



SCPI Renovalys 3

Rapport annuel

2024

Sommaire



PARTIE 1
Page 3

Renovalys 3 en bref



PARTIE 2
Page 6

Le marché immobilier en 2024



PARTIE 3
Page 9

Rapport de la société de gestion



PARTIE 4
Page 24

Rapport du conseil de surveillance



PARTIE 5
Page 26

Comptes annuels de la SCPI



PARTIE 6
Page 38

Rapport du Commissaire aux comptes



PARTIE 7
Page 43

Projet de résolutions



PARTIE 8
Page 45

Glossaire

PARTIE
1

Renovalys 3 en bref

LASCPIAU 31/12/2024

Forme juridique	SCPI Malraux à capital fixe
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Date d'immatriculation	17/08/2011
Numéro d'immatriculation	RCS Paris N° 534 167 929
Date de dissolution statutaire	16/08/2026
Capital social au 31/12/2024	2 692 950 €
Date d'ouverture au public	28/09/2011
Clôture des souscriptions	31/12/2012
Durée de placement	statutaire 15 ans
Visa AMF ^(*)	n° 18-19 du 24 juillet 2018
Société de gestion	Advenis REIM

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion

Advenis Real Estate Investment Management

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

Agrément délivré par l'AMF ^x 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

49 Rue de Châteaudun
75009 Paris

Commissaires aux comptes de la SCPI

PricewaterhouseCoopers Audit

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

Conseil de surveillance de la SCPI

Président

Monsieur Jacques-Henry DE BOURMONT

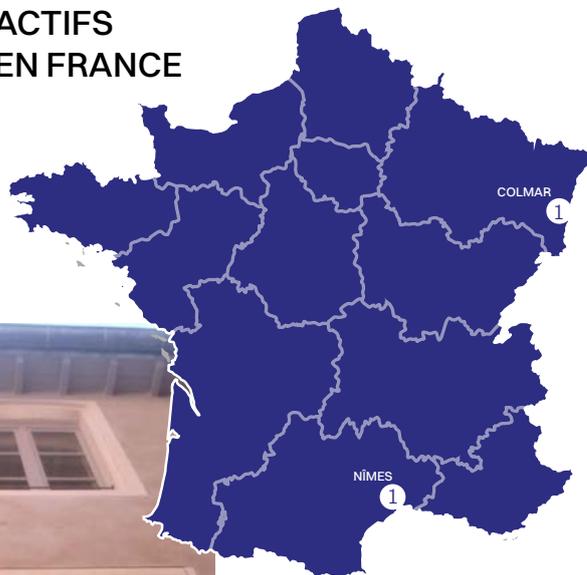
Membres du Conseil (par ordre alphabétique)

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

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

PATRIMOINE AU 31/12/2024

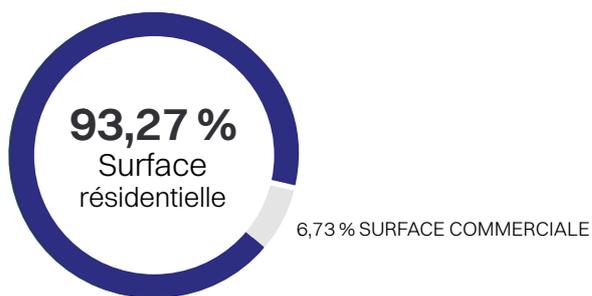
2 ACTIFS EN FRANCE



COLMAR



NÎMES



2
IMMEUBLES

16
LOTS
D'HABITATION

1
COMMERCE

717 m²
SURFACE HABITABLE
LOI BOUTIN ^(*)

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

PARTIE

2

Le marché immobilier en 2024

*L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine
d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM*

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2024 PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'analyse produite appartient à la société de gestion et repose sur ses hypothèses. Les informations diffusées dans cette partie ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.

Chers associés,

En 2024, le marché immobilier français poursuit son ajustement, prolongeant la tendance baissière initiée en 2023. Après une période de croissance soutenue pendant plusieurs années, le secteur connaît une diminution marquée des volumes de transactions, ainsi qu'un recul généralisé des prix sur l'ensemble du territoire. Selon les Notaires de France, 780 000 transactions de logements anciens ont été réalisées à fin septembre 2024, contre 935 000 un an plus tôt, soit une diminution de près de 17 % sur 12 mois. Dans un contexte d'instabilité économique qui a marqué l'année 2024 et avec des taux d'intérêt particulièrement élevés (malgré la baisse des taux directeurs de la BCE au cours de l'année, passant de 4 % en janvier à 3 % en décembre), les conditions d'emprunt restent strictes. Selon l'Observatoire Crédit Logement, après un pic à 4,20 % en décembre 2023, le taux moyen des crédits immobiliers a reculé à 3,32 % en décembre 2024, favorisant un regain d'intérêt pour l'achat immobilier. Toutefois, cette baisse ne compense pas la flambée des taux de crédit observée depuis 2022. Les propriétaires restent réticents à céder leurs biens et donc renoncer aux conditions avantageuses obtenues précédemment, freinant ainsi la mobilité du marché.

Marché de l'immobilier en 2024

La baisse des volumes de transactions accompagne un repli des prix sur l'ensemble du territoire. À l'échelle nationale et selon les Notaires de France, l'indice des prix des appartements anciens affiche une diminution de 3,9 % en un an. Toutefois, la dynamique reste contrastée selon les régions. En Île-de-France et selon l'Insee, la baisse des prix s'accélère avec une chute de 5,3 % sur un an au troisième trimestre 2024. En région, la baisse est plus modérée, s'établissant à 3,4 % sur un an en septembre 2024. Dans les grandes villes, la correction des prix est plus marquée avec 6,7 % à Paris, 7,5 % à Bordeaux, 8,6 % à Lyon et 9,2 % à Nantes. Seule Nice échappe à cette tendance avec des prix stabilisés sur un an.

NOTRE ANALYSE DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL POUR 2024

L'offre de logements à louer a poursuivi son repli avec une diminution de 8,6 % (selon Meilleurs agents) entre octobre 2023 et octobre 2024. Cette pénurie est particulièrement marquée sur le segment des logements loués non meublés. En effet, ces derniers représentent 62 % de l'offre locative, mais leur nombre a chuté de 11,7 % en un an. À l'inverse, l'offre de logements meublés (38 % du total) progresse de 7,7 %. Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2025, les appartements présentant un DPE G ne peuvent plus être reproposés à la location, ceux-ci représentent 755 000 logements selon les estimations de l'ADEME, contribuant à la contraction de l'offre de biens à louer.

Cette contraction de l'offre, couplée à une demande qui s'est accrue de 45 % sur trois ans favorise une hausse continue des loyers. Sur un an, les loyers ont progressé de 4 %, une augmentation supérieure au rythme de l'inflation (estimée à 1,6 % en 2024). La hausse des loyers est alimentée par la part croissante de logements meublés mis en location (loués généralement 20 % plus cher à surface égale).

Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. La liquidité est limitée.

Malgré ce repli des prix, le marché immobilier reste contraint par des niveaux encore élevés et un accès au crédit toujours restreint, limitant la reprise des transactions. Sur la base d'une mensualité de 800 €/mois sur 20 ans, un ménage moyen peut aujourd'hui financer 55 m² pour un appartement ancien (+1 m² sur un an). Cette tendance reste mesurée en comparaison au recul marquant de 2022, où la perte de pouvoir d'achat atteignait 6 à 10 m² dans certaines grandes villes.

Focus sur Renovalys 3

Les tendances de prix sont contrastées pour les villes du patrimoine de la SCPI. Selon Meilleurs Agents, Colmar affiche une forte hausse de 7,6 % sur un an en février 2025, alors qu'à Nîmes, les prix reculent de 1,6 %.

Le marché des SCPI en France

En 2024, la collecte brute des SCPI a atteint 4,7 milliards €, marquant une baisse de 38 % par rapport à 2023. Toutefois, une rupture de tendance s'est opérée au quatrième trimestre, avec une collecte en hausse de 24 % par rapport à la même période en 2023, suggérant un regain d'intérêt des investisseurs.

La répartition de la collecte en 2024 reste marquée par la prédominance des SCPI diversifiées.

- Les secteurs qui se distinguent et qui sont recherchés par les investisseurs sont : Les SCPI diversifiées, qui représentent 68 % de la collecte (bien qu'elles ne constituent que 20 % des SCPI en nombre) ;
- Les SCPI bureaux, qui ont capté 14 % de la collecte ;
- Les SCPI santé et éducation, représentant 7 % des souscriptions ;
- Les SCPI logistique et les locaux d'activité, qui ont rassemblé 5 % de la collecte.

Toutefois, certaines grandes villes enregistrent un ralentissement de la demande locative, avec des baisses de 14,1 % à Bordeaux, 11,6 % à Nantes, 10,9 % à Nice et 10,6 % à Lyon. À l'inverse, Montpellier, Toulouse et Strasbourg affichent toujours une hausse du nombre de candidats à la location allant jusqu'à 4,6 %.

L'investissement locatif a poursuivi son déclin en 2024. Il ne représente plus que 25,5 % des transactions immobilières, un niveau inédit depuis 2018 et en forte baisse par rapport aux 30,6 % enregistrés en 2021 selon Century 21. Cette tendance s'explique par un environnement devenu moins favorable aux investisseurs, marqué par une hausse des coûts d'emprunt et de difficulté d'accès au crédit, ainsi que des obligations réglementaires croissantes en matière de rénovation énergétique. Confrontés à une rentabilité en recul et à des conditions de financement plus contraignantes, de nombreux ménages ont recentré leurs priorités sur l'achat de leur résidence principale, délaissant progressivement l'investissement locatif. La stabilisation progressive de l'inflation a permis aux ménages de réduire leurs dépenses contraintes, renforçant ainsi leur capacité d'épargne et leur capacité d'apport personnel.

Compte tenu de ces éléments, nous pensons que la rareté des produits locatifs de qualité permettra de soutenir un bon niveau de remplissage de notre parc locatif. A moyen terme, ce parc pourra soutenir la demande d'investisseurs recherchant des appartements pour achat puis location.

BILAN DE L'ACTIVITE 2024 POUR LA SCPI RENOVALYS 3

La SCPI Renovalys 3 améliore son Taux d'Occupation Financier ⁽¹⁾ en cette année 2024 (avec un taux de 83,10 % sur l'année). Le montant des loyers facturés est supérieur à celui de l'année 2023, notamment grâce à la remise en location pour la première année complète des lots de Nîmes remis à neuf, suite à l'incendie survenu en 2021, ce qui permet à la SCPI de voir son résultat augmenter en 2024.



Jean-François CHAURY
Directeur Général
d'Advenis REIM



Pierre-Simon CREO
Gérant de la SCPI
Renovalys 3



Sources :

Notaires de France «Conférence de presse immobilière nationale» du 16/12/2024, Notaires de France « Note de conjoncture immobilière n°65 » du 30/10/2024, ASPIM «Collecte et performance des fonds immobiliers grand public en 2024 » du 07/02/2025, Guy Hocquet «Marché locatif immobilier 2024» du 22/11/2024, L'observatoire Crédit Logement (CSA) « Janvier 2025 » du 21/02/2025, L'Insee «Au troisième trimestre 2024, les prix des logements anciens sont quasi stables » du 28/11/2024, Meilleurs agents «Bilan d'un marché locatif 2024 complètement bloqué!» du 31/10/2024, Century 21 «Bilan Century 21 France : marché immobilier ancien» du 07/01/2025, Banque de France « les taux directeurs de la Banque centrale européenne » du 31/01/2025, Meilleurs Agents « Prix immobilier » du 21/02/2025.

L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM.

⁽¹⁾ Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, y compris les indemnités compensatrices de loyers, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée.

Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. La liquidité est limitée.

PARTIE
3

Rapport de la société de gestion

*L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine
d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM*

RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

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

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

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

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2024 (nominal ^(*) : 4 143 €)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
2 692 950 €	650	124

La souscription de parts de la SCPI n'est plus ouverte au public depuis le 31 décembre 2012. Par conséquent, aucune souscription de part nouvelle n'a eu lieu durant l'année 2024.

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

La SCPI n'a pas enregistré de transactions de parts sur le marché secondaire en 2024. Au 31 décembre 2024, 6 parts étaient proposées à la vente pour un prix de part de 3 500 €.

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

PATRIMOINE DE LA SCPI

Le patrimoine a été constitué par acquisition d'immeubles ou de lots d'immeubles situés dans le centre historique de villes sélectionnées pour leur intérêt patrimonial et le dynamisme de leur marché locatif. Ces immeubles de caractère bénéficiaient tous d'un potentiel de revalorisation par rénovation, ce qui permet la réalisation d'importants travaux éligibles au dispositif Malraux à capital fixe.

Tableau récapitulatif du patrimoine

VILLE	Nombre de lots	Surface habitable loi Boutin (*) (m²)	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition du foncier (k€ droits inclus)	Prix des travaux engagés (k€)	Prix de revient (k€ / m²)
Colmar (16, rue des Prêtres)	5	312	100 %	694	810	4,8
Nîmes (60, Boulevard Gambetta)	12	405	100 %	247	998	3,1
TOTAL	17	717	-	941	1 808	3,8



16, rue des Prêtres

Colmar

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

Nîmes

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



60, Boulevard Gambetta

Répartition du patrimoine immobilier

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

Au 31 décembre 2024, en % des valeurs vénales(*) :

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Total
Paris / Île-de-France	0 %	0 %	0 %
Régions	92,97 %	7,03 %	100,00 %
TOTAL	92,97 %	7,03 %	100,00 %

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

Travaux de rénovation du patrimoine

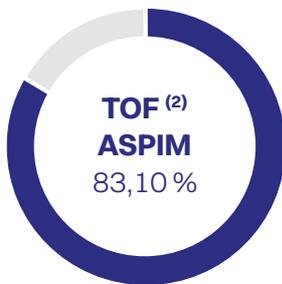
Les travaux de rénovation des immeubles sont terminés, tous les immeubles ont été livrés.

GESTION LOCATIVE

Situation locative

Au 31 décembre 2024, sur les 17 lots détenus par la SCPI, 2 lots étaient vacants à Colmar, et 2 lots étaient vacants à Nîmes. À cette date, le taux d'occupation physique TOP ⁽¹⁾ du patrimoine était de 71,34 % et le taux d'occupation financier annuel 2024 TOF ⁽²⁾ était de 83,10 %.

Évolution du TOF moyen annuel ⁽³⁾	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	83,54 %	94,62 %	93,91 %	80,74 %	84,68 %	70,42 %	44,36 %	70,87 %	83,10 %



TOF

- Locaux occupés : 83,10 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 16,90 %

Évolution du TOP ⁽¹⁾	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	83,84 %	100 %	95,38 %	95,27 %	81,99 %	82,15 %	50,22 %	59,31 %	84,46 %	71,34 %

Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs.

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

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

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

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



L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM.

Loyers facturés

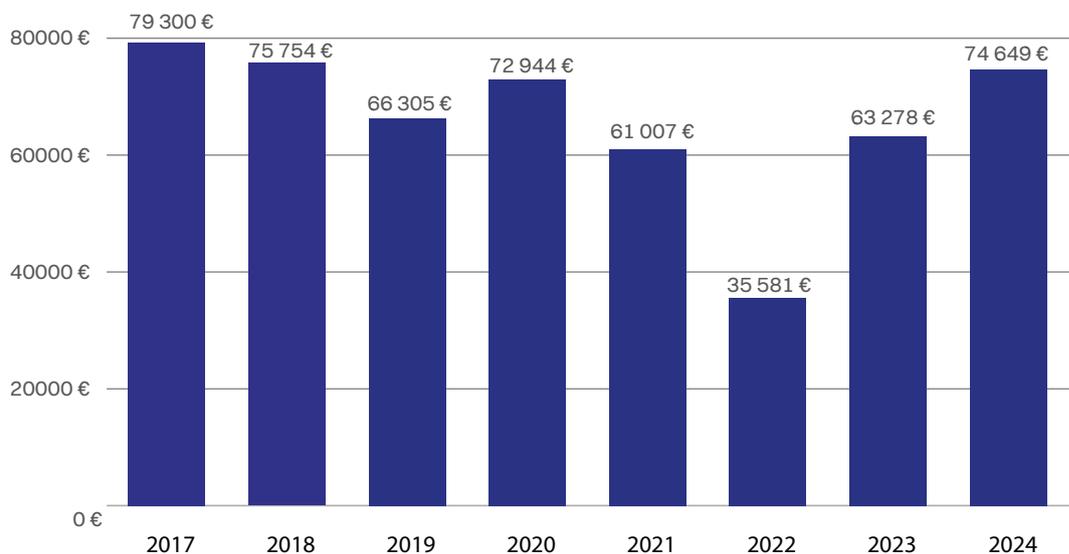
La situation locative des biens a permis de facturer 74 649 € de loyers en 2024 contre 63 278 € l'an dernier (soit une hausse de 17,97 % par rapport à l'année 2023). Cette variation s'explique principalement par la remise en location des lots de Nîmes pour la première année complète.

Répartition des loyers en 2024



Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs.

Évolution des loyers au cours des derniers exercices



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

État des impayés et provisions pour créances douteuses

Le total des créances locatives au 31 décembre 2024 est de 10,5 k€ dont 9,7 k€ sont classées en créances douteuses.

Les provisions pour créances douteuses sont constituées en cas de loyers impayés dont le recouvrement est incertain. Une provision a ainsi été comptabilisée au 31 décembre 2024 pour 7,2 k€.

PERSPECTIVES POUR 2025

Pour 2025, l'objectif est de poursuivre le travail de la SCPI sur les taux d'occupation physique ^(*) et financier ^(*). Les conséquences du contexte actuel, avec la hausse brutale des taux d'intérêts, auraient tendance à bénéficier aux propriétaires bailleurs. Cependant, elles impliquent un risque d'augmentation des impayés, la SCPI restera vigilante sur ce point en 2025.

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

RÉSULTATS FINANCIERS

Commentaires relatifs aux résultats

En 2024, la SCPI Renovalys 3 a facturé 74 649 € de loyers et a perçu 1 022,16 € de produits financiers pour les placements d'excédents de trésorerie sur des comptes rémunérés.

Les principaux postes de charges ont été constitués des taxes foncières et locatives (14,7 k€), des charges d'entretien du patrimoine locatif (11,2 k€), des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (5,7 k€), des honoraires d'expertise immobilière (1 k€), de frais d'actes et contentieux (2,9 k€), de frais de banque (0,3 k€ - principalement en lien avec le prêt bancaire souscrit), et de frais de catalogues et imprimés (1,7 k€).

Face à ces nombreuses charges, l'exercice 2024 enregistre un résultat de 14 475 €, soit de 22,27 € par part.

Distribution 2024

31/12/2024	Total (en €)	Par part (en €)
Résultat net	14 475	22,27
Report à nouveau ^(*)	9 385	14,44
Total distribuable	23 860	36,71
Dividende brut ^(*)	0	0,00
Report à nouveau après affectation	23 860	36,71

Suite à l'incendie ayant touché l'immeuble de Nîmes, ainsi que sa remise en location au cours de 2023, la SCPI veille à reconstituer de la trésorerie qui lui permettra de solder son emprunt bancaire.

Au 31 décembre 2024, la SCPI a toujours une dette bancaire de 20 000€ à taux variable (1,30 % + Euribor 3 mois flooré à 0 %) et sans pénalité de remboursement anticipé.

Ainsi, il est proposé aux associés de la SCPI de ne pas réaliser de distribution au titre de l'exercice 2024, jusqu'à ce que la trésorerie permette de rembourser l'emprunt bancaire de la SCPI.

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

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

Évolution des résultats financiers par part au cours des derniers exercices

€/Part	2015	2016	2017 ⁽¹⁾	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat courant	-49,00 €	53,00 €	41,63 €	41,09 €	87,26 €	42,04 €	7,70 €	-33,29 €	0,47€	22,27 €
Report à nouveau ⁽²⁾ cumulé	-163,00 €	-212,00 €	-0,45 €	1,18 €	2,27 €	43,53 €	39,57 €	47,27 €	13,97€	14,44 €
Dividendes bruts ⁽²⁾ distribués	0,00	0,00	40,00 €	40,00 €	46,00 €	46,00 €	0,00	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau ⁽²⁾ après distribution	-212,00 €	0,00	1,18 €	2,27 €	43,53 €	39,57 €	47,27 €	13,97 €	14,44€	36,71 €

⁽¹⁾Réduction de capital votée par l'assemblée générale du 27 juin 2017

⁽²⁾ Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.



L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM.

Dettes à l'égard des fournisseurs

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2024 par date d'échéance.

	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				< 90 jours	> 90 jours	délais conventionnels
Dettes courantes	2023	2 259 €	1 266 €	-	993 €	-
	2024	1 216 €	223 €	-	993 €	-
Dettes litigieuses	2023	-	-	-	-	-
	2024	-	-	-	-	-
TOTAL	2023	2 259 €	1 266 €	-	993 €	-
	2024	1 216 €	223 €	-	993 €	-



L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM.

Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2023	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2024
+ Fonds collectés	3 168 550 €	-	3 168 550 €
+ Divers / Autres réserves	-	-	-
- Achats d'immeubles	-940 655 €	-	-940 655 €
- Immobilisations	-1 808 232 €	-	-1 808 232 €
- Cessions d'immeubles	-	-	-
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-339 878 €	-	-339 878 €
- Autres immobilisations corporelles	-	-	-
SOLDE	79 785 €	-	79 785 €

Évolution du capital

Date de création : 2011 ; nominal ⁽¹⁾ de la part : 4 143 €.

Année	Capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31/12
2011	2 795 000 €	1 560 000	650	122	339 878 €	5 000 €
2012	2 795 000 €	-	650	122	-	-
2013	2 795 000 €	-	650	122	-	-
2014	2 795 000 €	-	650	122	-	-
2015	2 795 000 €	-	650	122	-	-
2016	2 795 000 €	-	650	122	-	-
2017	2 692 950 ⁽¹⁾ €	-	650	122	-	-
2018	2 692 950 €	-	650	122	-	-
2019	2 692 950 €	-	650	122	-	-
2020	2 692 950 €	-	650	122	-	-
2021	2 692 950 €	-	650	123	-	-
2022	2 692 950 €	-	650	123	-	-
2023	2 692 950 €	-	650	123	-	-
2024	2 692 950 €	-	650	124	-	-

⁽¹⁾ La baisse du capital nominal de la SCPI Renoyalys 3 est la conséquence de la réduction de capital votée par l'assemblée générale du 27/06/2017.

⁽²⁾ Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

En conformité avec son contrat, l'expert réalise des diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations notamment de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en arbitrando la valeur vénale des actifs selon deux méthodes :

- Méthode par comparaison,
- Méthode par le revenu.

La valeur d'expertise globale des actifs détenus par la SCPI Renovalys 3 s'élève à 2 050 000 € au 31 décembre 2024. La méthode retenue par actif est la même qu'en 2023 : les actifs ont été évalués en utilisant la méthode par le revenu.

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 2024.

Valeur comptable	2024
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	2 748 886,41
Valeur nette des autres actifs	1 595,75
VALEUR COMPTABLE ^(*)	2 750 482,16
Soit pour une part	4 231,51

La valeur comptable de la SCPI Renovalys 3 s'établit à 2 750 482,16 euros, soit 4 231,51 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	2024
Valeur vénale ^(*)	2 050 000,00
Valeur nette des autres actifs	1 595,75
VALEUR DE RÉALISATION ^(*)	2 051 595,75
Soit pour une part	3 156,30

La valeur de réalisation de la SCPI Renovalys 3 s'établit à 2 051 595,75 euros, soit 3 156,30 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	2024
Valeur de réalisation ^(*)	2 051 595,75
Frais d'acquisition	143 500,00
Commission de souscription	316 455,45
VALEUR DE RECONSTITUTION ^(*)	2 511 551,20
Soit pour une part	3 863,92

La valeur de reconstitution de la SCPI Renovalys 3 s'établit à 2 511 551,20 euros, soit 3 863,92 euros par part.

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

Évolution des valeurs de réalisation et de reconstitution ^(*)

Valeurs (€)	2023	Soit par part	2024	Soit par part
Valeur de réalisation ^(*)	2 127 120,49	3 272,49	2 051 595,75	3 156,30
Valeur de reconstitution ^(*)	2 605 172,19	4 007,96	2 511 551,20	3 863,92

En 2024, les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI Renoyalys 3 ont respectivement diminué de 3,55 % et 3,59 % en un an.

IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

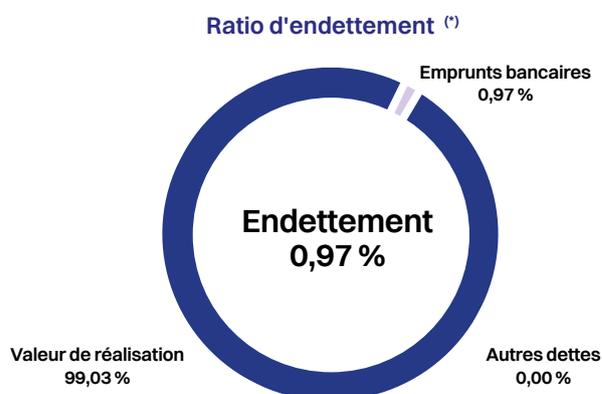
Au 31 décembre 2024, la valeur indicative pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2025 est de 3 075,53 € pour une part. Cette valeur correspond à la part immobilière de la valeur de réalisation ^(*) de la SCPI.

Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'évoluer dans le temps et varient selon le pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

Financement mis en place

Afin de pouvoir financer les travaux de rénovation de l'immeuble de Nîmes à la suite de l'incendie survenu en avril 2021, la SCPI Renoyalys 3 a contracté un prêt de 200 000 € sur 5 ans, à taux variable (1,30 % + Euribor 3 mois flooré à 0 %) et sans pénalité de remboursement anticipé, grâce à la décision prise en assemblée générale de mars 2022. La SCPI Renoyalys 3 a réalisé un remboursement partiel en 2023 d'un montant de 160 000 €, puis un remboursement de 20 000 € en 2024.

Emprunts affectés à l'immobilier	20 000 €
Emprunts affectés à l'exploitation	RAS
Lignes de crédits	RAS
Découverts bancaires	RAS



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

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2024, la SCPI Renovalys 3 a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

Advenis Real Estate Investment Management : 2 870,03 € au titre de la commission de gestion. Aucune commission de cession de parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente n'a été payée au titre de l'exercice 2024, en l'absence de transaction sur le marché secondaire.

Advenis Property et Facility Management : 6 167,40 € au titre des missions d'administrateurs de biens et d'honoraires de syndic.

Informations relatives aux rémunérations

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

Au titre de l'exercice 2024, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 22 collaborateurs fin 2024, se sont élevées à 1 519 432 € se décomposant en :

- 1 369 543 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 759 623 € versés à l'ensemble du personnel identifié ^(*), soit 8 collaborateurs fin 2024
- 149 889 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 123 943 € versés à 8 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 200.000 € nets.

DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

Les sources réglementaires

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF) ^(*), Advenis REIM est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont notamment les suivantes :

- Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ^(*) (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;
- Le Code Monétaire et Financier ^(*), dans son Chapitre IV du Livre II ;
- Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) ^(*) dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la société de gestion dans son programme d'activité.

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

Les principes d'organisation

Advenis REIM s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne qui a pour but de favoriser l'efficacité de l'entreprise grâce à la mise en place d'une organisation et de contrôles permettant un encadrement et une maîtrise raisonnée des risques encourus. Il est supervisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui rend régulièrement compte de ses travaux au Directeur Général et 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 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 ;

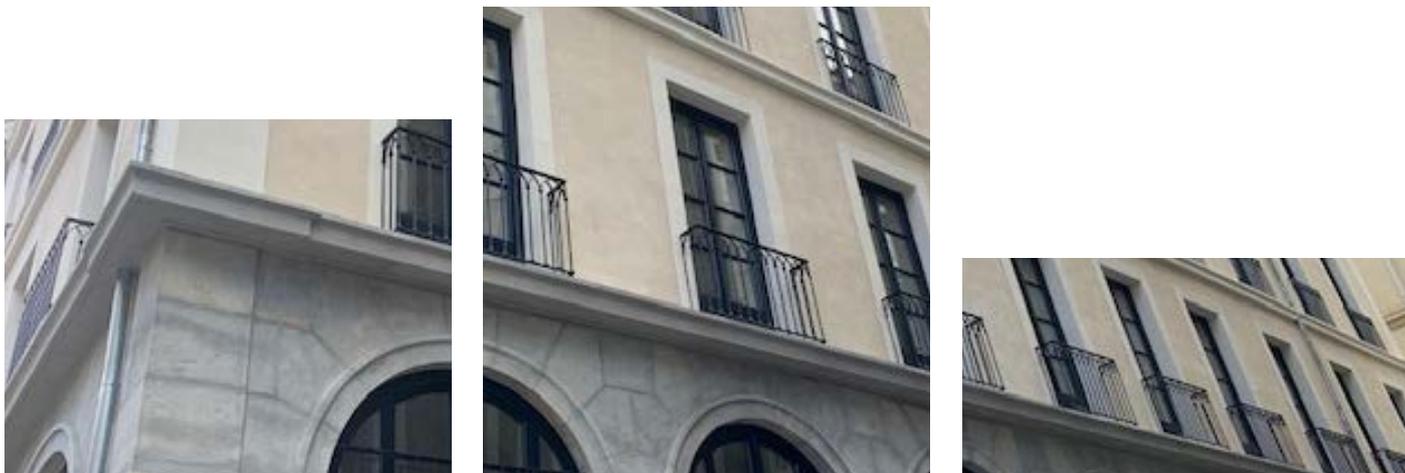
- Le contrôle permanent de 2ème niveau réalisé par le service conformité sous la responsabilité de la RCCI, vérifie le respect de la réglementation et des règles professionnelles ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de 1er niveau. Il couvre à la fois des contrôles fonctionnels s'exerçant sur des matières comme la comptabilité, la gestion des associés, la gestion technique, la gestion immobilière et des contrôles purement réglementaires (lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme) ;
- Le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission d'adopter une focale objective sur l'adéquation et l'efficacité des mécanismes et dispositifs de contrôle existants. Ce contrôle vise à formuler des recommandations à adopter et à vérifier le respect des recommandations précédemment émises. Il fait l'objet d'un rapport annuel à destination des dirigeants de la SGP ;
- Les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).

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

Origines et Provenances des fonds

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Advenis REIM reste vigilante sur l'origine, 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



L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM.

DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

Profil de risques

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

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

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

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

Risque lié aux conditions fiscales de placement : investir dans cette SCPI de type fiscal « Malraux » permet de bénéficier de différents avantages fiscaux dont les conditions sont exposées au sein de sa note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition.

En outre, il est rappelé que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.

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

Suivi et évaluation des risques

La nature des instruments utilisés pour la gestion de fonds d'investissement par la société ne nécessite pas la mise en place d'une fonction spécifique et indépendante de contrôle des risques.

Cependant, les risques liés à l'activité de la société sont bien analysés, évalués et suivis par la responsable non indépendante de la fonction de gestion des risques.

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

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

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

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

Politique de gestion des conflits d'intérêt

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

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

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

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

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

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

Politique de confidentialité

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

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

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

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

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

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

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

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

PARTIE



Rapport du conseil de surveillance

*L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine
d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM*



Mesdames, Messieurs,

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

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

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

Evolution du patrimoine

La collecte étant terminée depuis le 31 décembre 2012, le patrimoine de RENOVALYS 3 reste donc inchangé depuis cette date. S'agissant de la situation locative au 31 décembre 2024, les immeubles ont produit 74 649 € de loyers (63 278 € en 2023). Cette variation s'explique principalement par la remise en location des lots de Nîmes pour la première année complète.

Valeurs représentatives de la SCPI

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

Valeurs (€ / part)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Valeur de réalisation ^(*)	3 319,14	3 360,77	3 354,17	3 330,66	3 326,70	3 366,86	3 241,26	3 272,49	3 156,30
Valeur de reconstitution ^(*)	4 066,26	4 113,89	4 105,72	4 073,16	4 068,62	4 120,86	3 969,75	4 007,96	3 863,92

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

Résultat de l'exercice 2024

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 14 475 € (303 € en 2023). Rapporté à une part, il a représenté 22,27 €.

A la suite de l'incendie ayant touché l'immeuble de Nîmes, ainsi que sa remise en location au cours de 2023, la SCPI veille à reconstituer de la trésorerie qui lui permettra de solder son emprunt bancaire.

Au 31 décembre 2024, la SCPI a toujours une dette bancaire de 20 000€ à taux variable et sans pénalité de remboursement anticipé. Ainsi, il est proposé aux associés de la SCPI de ne pas réaliser de distribution au titre de l'exercice 2024, jusqu'à ce que la trésorerie permette de rembourser l'emprunt bancaire de la SCPI.

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'observation particulière de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

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

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

PARTE

5

Comptes annuels de la SCPI

L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM

ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en euros)	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	2 748 886	2 050 000	2 748 886	2 140 000
Immobilisations en cours				
Total	2 748 886	2 050 000	2 748 886	2 140 000
Charges à répartir				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Total	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Total	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total	-	-	-	-
TOTAL I	2 748 886	2 050 000	2 748 886	2 140 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total	-	-	-	-
TOTAL II	-	-	-	-
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Total	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	26 793	26 793	12 458	12 458
Autres créances	12 924	12 924	3 094	3 094
Provisions pour dépréciation des créances	-7 201	-7 201	-2 720	-2 720
Total	32 516	32 516	12 832	12 832
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	21 323	21 323	40 761	40 761
Total	21 323	21 323	40 761	40 761
Total III	53 839	53 839	53 593	53 593

État du patrimoine (en euros)	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	-26 492	-26 492	-47 628	-47 628
Dettes d'exploitation	-25 752	-25 752	-19 588	-19 588
Dettes diverses				
Total	-52 244	-52 244	-67 216	-67 216
Total IV	-52 244	-52 244	-67 216	-67 216
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Comptes de régularisations				
Charges constatées d'avance			743	743
Produits constatés d'avance				
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
Total	-	-	743	743
TOTAL V	-	-	743	743
Capitaux propres comptables	2 750 482		2 736 007	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		2 051 596		2 127 120

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Situation D'ouverture	Affectation	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	2 692 950			2 692 950
Capital en cours de souscription				
Total	2 692 950	-	-	2 692 950
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	373 550			373 550
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-339 878			-339 878
Total	33 672	-	-	33 672
ECARTS D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Total	-	-	-	-
Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
REPORT ANOUCHEAU (*)	9 082	303	-	9 385
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	303	-303	14 475	14 475
Acomptes sur distribution				
Total	303	-303	14 475	14 475
TOTAL GÉNÉRAL	2 736 007	-	14 475	2 750 482

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

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Exercice 2024	Exercice 2023
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	74 649	63 278
Charges facturées	7 709	2 669
Produits de participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions pour créances locatives	426	1 591
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	82 785	67 538
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Appels de fonds copropriété et charges locatives	17 228	14 737
Travaux de gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	11 152	6 868
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dotations aux provisions pour créances locatives	4 907	793
Autres charges immobilières	30 544	28 104
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES	63 831	50 502
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	18 954	17 037
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	16 910	
Reprise de provision pour créances douteuses		
Autres produits	1	
TOTAL I AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	16 912	-
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion et honoraires administrateurs	9 037	5 162
Commission de souscription		
Frais d'acquisitions		
Diverses charges d'exploitation	12 101	11 684
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Autres charges	0	60
TOTAL II AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	21 138	16 907
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-4 227	-16 907
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	1 022	499
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS	1 022	499
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	1 274	1 184
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES	1 274	1 184
RÉSULTAT FINANCIER	-252	-684

En €	Exercice 2024	Exercice 2023
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		857
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	857
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	857
RÉSULTAT NET	14 475	303



L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2024

Principes et méthodes comptables

Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

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

La SCPI a recours à un expert immobilier indépendant pour l'évaluation des actifs. Le cabinet VIF expertise a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2024 sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans).

Le patrimoine sera évalué les 4 années suivantes sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). La méthode par capitalisation du revenu a été la méthode retenue par l'expert pour tous les biens du patrimoine de la SCPI.

La valeur comptable des immobilisations comprend les appels de fonds reçus des ASL pour les travaux. Lors de la dissolution de ces dernières, des corrections peuvent être apportées sur les comptes d'immobilisation postérieurement à l'activation de ces immeubles.

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.

La valeur comptable des immobilisations comprend les appels de fonds reçus des ASL pour les travaux. Lors de la dissolution de ces dernières, des corrections peuvent être apportées sur les comptes d'immobilisation postérieurement à l'activation de ces immeubles.

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.

Changement de méthode

Néant.

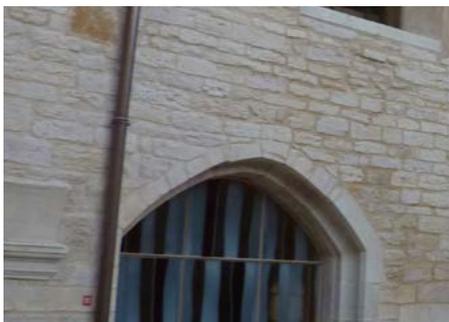
Évènements significatifs de l'exercice

Un emprunt a été souscrit au cours de l'exercice 2022 pour un montant de 200 k€. Cet emprunt a financé les travaux engagés à la suite de l'incendie ayant eu lieu en 2021 sur l'immeuble de Nîmes.

Au cours de l'année 2023, ce même emprunt a fait l'objet d'un remboursement partiel pour un montant de 140 k€. Au cours de l'année 2024, cet emprunt a été partiellement remboursé pour un montant de 20 k€.

Évènements post-clôture

Depuis l'assemblée générale extraordinaire tenue le 19 mars 2025 lors de laquelle les associés se sont prononcés en faveur de la mise en pré-liquidation de la SCPI, la SCPI a opéré à un gel des relocations afin de privilégier les ventes de lots sans locataire et donc maximiser la valeur des biens.



L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM.

Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

Valeurs bilantielles : il s'agit des versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir l'intégralité du prix de revient des programmes immobiliers.

Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession potentiel, évalué par un expert immobilier en 2024, la valeur retenue correspond à la valeur en l'état de réhabilitation.

Terrains et constructions locatives

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

Immeubles	Date acquisition	2024		2023	
		Valeurs bilantielles en k€ ⁽¹⁾	Valeurs estimées en k€ ⁽¹⁾	Valeurs bilantielles en k€ ⁽¹⁾	Valeurs estimées en k€ ⁽¹⁾
Colmar	11/2012	1 504	840	1 504	870
Nîmes	01/2013	1 245	1 210	1 245	1 270

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

Immobilisations en cours

Tous les immeubles ont été livrés. Il n'y a plus d'immobilisation en cours au 31 décembre 2024.

Locataires et comptes rattachés

Les créances sont constituées de :

Créances locataires et comptes rattachés	Total ⁽¹⁾	À moins d'un an ⁽¹⁾	À plus d'un an
Locataires	1 k€	1 k€	-
Locataires douteux ou litigieux	10 k€	10 k€	-
Dépréciation des créances clients	-7 k€	-7 k€	-
Créances sur société de gestion (loyers de décembre versés sur janvier)	16 k€	16 k€	-
TOTAL ⁽¹⁾	20 k€	20 k€	-

En 2024, la dotation pour créances douteuses s'élève à 4,9 k€ et la reprise s'élève à 0,4 k€ soit une dotation nette de 4,5 k€ sur l'exercice. La provision pour créances douteuses s'élève ainsi à 7,2 k€ au 31 décembre 2024.

Autres créances

Autres créances	Total ⁽¹⁾	À moins d'un an ⁽¹⁾	À plus d'un an
Dont produits à recevoir	13 k€	13 k€	-
TOTAL	13 k€	13 k€	-

⁽¹⁾ Montants arrondis.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 21,3 k€ de disponibilités en banque.

Capitaux propres

Souscription des parts

Le capital social est composé de 650 parts de 4 143 € de valeur nominale ⁽¹⁾. Une réduction de capital de 102 050 € a été votée par l'Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2017.

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

Tableau des capitaux propres

	N-1 ⁽¹⁾	+ ⁽¹⁾	- ⁽¹⁾	N ⁽¹⁾
Capital	2 693 k€	-	-	2 693 k€
Primes d'émission	374 k€	-	-	374 k€
Prélèvement sur la prime d'émission	-340 k€	-	-	-340 k€
Report à nouveau ⁽²⁾	9 k€	0	-	9 k€
Résultat	0 k€	14 k€	0 k€	14 k€
TOTAL	2 736 k€	15 k€	0 k€	2 750 k€

Aucun dividende n'a été versé en 2024, conformément à l'Assemblée Générale ordinaire d'approbation des comptes 2023.

⁽¹⁾ Montants arrondis.

⁽²⁾ Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières	Total ⁽¹⁾	À moins d'un an ⁽¹⁾	De 1 an à 5 ans ⁽¹⁾	À plus de 5 ans ⁽¹⁾
dont emprunts bancaires	20 k€	-	20 k€	-
dont cautionnements reçus	6 k€	6 k€	-	-
dont associés - dividendes à payer	0 k€	0 k€	-	-
dont intérêts courus non échus	-	-	-	-
TOTAL	26k€	6 k€	20 k€	-

Dettes d'exploitation	Total ⁽¹⁾	À moins d'un an ⁽¹⁾	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans
dont dettes fournisseurs	1 k€	1 k€	-	-
dont fournisseurs factures non parvenues	7 k€	7 k€	-	-
dont clients créditeurs	3 k€	3 k€	-	-
dont dettes fiscales	1 k€	1 k€	-	-
dont autres dettes	15 k€	15 k€	-	-
TOTAL	26 k€	26 k€	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

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

La décomposition de la prime d'émission est la suivante :

	Prime d'émission ⁽¹⁾	Prélèvements sur la prime d'émission ⁽¹⁾
Prime d'émission 2012	374 k€	-
Commission de souscription 2012	-	340 k€
Solde de la prime d'émission à fin 2023	34 k€	-

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2024.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à 14 475 €.

⁽¹⁾ Montants arrondis.

État de l'actif immobilisé

	31/12/2023 ⁽¹⁾	Entrées	Sorties	31/12/2024 ⁽¹⁾
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	2 749 k€	-	-	2 749 k€
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	2 749 k€	-	-	2 749 k€

Informations relatives au compte de résultat

Produits

Ils se décomposent de la manière suivante :

Immeuble	Colmar	Nîmes	TOTAL
Loyers ⁽¹⁾	25 k€	50 k€	75 k€
Charges locatives ⁽¹⁾	2 k€	6 k€	8 k€

Charges immobilières ⁽¹⁾

Charges et taxes récupérables sur les locataires	17 k€
<i>dont charges récupérables</i>	17 k€
<i>dont taxes récupérables</i>	-
Charges d'entretien du patrimoine non récupérables	11 k€
Gros travaux et réparations	-
Dotations aux provisions pour créances locatives	5 k€
Autres charges immobilières	31 k€
<i>dont charges non récupérables</i>	16 k€
<i>dont taxes non récupérables</i>	15 k€

⁽¹⁾ Montants arrondis.

Charges d'exploitation de la Société

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

En 2024, la commission revenant à la société de gestion est de 2,9 k€, après déduction des honoraires de gestion des gestionnaires immobiliers.

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

Les diverses charges d'exploitation, soit 12,1 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (5,7 k€), des honoraires d'expertise immobilière (1 k€), de frais d'actes et contentieux (2,9 k€), de frais de banques (0,3 k€), ainsi que les frais de catalogues et imprimés (1,7 k€).

Résultat financier de la société

Au 31 décembre 2024, le résultat financier s'élève à - 0,3 k€.

Résultat exceptionnel de la société

Néant.

Garantie hors bilan sur l'emprunt

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

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



L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM.

PARTIE

6

Rapports du Commissaire aux comptes

*L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine
d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM*

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale
SCPI Renoyalys 3
C/O Advenis REIM
52 rue de Bassano
75008 PARIS 8

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Renoyalys 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 « Informations sur les règles générales d'évaluation » 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.821-55 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 7 avril 2025

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 2024

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 R.612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article 17 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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.612-5 du code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLÉE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés 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.

Conformément aux statuts, la SCPI verse à la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management une commission de gestion au titre de la 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 bien et gérants d'immeubles, 10% hors taxes (soit 12% TTC, TVA 20%) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Pour l'exercice clos le 31/12/2024, la SCPI a provisionné un montant de commission de gestion pour la société de gestion de 2 870,03 € TTC.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Conformément aux statuts, la SCPI verse à la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management une commission de souscription au titre de la recherche des capitaux, la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et 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) : la SCPI étant fermée au public depuis le 31/12/2012, il n'y a plus de commission de souscription versée à la société de gestion.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 7 avril 2025
Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

PARTIE



Projet de résolutions

*L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine
d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM*

TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution — L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 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 2024 de la manière suivante :

31/12/2024	Total	Par part
Résultat net	14 475 €	22,27 €
Report à nouveau ^(*)	9 385 €	14,44 €
Total distribuable	23 860 €	36,71 €
Dividende ^(*)	0,00 €	0,00 €
Report à nouveau après affectation	23 860 €	36,71 €

En conséquence de la situation à laquelle fait face la SCPI, aucun dividende ne sera versé pour l'exercice 2024.

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

31/12/2024	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable ^(*)	2 750 482,16 €	4 231,51 €
Valeur de réalisation ^(*)	2 051 595,75 €	3 156,30 €
Valeur de reconstitution ^(*)	2 511 551,20 €	3 863,92 €

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.

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

PARTIE



Glossaire

L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM

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.

Autorité des Marchés Financiers (AMF)

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

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.

Association Syndicale Libre (ASL)

L'ASL est une forme d'association syndicale de propriétaires. Elle permet d'effectuer en commun des travaux d'amélioration, d'entretien ou de mise en valeur des biens.

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

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 sociétaux 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.

Dividendes bruts par part

Pour une part en jouissance au 1er janvier de l'année N. Dividendes (avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger) versés au titre de l'année N.

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 l'incidence substantielle de leurs activités professionnelles sur les profils de risque de la société de gestion et des FIA gérés.

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.

Ratio dettes et autres engagements

Selon la méthode de l'ASPIM Ce ratio est le rapport des dettes et autres engagements sur l'actif net (valeur de réalisation de la SCPI) augmenté des emprunts et des engagements payables à termes

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).

Report à nouveau de l'année

Solde entre le résultat distribuable et le résultat distribué cumulé à celui des années précédentes divisé par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année.

RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises)

La Responsabilité Sociétale des Entreprises désigne la prise en compte par les entreprises, sur base volontaire, et parfois juridique, des enjeux environnementaux, sociaux, économiques et éthiques dans leurs activités.

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).

Surface habitable loi Boutin

Depuis mars 2009, les superficies des locations à usage de résidence principale doivent être mesurées selon la loi Boutin. La surface habitable représente la somme totale des planchers des pièces habitables supérieures à une hauteur de 1,80 m. Sont déduites de ce calcul, les surfaces occupées par les murs, les cloisons, les escaliers, etc. D'autres éléments ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface habitable selon la loi Boutin : terrasses, balcons, caves, garages, parkings, greniers, remises, vérandas, réserves, sous-sols, combles non aménagés.

Taux d'occupation physique (TOP)

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 mais pas les surfaces extérieures ni les parkings).

Taux d'occupation financier (TOF)

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.

Taux de distribution

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.

Valeur comptable

Valeur du patrimoine figurant dans le bilan. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction).

Valeur de reconstitution

C'est la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de Gestion).

Valeur nominale

Elle se définit comme la quote-part que représente une part sociale par rapport au montant total du capital social.

Valeur de réalisation

C'est la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant et de la valeur des autres actifs de la société diminuée des dettes.

Valeur vénale (d'un immeuble ou d'un patrimoine)

Déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où il trouve cet immeuble ».



Rapport annuel

2024

**SCPI
Renovalys 5**

SCPI Renovalys 5

52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris 534 167 929
Visa AMF n°18- 19 du 24 juillet 2018
Notice publiée au BALO le 03/08/2018
Dépositaire : CACEIS Bank

Advenis REIM

52 rue de Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
www.advenis-reim.com
n° TVA Intracommunautaire FR01833409899
Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €
RCS Paris n° 833 409 899



ADVENIS
Real Estate
Investment Management