

# RAPPORT ANNUEL 2022

— RENOVALYS N°6



## ADVENIS

Real Estate  
Investment Management



# SOMMAIRE

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| RENOVALYS N° 6 EN BREF              | 3  |
| LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022        | 6  |
| RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION    | 9  |
| RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE  | 26 |
| COMPTES ANNUELS DE LA SCPI          | 28 |
| RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES | 39 |
| PROJET DES RÉOLUTIONS               | 43 |
| GLOSSAIRE                           | 45 |

# RENOVALYS N°6 EN BREF



## LA SCPI AU 31/12/2022

|                                |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Forme juridique                | SCPI déficit foncier à capital fixe |
| Siège social                   | 52 rue de Bassano - 75008 Paris     |
| Date d'immatriculation         | 22 juin 2016                        |
| Numéro d'immatriculation       | RCS Paris n° 821 123 999            |
| Date de dissolution statutaire | 21 juin 2032                        |
| Capital social au 31/12/2021   | 26 079 904 €                        |
| Date d'ouverture au public     | 11 août 2016                        |
| Clôture des souscriptions      | 31 décembre 2018                    |
| Durée de placement             | statutaire 16 ans                   |
| Visa AMF                       | n° 18-22 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 - 75008 Paris

RCS PARIS 833 409 899

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

#### Conseil d'administration

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président

Monsieur Stéphane AMINE, Administrateur

Monsieur Jean-François CHAURY, Administrateur

#### Direction Générale

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président

Monsieur Jean-François CHAURY, Directeur Général

### Expert externe en évaluation de la SCPI

#### Vif Expertise

9 Bis Rue Delarue

92120 MONTROUGE

### Dépositaire de la SCPI

#### CACEIS Bank

1-3 Place Valhubert

75013 PARIS

### Commissaires aux comptes de la SCPI

#### PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Société 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

M. Hervé THOMAS

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

- M. Claude BOISSELET ;

- M. Rémi BOURG ;

- M. Olivier BOUSSARD ;

- M. François GIRARD ;

- M. Thierry GIRARD ;

- M. Olivier MASSOL ;

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



PATRIMOINE AU 31/12/2022

**7** ACTIFS  
EN FRANCE



ANNECY



PARIS



STRASBOURG



TOURS



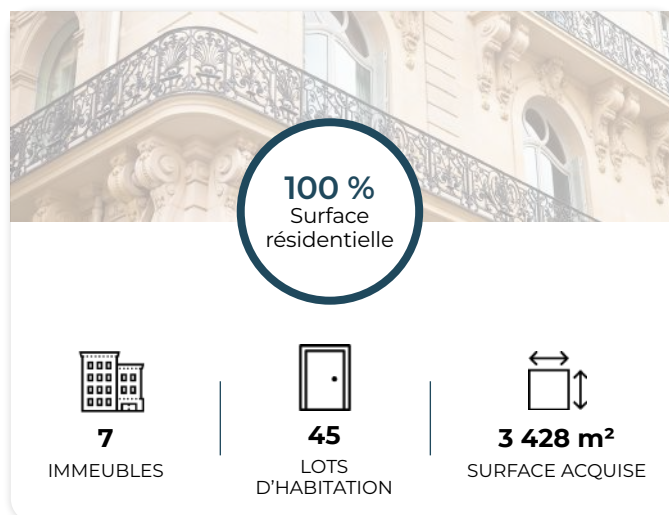
AIX-EN-PROVENCE



LILLE

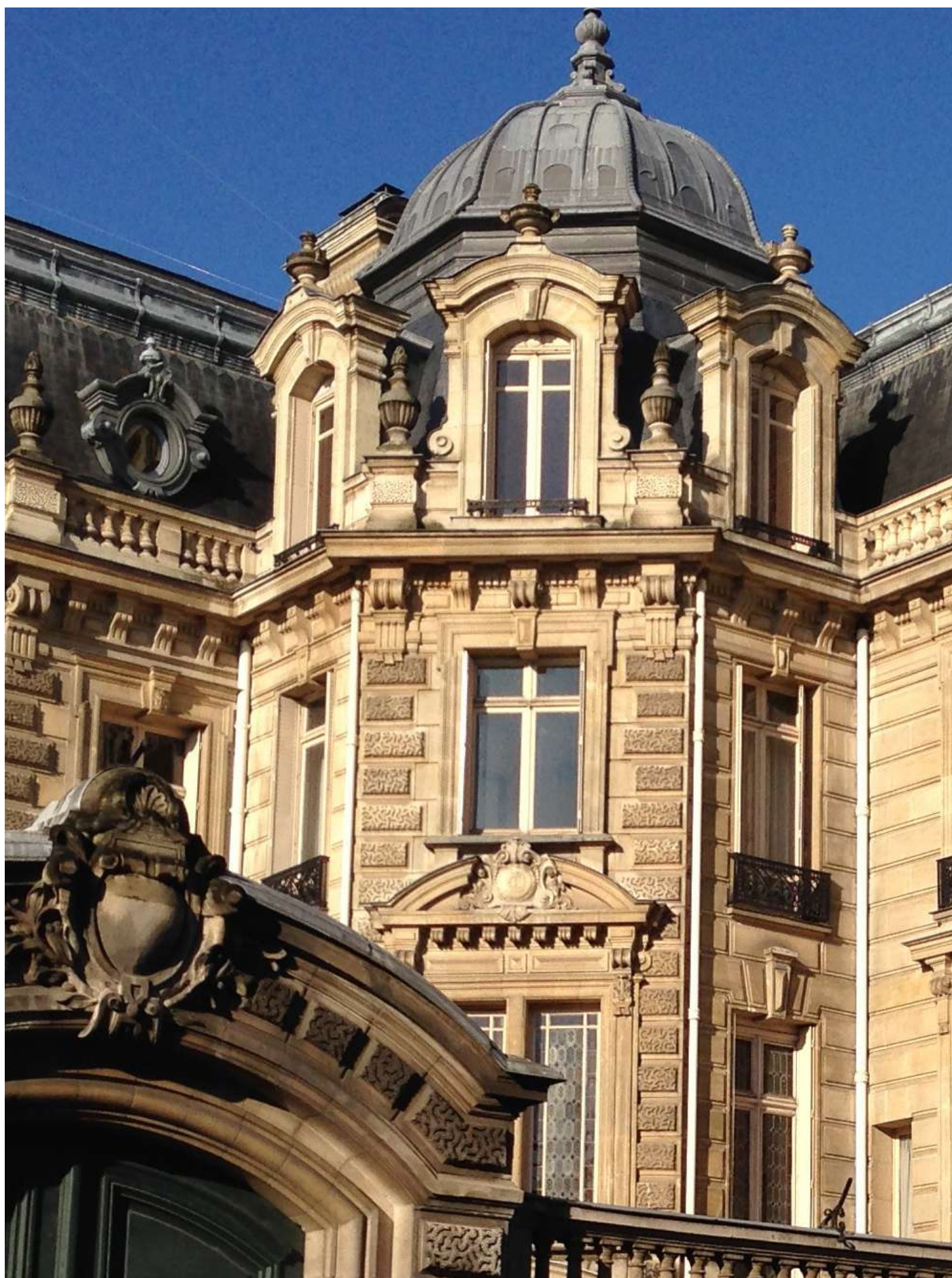


LILLE



---

# 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<sup>ème</sup> semestre 2022. Si le nombre de ventes réalisées reste supérieur à 1,1 million, le volume de transactions entame une légère décline, 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 m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> 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 de votre SCPI

Après la livraison en janvier 2022 des trois lots acquis à Aix-en-Provence et la livraison du dernier lot de Strasbourg en octobre 2022, l'ensemble des lots détenus par la SCPI Renovalys n°6 ont été livrés.

La SCPI Renovalys n°6 améliore encore son Taux d'Occupation Financier<sup>1</sup> avec un taux de 96,43 % sur l'année contre 87,08 % en 2021.

Le montant des loyers facturés est d'ailleurs nettement supérieur à celui de l'année 2021, notamment grâce à l'encaissement sur une année complète des loyers de Paris Malakoff (livraison au 1<sup>er</sup> trimestre 2021) et la commercialisation des lots d'Aix en Provence. Au 31/12/2022, seul le lot livré en octobre à Strasbourg est vacant.

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.

<sup>1</sup> Le taux d'occupation financier (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 louée, pour la période considérée.

## 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 m<sup>2</sup> 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.

Pierre-Louis Boussagol,  
Gérant de la SCPI Renovalys N°6



## 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 Renovalys et réalisera, dans la mesure des réserves financières disponibles, 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 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<sup>ème</sup> 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 31/12/2022 (nominal : 4 267 €)

| Montant     | Nombre de parts | Nombre d'associés |
|-------------|-----------------|-------------------|
| 26 079 904€ | 6 112           | 1 047             |

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 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 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.

Au 31/12/2022, 14 parts étaient proposées à la vente.

La SCPI a enregistré la cession de 5 parts sur le marché secondaire en 2022, au prix d'exécution de 1 225,23 € par part.



## 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 2022, 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 dans le même immeuble 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

| Immeuble        | Date d'acquisition | Nombre de lots | Surface (m²) | Pourcentage de détention | Prix d'acquisition du foncier (k€ droits inclus) | Prix des travaux engagés (k€) | Prix de revient (€/m²) |
|-----------------|--------------------|----------------|--------------|--------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Aix-en-Provence | 12/2017            | 3              | 433          | 100 %                    | 2 235                                            | 2 129                         | 10 078                 |
| Annecy          | 12/2016<br>12/2017 | 15             | 1 239        | 100 %                    | 1 790                                            | 6 193                         | 6 443                  |
| Lille Lebas     | 12/2016            | 4              | 215          | 100 %                    | 591                                              | 635                           | 5 702                  |
| Lille Pyramides | 12/2017            | 9              | 432          | 100 %                    | 1 211                                            | 1 303                         | 5 819                  |
| Paris           | 12/2016            | 7              | 377          | 100 %                    | 3 965                                            | 2 209                         | 16 377                 |
| Strasbourg      | 12/2017<br>12/2018 | 3              | 209          | 100 %                    | 637                                              | 828                           | 7 008                  |
| Tours           | 12/2017            | 4              | 523          | 100 %                    | 614                                              | 1 839                         | 4 691                  |
| TOTAL           |                    | 45             | 3 428        | -                        | 11 043                                           | 15 136                        | 7 636                  |



## Répartition du patrimoine immobilier

En % des valeurs vénale au 31/12/2022 :

| Zone géographique     | Résidentiel | Commerces | Total    |
|-----------------------|-------------|-----------|----------|
| Paris / Île-de-France | 24,15 %     | -         | 24,15 %  |
| Régions               | 75,85 %     | -         | 75,85 %  |
| TOTAL                 | 100,00 %    | -         | 100,00 % |

## Travaux de rénovation du patrimoine

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

| IMMEUBLE                                 | Date de livraison |
|------------------------------------------|-------------------|
| Aix-en-Provence, 24, rue Mignet          | 1T 2022           |
| Annecy, 10, place aux Bois               | 3T 2019           |
| Lille, 32, boulevard Jean-Baptiste Lebas | 2T 2019           |
| Lille, 16, rue des Pyramides             | 4T 2019           |
| Paris, 159, avenue de Malakoff           | 4T 2020           |
| Strasbourg, 12, rue des Dentelles        | 3T 2021           |
|                                          | 4T 2022           |
| Tours, 32-36, quai Paul Bert             | 4T 2019           |

## GESTION LOCATIVE

### Situation locative

Au 31 décembre 2022, sur les 45 lots que détient la SCPI, 1 lot était vacant : le dernier lot de Strasbourg, réceptionné fin octobre 2022.

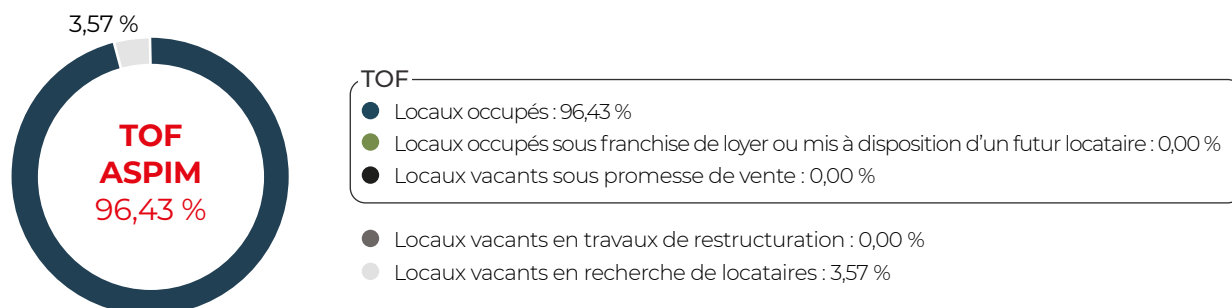
Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique (TOP)<sup>1</sup> du patrimoine était de 98,05 %, et le taux d'occupation financier (TOF)<sup>2</sup> était de 96,43 %.

|                                             | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    |
|---------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Évolution du TOF annuel <sup>3</sup> (en %) | 26,14 % | 87,00 % | 87,08 % | 96,43 % |

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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 des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

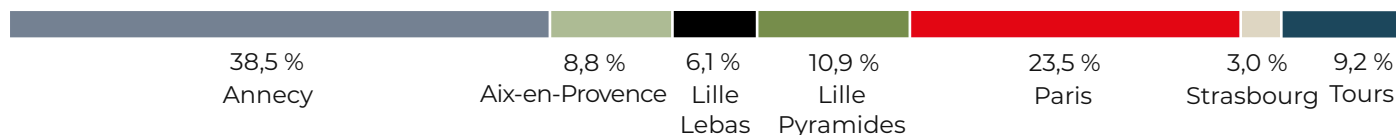
<sup>3</sup> L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié en 2022 et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions).



### Loyers

La situation locative des biens a permis de facturer 582 533€ de loyers en 2022, contre 473 999 € en 2021.

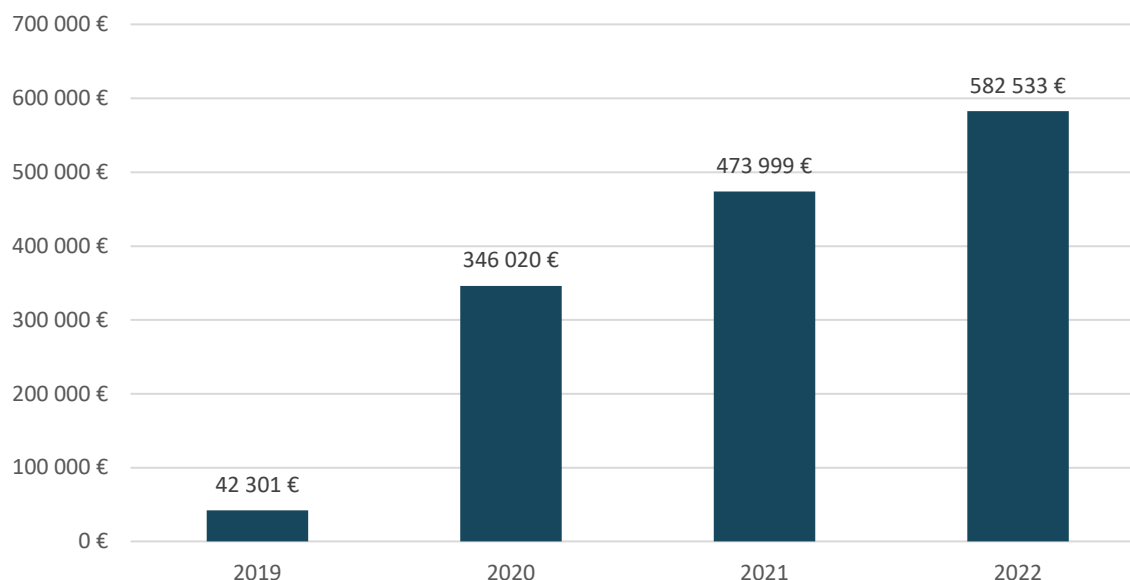
### Répartition des loyers 2022



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 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 17 k€. Il n'y a pas de créances douteuses et en conséquence aucune provision n'a été constatée.

## PERSPECTIVES POUR 2023

En 2023, grâce à livraison l'année précédente des lots à Aix-en-Provence et à Strasbourg et leur commercialisation, les loyers facturés devraient donc augmenter cette année et permettre d'améliorer le résultat de votre SCPI.

En parallèle, nous cherchons à maintenir des taux d'occupation physique et financier toujours très élevés. Si les conséquences du contexte actuel, avec la hausse brutale de l'inflation et la crise énergétique, ne sont pas encore toutes connues et que nous ne constatons pas de dégradation sur notre parc locatif en 2022, nous restons tout de même 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](https://advenis-reim.com).

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



## RÉSULTATS FINANCIERS

### Commentaires relatifs aux résultats

En 2022, la SCPI Renovalys n°6 a facturé 582 533 € de loyers.

Les principaux postes de charges immobilières ont été constitués des taxes foncières et locatives (57,6 k€), des honoraires de gestion versés à la société de gestion ainsi qu'aux administrateurs de biens (66,8 k€), des honoraires commerciaux (19,1 k€), des charges d'entretien du patrimoine locatif (7,4 k€) et des assurances multirisques (3,1 k€).

Les diverses charges d'exploitation, soit 53 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (23 k€), de frais de dépositaire (11 k€), de frais de catalogue (5 k€), d'honoraires d'expertise immobilières (2,5 k€).

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 382 615 €. Rapporté à une part, il représente 62,60 €.

### Distribution 2022

| 31/12/2022                                | Total            | Par part       |
|-------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Résultat net</b>                       | <b>382 615 €</b> | <b>62,60 €</b> |
| Report à nouveau                          | 12 903 €         | 2,11 €         |
| <b>Total distribuable</b>                 | <b>395 518 €</b> | <b>64,71 €</b> |
| Dividende                                 | 366 720 €        | 60,00 €        |
| <b>Report à nouveau après affectation</b> | <b>28 798 €</b>  | <b>4,71 €</b>  |

Il est proposé à la distribution, au titre de 2022, un dividende de 60 € par part.

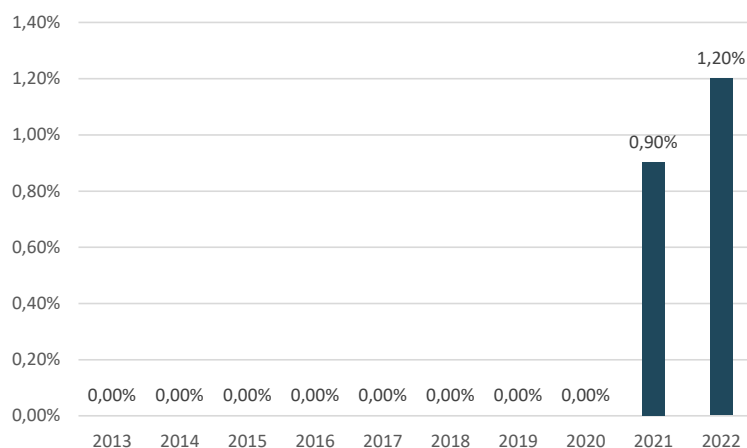
### Évolution des résultats financiers par part au cours des derniers exercices

| €/Part                              | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022  |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Résultat courant                    | -15,52 | -17,98 | -17,47 | -18,57 | 29,63  | 47,88  | 62,60 |
| Report à nouveau cumulé             | -      | -15,52 | -28,19 | -44,83 | -33,77 | -0,77* | 2,11  |
| Revenus distribués                  | -      | -      | -      | 0,00   | 0,00   | 45,00  | 60,00 |
| Report à nouveau après distribution | -15,52 | -28,19 | -44,83 | -63,40 | -33,77 | 2,11   | 4,71  |

\* Réduction de capital votée par l'assemblée générale du 16/06/2021.

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 du taux de distribution<sup>1</sup> au cours des derniers exercices



<sup>1</sup> : 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.

Le calcul des taux de distribution a été fait en prenant en compte le prix de souscription initial et non le prix par part acquéreur moyen de l'année N-1 comme le préconise l'ASPIM pour les SCPI à capital fixe, le nombre de ventes de parts sur le marché secondaire depuis la clôture des souscriptions n'étant pas significatif et ne permettant pas de considérer le prix acquéreur moyen comme un prix représentatif du marché.

**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).**

## 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 31/12/2021 par date d'échéance.

|                    | Exercice | Total    | Dettes non échues | Dettes échues |            |                       |
|--------------------|----------|----------|-------------------|---------------|------------|-----------------------|
|                    |          |          |                   | < 90 jours    | > 90 jours | délais conventionnels |
| Dettes courantes   | 2021     | 28 235 € | 15 996 €          | 3 805 €       | 8 434 €    | -                     |
|                    | 2022     | 17 109 € | 8 675 €           | -             | 8 434 €    | -                     |
| Dettes litigieuses | 2021     | -        | -                 | -             | -          | -                     |
|                    | 2022     | -        | -                 | -             | -          | -                     |
| TOTAL              | 2021     | 28 235 € | 15 996 €          | 3 805 €       | 8 434 €    | -                     |
|                    | 2022     | 17 109 € | 8 675 €           | -             | 8 434 €    | -                     |



## Tableau d'emploi des fonds

| Nature                                   | Total au 31/12/2021 | Mouvements de l'exercice | Total au 31/12/2022 |
|------------------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
| + Fonds collectés                        | 30 480 350 €        | -                        | 30 480 350 €        |
| + Divers / Autres réserves               | -                   | -                        | -                   |
| - Achats d'immeubles                     | 11 042 395 €        | -                        | 11 042 395 €        |
| - Engagements sur constructions          | 15 131 474 €        | -                        | 15 131 474 €        |
| - Cessions d'immeubles                   | -                   | -                        | -                   |
| - Frais prélevés sur la prime d'émission | 3 770 910 €         | -                        | 3 770 910 €         |
| - Autres immobilisations corporelles     | -                   | -                        | -                   |
| - Autres immobilisations incorporelles   | -                   | -                        | -                   |
| SOLDE                                    | 535 571 €           | -                        | 535 571 €           |

## Évolution du capital

Date de création : 2016.

Nominal de la part : 4 267 €.

| 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 €             | 16 778 601 €                                                                                        | 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             | -                                                                                                                | -                      |
| 2021* | 26 079 904 €             | -                                                                                                   | 6 112                    | 1 041             | -                                                                                                                | -                      |
| 2022  | 26 079 904 €             | -                                                                                                   | 6 112                    | 1 047             | -                                                                                                                | -                      |

\* La baisse du capital nominal de la SCPI Renovalys N°6 est la conséquence de la réduction de capital votée par l'assemblée générale du 16/06/2021.

## 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                                        | Valeur 2022            |
|---------------------------------------------------------|------------------------|
| Valeur comptable des immobilisations nette de provision | 26 177 707,35 €        |
| Valeur nette des autres actifs                          | 725 554,49 €           |
| <b>VALEUR COMPTABLE</b>                                 | <b>26 903 261,84 €</b> |
| Soit pour une part                                      | 4 401,71 €             |

La valeur comptable de la SCPI Renovalys n°6 s'établit à 26 903 261,84 euros, soit 4 401,71 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 2022            |
|--------------------------------|------------------------|
| Valeur vénale                  | 22 770 000,00 €        |
| Valeur nette des autres actifs | 725 554,49 €           |
| <b>VALEUR DE RÉALISATION</b>   | <b>23 495 554,49 €</b> |
| Soit pour une part             | 3 844,17 €             |

La valeur de réalisation de la SCPI Renovalys n°6 s'établit à 23 495 554,49 euros, soit 3 844,17 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 réalisation              | 23 495 554,49 €        |
| Frais d'acquisition             | 1 593 900,00 €         |
| Commission de souscription      | 3 617 015,19 €         |
| <b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b> | <b>28 706 469,68 €</b> |
| Soit pour une part              | 4 696,74 €             |

La valeur de reconstitution de la SCPI Renovalys n°6 s'établit à 28 706 469,68 euros, soit 4 696,74 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.



### Évolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

| Valeurs (€)             | 2021            | Soit par part | 2022            | Soit par part |
|-------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| Valeur de réalisation   | 23 168 584,55 € | 3 790,67 €    | 23 495 554,49 € | 3 844,17 €    |
| Valeur de reconstituion | 28 317 144,80 € | 4 633,04 €    | 28 706 469,68 € | 4 696,74 €    |

Les valeurs de réalisation et de reconstitution ont augmenté de 1,41 % et 1,37 % respectivement 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 3 705,05 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.

## RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2022, 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** : 25 570,85 € au titre des honoraires de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens) ;
- **Advenis Property et Facility Management** : 41 246,56 € 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. 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.

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



## DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

### Les sources règlementaires

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.

### 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 ;
- 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.

### 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 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 16 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.

Risque de durabilité (\*) : la SCPI Renovalys N°6 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 conduite 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](http://advenis-reim.com) et est également tenue à la disposition des associés sur simple demande de leur part.

## Politique de confidentialité

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

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

---

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

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

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

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

### **Evolution du patrimoine**

La 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 2022, les immeubles ont produit 582 533 € de loyers en 2022, contre 473 999 € en 2021.

### **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 2022**

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 382 615 €. Rapporté à une part, il a représenté 62,60 €.

Le conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de distribuer un dividende de 60,00 € par part en 2022.

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 Hervé THOMAS, Président du conseil de surveillance

# COMPTES ANNUELS DE LA SCPI



## ÉTAT DU PATRIMOINE

## EXERCICE 2022

## EXERCICE 2021

| État du patrimoine (en € Hors Taxes)                                                            | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                                                                   |                         |                     |                         |                     |
| <b>Immobilisations locatives</b>                                                                |                         |                     |                         |                     |
| Terrains et constructions locatives                                                             | 26 177 707              | 22 770 000          | 23 250 690              | 20 987 394          |
| Immobilisations en cours                                                                        |                         |                     | 2 956 412               | 1 592 606           |
| <b>Total</b>                                                                                    | <b>26 177 707</b>       | <b>22 770 000</b>   | <b>26 207 103</b>       | <b>22 580 000</b>   |
| <b>Charges à répartir</b>                                                                       |                         |                     |                         |                     |
| Autres frais d'acquisition des immeubles                                                        |                         |                     |                         |                     |
| <b>Total</b>                                                                                    | <b>0</b>                | <b>0</b>            | <b>0</b>                | <b>0</b>            |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>                                              |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives                                         |                         |                     |                         |                     |
| Gros entretiens                                                                                 |                         |                     |                         |                     |
| Provisions pour risques et charges                                                              |                         |                     |                         |                     |
| <b>Total</b>                                                                                    | <b>0</b>                | <b>0</b>            | <b>0</b>                | <b>0</b>            |
| <b>Titres financiers contrôlés</b>                                                              |                         |                     |                         |                     |
| Immobilisations financières contrôlées                                                          |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées                          |                         |                     |                         |                     |
| Provisions pour risques et charges                                                              |                         |                     |                         |                     |
| <b>Total</b>                                                                                    | <b>0</b>                | <b>0</b>            | <b>0</b>                | <b>0</b>            |
| <b>TOTAL I</b>                                                                                  | <b>26 177 707</b>       | <b>22 770 000</b>   | <b>26 207 103</b>       | <b>22 580 000</b>   |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>                                                              |                         |                     |                         |                     |
| <b>Immobilisations financières</b>                                                              |                         |                     |                         |                     |
| Immobilisations financières non contrôlées                                                      |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées                                     |                         |                     |                         |                     |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées     |                         |                     |                         |                     |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées                               |                         |                     |                         |                     |
| <b>TOTAL II</b>                                                                                 | <b>0</b>                | <b>0</b>            | <b>0</b>                | <b>0</b>            |

## EXERCICE 2022

## EXERCICE 2021

| État du patrimoine (en € Hors Taxes)                                                 | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| <b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>                                                         |                         |                     |                         |                     |
| <b>Autres actifs d'exploitation</b>                                                  |                         |                     |                         |                     |
| Actifs immobilisés                                                                   |                         |                     |                         |                     |
| Associés capital souscrit non appelé                                                 |                         |                     |                         |                     |
| Immobilisations incorporelles                                                        |                         |                     |                         |                     |
| Immobilisations financières autres que les titres de participation                   |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations |                         |                     |                         |                     |
| Total                                                                                | 0                       | 0                   | 0                       | 0                   |
| Créances                                                                             |                         |                     |                         |                     |
| Locataires et comptes rattachés                                                      | 72 593                  | 72 593              | 46 068                  | 46 068              |
| Autres créances                                                                      | 23 235                  | 23 235              | 297                     | 297                 |
| Provisions pour dépréciation des créances                                            |                         |                     |                         |                     |
| Total                                                                                | 95 828                  | 95 828              | 46 365                  | 46 365              |
| Valeurs de placements et disponibilités                                              |                         |                     |                         |                     |
| Valeurs mobilières de placement                                                      |                         |                     |                         |                     |
| Fonds de remboursement                                                               |                         |                     |                         |                     |
| Autres disponibilités                                                                | 759 167                 | 759 167             | 670 669                 | 670 669             |
| Total                                                                                | 759 167                 | 759 167             | 670 669                 | 670 669             |
| <b>TOTAL III</b>                                                                     | <b>854 995</b>          | <b>854 995</b>      | <b>717 033</b>          | <b>717 033</b>      |
| <b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>                                                        |                         |                     |                         |                     |
| <b>Dettes</b>                                                                        |                         |                     |                         |                     |
| Dettes financières                                                                   | -55 180                 | -55 180             | -42 923                 | -42 923             |
| Dettes d'exploitation                                                                | -74 261                 | -74 261             | -85 526                 | -85 526             |
| Dettes diverses                                                                      |                         |                     |                         |                     |
| <b>TOTAL IV</b>                                                                      | <b>-129 441</b>         | <b>-129 441</b>     | <b>-128 449</b>         | <b>-128 449</b>     |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>                                     |                         |                     |                         |                     |
| <b>Comptes de régularisations</b>                                                    |                         |                     |                         |                     |
| Charges constatées d'avance                                                          |                         |                     |                         |                     |
| Produits constatés d'avance                                                          |                         |                     |                         |                     |
| Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)                         |                         |                     |                         |                     |
| <b>TOTAL V</b>                                                                       |                         |                     |                         |                     |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>                                                   | <b>26 903 262</b>       |                     | <b>26 795 687</b>       |                     |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>                                                  |                         | <b>23 495 554</b>   |                         | <b>23 168 585</b>   |



## ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| En €                                                         | Situation<br>D'ouverture | Affectation | Autres<br>mouvements | Situation de<br>clôture |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|----------------------|-------------------------|
| <b>CAPITAL</b>                                               |                          |             |                      |                         |
| Capital souscrit                                             | 26 079 904               |             |                      | 26 079 904              |
| Capital en cours de souscription                             |                          |             |                      |                         |
| Total                                                        | 26 079 904               | 0           | 0                    | 26 079 904              |
| <b>PRIMES D'EMISSION</b>                                     |                          |             |                      |                         |
| 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                  | 0           | 0                    | 427 840                 |
| <b>ECARTS D'ÉVALUATION</b>                                   |                          |             |                      |                         |
| 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<br>d'immeubles   |                          |             |                      |                         |
| Réserves                                                     |                          |             |                      |                         |
| <b>REPORT A NOUVEAU</b>                                      | -4 709                   | 17 613      | 0                    | 12 903                  |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>                                |                          |             |                      |                         |
| Résultat de l'exercice                                       | 292 653                  | -292 653    | 382 615              | 382 615                 |
| Acomptes sur distribution                                    |                          |             |                      |                         |
| Total                                                        | 292 653                  | -292 653    | 382 615              | 382 615                 |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                         | 26 795 687               | -275 040    | 382 615              | 26 903 262              |

## COMPTES DE RÉSULTAT

| En €                                                                         | Exercice 2022  | Exercice 2021   |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>                                                  |                |                 |
| Produits de l'activité immobilière                                           |                |                 |
| Loyers                                                                       | 582 533        | 473 999         |
| Charges facturées                                                            | 38 071         | 33 474          |
| Produits de participations contrôlées                                        |                |                 |
| Produits annexes                                                             |                |                 |
| Reprises de provisions pour créances locatives                               |                |                 |
| Transferts de charges immobilières                                           |                |                 |
| <b>TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS</b>                                          | <b>620 604</b> | <b>507 473</b>  |
| <b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                                                  |                |                 |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                  | 73 489         | 55 620          |
| Travaux de gros entretiens                                                   |                |                 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                    | 7 383          | 501             |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                                |                |                 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers        |                |                 |
| Dotations aux provisions des créances locatives                              |                |                 |
| Autres charges immobilières                                                  | 81 266         | 66 500          |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés                           |                |                 |
| <b>TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                                         | <b>162 138</b> | <b>122 621</b>  |
| <b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>                                    | <b>458 466</b> | <b>384 851</b>  |
| <b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                        |                |                 |
| Reprises d'amortissements d'exploitation                                     |                |                 |
| Reprises de provisions d'exploitation                                        |                |                 |
| Transfert de charges d'exploitation                                          | 21 285         | 3 660           |
| Reprise de provision pour créances douteuses                                 |                |                 |
| Autres produits                                                              | 17 890         |                 |
| <b>TOTAL I AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                | <b>39 175</b>  | <b>3 660</b>    |
| <b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                         |                |                 |
| Rémunération de la société de gestion et honoraires de gestion gestionnaires | 66 817         | 56 066          |
| Commission de souscription                                                   |                |                 |
| Frais d'acquisitions                                                         |                |                 |
| Diverses charges d'exploitation                                              | 52 554         | 59 750          |
| Dotation aux amortissements d'exploitation                                   |                |                 |
| Dotation aux provisions d'exploitation                                       |                |                 |
| Provisions pour créances douteuses                                           |                |                 |
| Autres charges                                                               |                |                 |
| <b>TOTAL II AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                | <b>119 372</b> | <b>115 816</b>  |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>              | <b>-80 197</b> | <b>-112 156</b> |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                                   |                |                 |
| Dividendes des participations non contrôlées                                 |                |                 |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                     |                |                 |
| Autres produits financiers                                                   | 345            |                 |
| Reprises de provisions sur charges financières                               |                |                 |
| <b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>                                           | <b>345</b>     | <b>0</b>        |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>                                                   |                |                 |
| Charges d'intérêts des emprunts                                              |                |                 |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                      |                |                 |
| Autres charges financières                                                   |                |                 |
| Dépréciations                                                                |                |                 |
| <b>TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES</b>                                          | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                                    | <b>345</b>     | <b>0</b>        |



| En €                                                  | Exercice 2022 | Exercice 2021 |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                         |               |               |
| Produits exceptionnels                                | 4 000         | 24 106        |
| Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels |               |               |
| <b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                 | 4 000         | 24 106        |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                        |               |               |
| Charges exceptionnelles                               |               | 4 149         |
| Dotations aux amortissements et aux provisions        |               |               |
| <b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>               |               | 4 149         |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                          | 4 000         | 19 957        |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                   | 382 615       | 292 653       |

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

### Principes et méthodes comptables

#### Changement de méthode

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

#### Événements significatifs de l'exercice

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.

#### 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 VIF expertise a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2022 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. La méthode principale utilisée par l'expert-immobilier est celle de la méthode « par capitalisation du revenu ». Elle est complétée de la méthode par « comparaison », des références de marché pour des biens comparables permettant dans ce cas de déterminer une valeur pour le bien évalué. Dans certains cas, selon la typologie ou la particularité du bien, la valeur déterminée par la méthode par comparaison a été privilégiée par l'expert.

#### 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 2022, une fois les travaux totalement achevés.

#### ► Terrains et constructions locatives

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

| En k€           | Date acquisition   | 2021                 |                  | 2022                 |                  |
|-----------------|--------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                 |                    | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Aix en Provence | 12/2017            | 2 235                | 2 089            | 4 364                | 3 140            |
| Annecy          | 12/2016            | 7 984                | 7 500            | 7 982                | 7 600            |
| Lille Lebas     | 12/2016            | 1 226                | 1 100            | 1 226                | 1 100            |
| Lille Pyramides | 12/2017            | 2 514                | 2 200            | 2 514                | 2 200            |
| Paris           | 12/2016            | 6 202                | 5 500            | 6 174                | 5 500            |
| Strasbourg      | 12/2017<br>12/2018 | 637                  | 588              | 1 465                | 1 220            |
| Tours           | 12/2017            | 2 453                | 2 010            | 2 453                | 2 010            |
| TOTAL           |                    | 23 251               | 20 987           | 26 178               | 22 770           |

#### ► Immobilisations en cours

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

| En k€           | 2021                 |                  | 2022                 |                  |
|-----------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                 | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Aix en Provence | 2 129                | 961              | 0                    | 0                |
| Strasbourg      | 828                  | 632              | 0                    | 0                |
| TOTAL           | 2 956                | 1 593            | 0                    | 0                |

Il n'y a plus d'immobilisation en cours au 31/12/2022 car les deux programmes immobiliers (Aix-en-Provence et Strasbourg) ont été livrés en 2022.



### Locataires et comptes rattachés

Les créances locataires sont constituées de :

| Créances locataires                    | Total    | A - d'un an | A + d'un an |
|----------------------------------------|----------|-------------|-------------|
| Locataires                             | 16 757 € | 16 757 €    |             |
| Créances sur gestionnaires immobiliers | 55 836 € | 55 836 €    |             |
| TOTAL                                  | 72 593 € | 72 593 €    | 0 €         |

### Autres créances

Elles sont constituées de :

| Autres créances             | Total    | A - d'un an | A + d'un an |
|-----------------------------|----------|-------------|-------------|
| Dont autres créances        | 5 914 €  | 5 914 €     |             |
| Dont fournisseurs débiteurs | 17 321 € | 17 321 €    |             |
| TOTAL                       | 23 235 € | 23 235 €    | 0 €         |

### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 258 822 € de disponibilités en banque et de 500 000 € de placement sur un compte à terme.

### Capitaux propres

#### ► Souscription des parts

Après réduction du capital en 2021, le capital social est composé de 6 112 parts de 4 267 € de valeur nominale.

|                 | Nombre de parts | Valeur d'une part | Total        |
|-----------------|-----------------|-------------------|--------------|
| Fondateurs      | 177             | 4 267 €           | 755 259 €    |
| Hors fondateurs | 5 935           | 4 267 €           | 25 324 645 € |
| TOTAL           | 6 112           | 4 267 €           | 26 079 904 € |

► **Tableau des capitaux propres**

| En €                             | N-1               | +              | -              | N                 |
|----------------------------------|-------------------|----------------|----------------|-------------------|
| Capital                          | 26 079 904        | 0              | 0              | 26 079 904        |
| Prime d'émission                 | 4 198 750         | 0              | 0              | 4 198 750         |
| Prélèvement sur prime d'émission | -3 770 910        | 0              | 0              | -3 770 910        |
| Report à nouveau                 | -4 709            | 17 612         | 0              | 12 903            |
| Résultat                         | 292 653           | 382 615        | 292 653        | 382 615           |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>26 795 688</b> | <b>400 227</b> | <b>292 653</b> | <b>26 903 262</b> |

275 040 € de dividendes ont été versés en 2022 au titre de l'année précédente, conformément à l'Assemblée Générale Ordinaire (AGO) de l'approbation des comptes 2021.

**Dettes**

Elles sont constituées par :

| Dettes financières                 | Total         | A - d'un an   | De 1 à 5 ans | A + de 5 ans |
|------------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| dont cautionnements reçus          | 51 776        | 51 776        |              |              |
| dont associés - dividendes à payer | 2 790         | 2 790         |              |              |
| dont intérêts courus non échus     | 614           | 614           |              |              |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>55 180</b> | <b>55 180</b> |              |              |

| Dettes d'exploitation                    | Total         | A - d'un an   | De 1 à 5 ans | A + de 5 ans |
|------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| dont dettes fournisseurs                 | 17 108        | 17 108        |              |              |
| dont fournisseurs factures non parvenues | 48 332        | 48 332        |              |              |
| dont dettes fiscales                     | 5 220         | 5 220         |              |              |
| dont clients créditeurs                  | 1 833         | 1 833         |              |              |
| dont autres dettes                       | 1 767         | 1 767         |              |              |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>74 260</b> | <b>74 260</b> |              |              |



### Prélèvements sur primes d'émission

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

|                                         | Prime d'émission | Prélèvement sur 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€                         |
| Solde de la prime d'émission à fin 2017 | 415 k€           | -                                |
| Prime d'émission 2018                   | 127 k€           | -                                |
| Commission de souscription 2018         | -                | 114 k€                           |
| Solde de la prime d'émission à fin 2022 | 428 k€           | -                                |

### Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2022 ressort à 382 615 €.

### État de l'actif immobilisé

|                                            | 31/12/2021 | Entrées  | Sorties  | 31/12/2022 |
|--------------------------------------------|------------|----------|----------|------------|
| Immobilisations incorporelles              | -          | -        | -        | -          |
| Immobilisations corporelles                | 23 251 k€  | 2 956 k€ | 29 k€    | 26 178 k€  |
| Terrains et constructions locatives        | 2 956 k€   | -        | 2 956 k€ | 0 k€       |
| Immobilisations en cours                   |            |          |          |            |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | -          | -        | -        | -          |
| Immobilisation financières                 | -          | -        | -        | -          |
| TOTAL                                      | 26 207 k€  | 2 956 k€ | 2 986 k€ | 26 178 k€  |

## Informations relatives au compte de résultat

### Produits

Ils se décomposent de la manière suivante :

| En €         | Aix-en-Provence | Annecy    | Lille Lebas | Lille Pyramides | Paris     | Strasbourg | Tours    | Total     |
|--------------|-----------------|-----------|-------------|-----------------|-----------|------------|----------|-----------|
| Loyers       | 51 240 €        | 223 977 € | 35 567 €    | 63 650 €        | 136 621 € | 17 697 €   | 53 781 € | 582 533 € |
| Charges loc. | 4 497 €         | 15 481 €  | 1 956 €     | 4 014 €         | 7 356 €   | 1 952 €    | 2 815 €  | 38 071 €  |

### Charges immobilières

|                                                           |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Charges et taxes récupérables sur les locataires</b>   | <b>73 k€</b> |
| dont charges récupérables                                 | 73 k€        |
| dont taxes récupérables                                   | -            |
| <b>Charges d'entretien du patrimoine non récupérables</b> | <b>7 k€</b>  |
| Gros travaux et réparations                               | Néant        |
| <b>Autres charges immobilières</b>                        | <b>81 k€</b> |
| dont charges non récupérables                             | 57 k€        |
| dont taxes non récupérables                               | 24 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 2022 est de 25,6 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 53 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (23 k€), de frais de dépositaire (11 k€), de frais de catalogue (5 k€), d'honoraires d'expertise immobilières (2,5 k€).

### Résultat financier de la société

Le résultat financier est de 345€ composé des produits financiers sur le compte à terme.

### Résultat exceptionnel de la société

Le résultat exceptionnel est de 4 k€ composé de la prescription de la taxe foncière de Strasbourg sur exercice antérieur.

### Engagements hors bilan

Néant

---

# 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 N°6  
C/O Advenis REIM  
52 rue de Bassano  
75008 PARIS

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier RENOVALYS N°6 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.

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

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

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

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

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

### Conventions déjà approuvées par l'assemblée

En application 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 2022, la souscription étant fermée, aucune charge n'a été comptabilisée par votre SCPI 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.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, votre SCPI a provisionné un montant de commission de gestion pour la société de gestion de 25 570,85 euros TTC.

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

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

---

# PROJET DES RÉOLUTIONS



## 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 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                       | 382 615 € | 62,60 €  |
| Report à nouveau                   | 12 903 €  | 2,11 €   |
| Total distribuable                 | 395 518 € | 64,71 €  |
| Dividende                          | 366 720 € | 60,00 €  |
| Report à nouveau après affectation | 27 798 €  | 4,71 €   |

En conséquence, le dividende unitaire par part en pleine jouissance pour l'exercice 2022 s'élève à 60 euros.

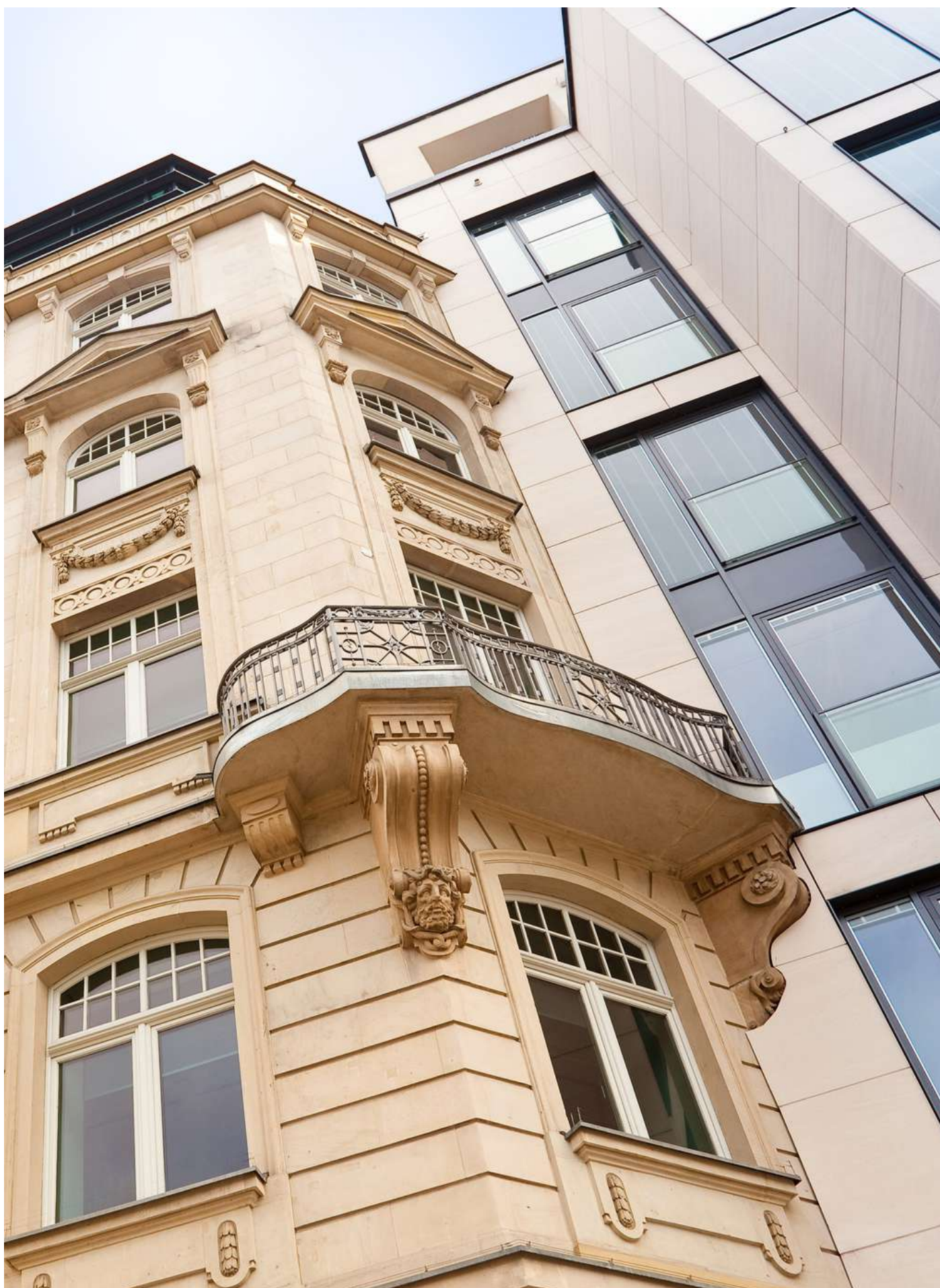
**Sixième résolution** — L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

|                          | Valeur globale  | Valeur par part |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Valeur comptable         | 26 903 261,84 € | 4 401,71 €      |
| Valeur de réalisation    | 23 495 554,49 € | 3 844,17 €      |
| Valeur de reconstitution | 28 706 469,68 € | 4 696,74 €      |

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

---

# GLOSSAIRE



### **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 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 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.

### **Autorité des Marchés Financiers (AMF)**

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](http://www.advenis-reim.com)

SCPI Renovalys n°6

RCS Paris 821 123 999

Visa AMF n°18-22 du 24 juillet 2018

Notice publiée au BALO le 03/08/2018