principale de 200 000 €.

Nantissement des créances de loyers à provenir de la partie de l'immeuble faisant l'objet de baux d'habitation.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Renovalys 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note 2.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement 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.

Vérifications spécifiques

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 immobilière 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 5 avril 2023

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier RENOVALYS 3

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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Avec la Société Advenis Real Estate Investment Management

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

- Une commission de souscription 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 2022, la souscription étant fermée, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCP au titre de cette commission.

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

Au 31 décembre 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par votre SCPI au titre de cette commission.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 5 avril 2023

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

PROJET DES RÉSOLUTIONS



TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution — L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 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, sur proposition de la société de gestion, constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022 de la manière suivante :

31/12/2022	Total	Par part
Résultat net	-21 641 €	-33,29 €
Report à nouveau	30 723 €	47,27 €
Total à affecter	9 082 €	13,97 €
Dividende	-	-
Report à nouveau après affectation	9 082 €	13,97 €

En conséquence de la situation à laquelle fait face la SCPI, aucun dividende ne sera versé pour l'exercice 2022.

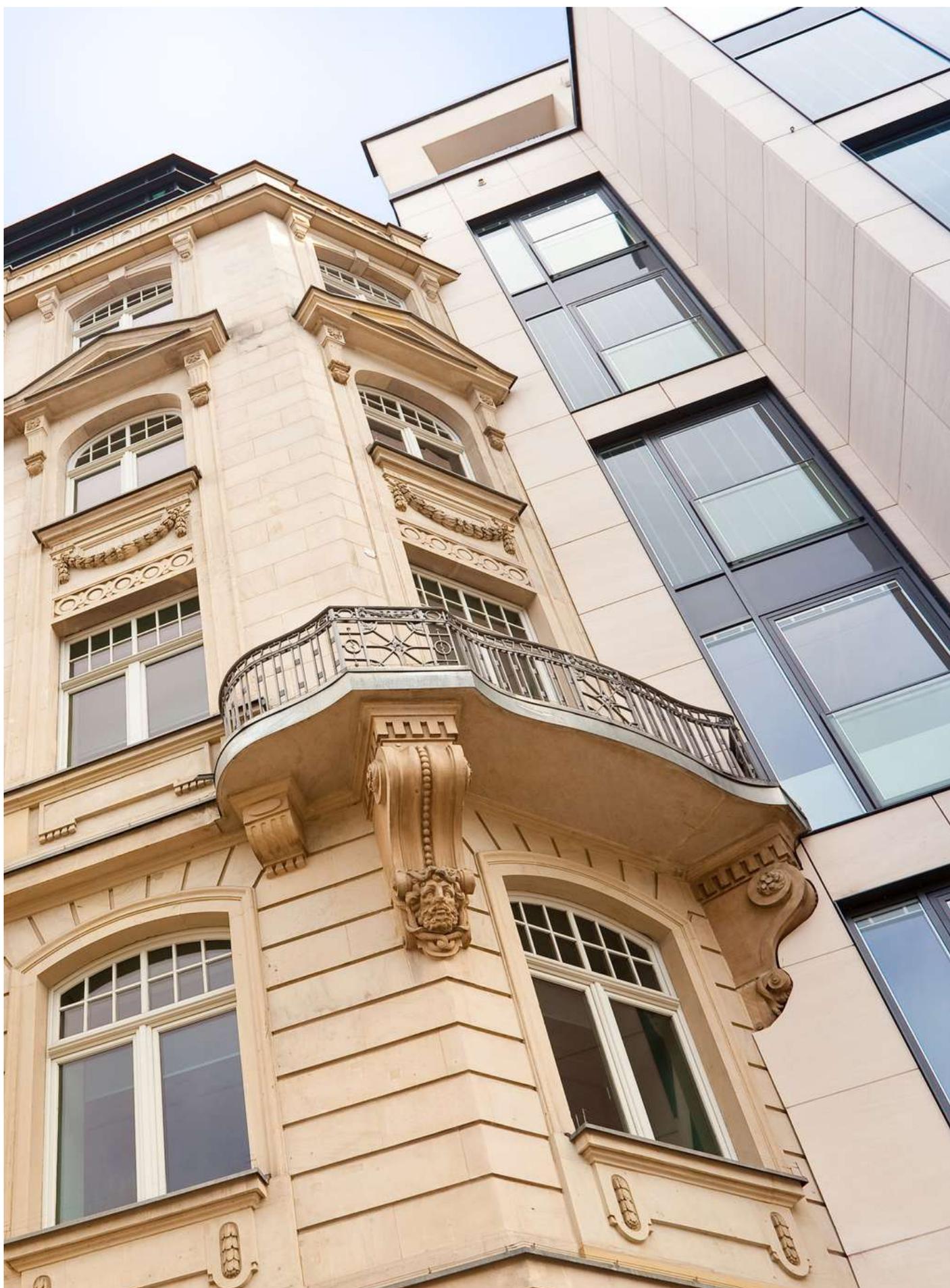
Sixième résolution — L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

En €	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable	2 735 704,19 €	4 208,78 €
Valeur de réalisation	2 106 817,78 €	3 241,26 €
Valeur de reconstitution	2 580 340,71 €	3 969,75 €

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, 9 bis rue Delerue, 92 120 MONTRouGE. 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 2027.

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

GLOSSAIRE



Autorité des Marchés Financiers (AMF)

L'AMF régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation. La SCPI Renovalys 3 et sa société de gestion Advenis Real Estate Investment Management sont agréées par l'AMF.

Alternative Investment Managers Fund (AIFM)

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

Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)

Elle promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif en immobilier.

Code Monétaire et Financier (CMF)

Le CMF regroupe les dispositions de nature législatives et réglementaires concernant les activités des professionnels de la banque, de la finance et de l'assurance.

Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG)

Ils recouvrent principalement et synthétiquement dans notre secteur les enjeux environnementaux dont les priorités sont la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation des ressources et de l'écosystème vivant, les enjeux sociaux c'est-à-dire tous les enjeux ayant une dimension sociétale, dont les impacts touchent les utilisateurs finaux, de manière plus ou moins directe et enfin les enjeux de gouvernance liés à l'engagement des locataires et des parties prenantes de l'immeuble et à la gestion de l'immeuble pour améliorer ses performances ESG.

Investissement Socialement Responsable (ISR)

Cela désigne l'inclusion des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et dans la gestion des actifs. Cela nécessite de définir des indicateurs sur les trois piliers d'analyse (E, S et G) pour inclure les critères extra-financiers au même titre que les critères financiers classiques dans les choix d'investissement ainsi que de définir des indicateurs de suivi pour faire progresser les performances des actifs immobiliers.



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.

Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » pour Sustainable Finance Disclosure Regulation

Il établit des règles harmonisées sur la transparence à appliquer par les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité et les incidences négatives en matière de durabilité dans leurs processus de décision (investissement ou conseil), et la fourniture d'informations en matière de durabilité sur les produits financiers (article 1 dudit Règlement).

Risque en matière de durabilité ou « Sustainability Risks » (SR)

Le risque de durabilité est un risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits).

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 y compris les indemnités compensatrices de loyers ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, 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 Renovalys 3
RCS Paris 534 167 929
Visa AMF n°18-19 du 24 juillet 2018
Notice publiée au BALO le 03/08/2018