



# SCPI RENOVALYS 3

Rapport **annuel**  
**2017**

# SOMMAIRE

LA SCPI RENOVALYS 3 EN BREF	3
1 Organes de Direction et de contrôle	3
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2017	4
1 Logements neufs	4
2 Logements anciens	4
3 Le marché des SCPI	4
I - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	5
1 Régime fiscal de la SCPI	5
2 Capital et marché des parts	5
3 Patrimoine de la SCPI	5
4 Gestion locative	6
5 Résultats financiers	6
6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI	8
7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis	8
8 Informations relatives aux rémunérations	9
II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	10
III - COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	11
1 Etat du Patrimoine	11
2 Analyse de la variation des capitaux propres	12
3 Compte de résultat	13
4 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2017	14
IV - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	17
1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	17
2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	19
V - TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	20

## LA SCPI RENOVALYS 3 EN BREF

### 1 Organes de Direction et de contrôle

#### Société de gestion

##### *Advenis Investment Managers*

Société Anonyme au capital de 2 401 457,60 €

Siège social : 12 rue Médéric - 75017 Paris

RCS PARIS 414 596 791

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI n° GP-97124 du 13 octobre 2009

#### *Conseil d'administration*

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président du conseil d'administration

Monsieur Jean-François CHAURY, administrateur

Monsieur Khalil HANKACH, administrateur

#### *Président*

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI

#### Conseil de Surveillance de la SCPI

##### *Président*

Monsieur Jacques-Henri DE BOURMONT

##### *Membres du conseil*

Monsieur Philippe JUVE

Monsieur Nicolas BELLOT

Monsieur Jean-Philippe REVERDY

Monsieur Romain BOULON

Madame François BARRES

Monsieur Fadi WAKIM

#### Expert externe en évaluation

CBRE Valuation

145 – 151 rue de Courcelles

75017 PARIS

#### Commissaires aux comptes de la SCPI

##### *Titulaire*

PricewaterhouseCoopers Audit

Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro B

672 006 483

63 rue de Villiers

92200 Neuilly sur Seine

### 2 La SCPI au 31 décembre 2017

Forme juridique	SCPI à capital fixe
<i>Capital social</i>	2 692 950 €
<i>Date d'ouverture au public</i>	28/09/2011
<i>Clôture des souscriptions</i>	31/12/2012
<i>Durée de placement</i>	Statutaire 15 ans
<i>Visa AMF</i>	SCPI 11-32 (09/09/2011)
<i>Société de gestion</i>	Advenis Investment Managers

## LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2017

Après une année 2016 déjà très favorable, le marché de l'immobilier résidentiel a connu une année exceptionnelle.

### 1 Logements neufs

Les taux d'intérêt toujours bas et le retour progressif de la confiance des ménages ont permis de dynamiser la vente de logements neufs en 2017. Les mises en chantier ont bondi de 15,7 % par rapport à 2016, tandis que les permis de construire ont progressé de 8,2 %.

### 2 Logements anciens

#### Volumes

Avec près d'un million de transactions, les ventes de logements anciens ont atteint un record en 2017. C'est la troisième année consécutive que le marché de l'ancien enregistre une progression du nombre de ventes.

#### Prix de vente

Ce dynamisme des ventes s'est accompagné d'une hausse des prix de 4,2 % (+ 1,5 % en 2016 par rapport à 2015). Si l'Île de France est la région qui a augmenté le plus fortement (+5%), la province n'est pas en reste puisque qu'elle affiche une hausse de +3,9%.

Bordeaux est la ville où les prix ont le plus augmenté avec +7,7% de croissance.

#### Marché locatif

Alors que l'année avait commencé par une stabilisation des loyers, elle s'est terminée par une légère baisse. Ce mouvement s'explique principalement par la montée du chômage et la perte du pouvoir d'achat qui ont pesé sur les candidats à la location.

#### Perspectives pour 2018

Les conditions de marché restant suffisamment favorables, l'année 2018 devrait rester dynamique. Les prix devraient continuer de croître de manière plus modérée qu'en 2017.

### 3 Le marché des SCPI

Avec un total supérieur à 6 milliards €, soit une augmentation de 15,2% par rapport à l'exercice précédent, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de cette catégorie de fonds d'investissement, il y a plus de 40 ans.



Nîmes, 60 bd Gambetta

## I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

### 1 Régime fiscal de la SCPI

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

- secteurs sauvegardés, étant précisé que la restauration de l'immeuble devra être déclarée d'utilité publique si le secteur sauvegardé n'est pas approuvé,
- quartier ancien dégradé, la restauration de l'immeuble devant être déclarée d'utilité publique. L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 9ème année suivant celle de la souscription.

### 2 Capital et marché des parts

Capital au 31/12/2017 (nominal : 4 143 €)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
2 692 950 €	650	122

Aucune transaction de part n'a été réalisée sur le marché secondaire depuis la création de la SCPI. Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de RENOVALYS 3 est

### 3 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 Malraux à capital fixe.

#### 3.1 Tableau récapitulatif du patrimoine

Ville	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix du foncier (k€)	Prix des travaux (k€)	Prix de revient (€ / m <sup>2</sup> )
Colmar	5	329	695 k€	810 k€	4 574 €/m <sup>2</sup>
Nîmes	12	477	247 k€	998 k€	2 823 €/m <sup>2</sup>

#### 3.2 Répartition du patrimoine immobilier

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

Au 31/12/2017, en % des valeurs vénales

soumis à l'obligation pour l'associé de conserver ses parts pendant toute la durée d'engagement de location de l'ensemble des logements, pris par la SCPI, sous peine de réintégration de l'avantage obtenu. En cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur, qui recherche le rendement, ce qui explique le faible volume de transactions sur ce type de marché secondaire.



Colmar, 16 rue des Prêtres

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Total
Paris / Ile de France	-	-	-
Province	96,1%	3,9%	100%
<b>TOTAL</b>	<b>96,1%</b>	<b>3,9%</b>	<b>100%</b>

### 3.3 Travaux de rénovation du Patrimoine

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

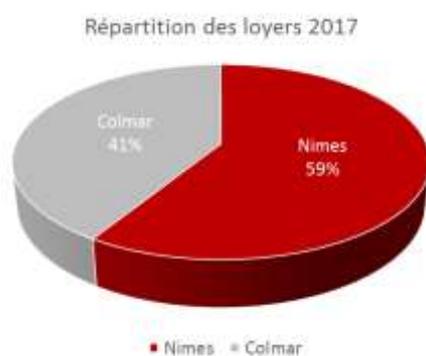
## 4 Gestion locative

### 4.1 Situation locative

Tout au long de l'année, le taux d'occupation est resté stable. Au 31 décembre 2017, seul un lot à Nîmes était vacant.

### 4.2 Loyers

La bonne situation locative des biens a permis de facturer 79 300 € de loyers contre 71 589 € l'an dernier (soit une hausse de 10,8%).



### 4.3 Perspectives pour 2018

En 2018, le taux d'occupation de la SCPI devrait rester stable avec un risque de rotation de locataires sur Nîmes.

### 4.4 Etat des impayés et provisions pour créances douteuses

Les loyers impayés ont conduit à constituer une provision de 1 k€. Aucune procédure de recouvrement judiciaire n'a été entamée à ce stade.

## 5 Résultats financiers

### 5.1 Commentaires relatifs aux résultats

En 2017, RENOVALYS 3 a facturé 79 k€ de loyers. Les principaux postes de charges ont été constitués des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (14 k€), des taxes foncières et locatives (8k€) et des honoraires de gestion (8 k€).

Le bénéfice de l'exercice s'est ainsi établi à 27 058 €. Rapporté à une part, il a représenté 41,63 €.

### Distribution 2017

31/12/2017	Total (€)	Par part (€)
<i>Résultat net</i>	27 058 €	41,63 €
<i>Report à nouveau</i>	- 294 €	- 0,45 €
<i>Total distribuable</i>	26 764 €	41,18 €
<i>Dividende</i>	26 000 €	40,00 €
<i>Report à nouveau après affectation</i>	<b>764 €</b>	<b>1,18 €</b>

### 5.2 Evolution des résultats financiers par part au cours des derniers exercices

€/Part	2012	2013	2014	2015	2016*	2017
<b>RESULTATS</b>						
<b>RESULTAT COURANT</b>	- 64	- 50	- 65	- 49	53	<b>41,63</b>
<i>Report à nouveau cumulé</i>		- 64	- 114	- 163	- 210	- 0,45
<b>REVENUS DISTRIBUES</b>						<b>40,00</b>
<i>Report à nouveau après distribution</i>					- 0	1,18

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

### 5.3 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 31/12/2017 par date d'échéance.

Nature	Exercice	Total (en €)	Dettes non échues (en €)	Dettes échues (en €)		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2016	69 056	67 362		1 694	
	2017	61 659	59 965		1 694	
Dettes litigieuses	2016					
	2017					
<b>TOTAL</b>	<b>2016</b>	<b>69 056</b>	<b>67 362</b>		<b>1 694</b>	
	<b>2017</b>	<b>61 659</b>	<b>59 965</b>		<b>1 694</b>	

### 5.4 Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2016 (en €)	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2017 (en €)
+ Fonds collectés	3 168 550		3 168 550
+ Divers / Autres réserves			
- Achats d'immeubles	-940 655		-940 655
- Engagements sur constructions	-1 808 232		-1 808 232
- Cessions d'immeubles			
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-339 878		-339 878
- Autres immobilisations corporelles			
<b>SOLDE</b>	<b>79 785</b>		<b>79 785</b>

### 5.5 Evolution du capital

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

Année	Capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31/12
2012	2 795 000	1 560 000	650	122	339 878	5 000
2013	2 795 000	N/A	650	122	N/A	N/A
2014	2 795 000	N/A	650	122	N/A	N/A
2015	2 795 000	N/A	650	122	N/A	N/A
2016	2 795 000	N/A	650	122	N/A	N/A
2017	2 692 950*	N/A	650	122	N/A	N/A

\* : La baisse du capital nominal de Renoyalys 2 est la conséquence de la réduction de capital votée par l'assemblée générale du 01/06/2016.

## 6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI

### 6.1 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 2017.

Valeur comptable	2016
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	2 748 886,41
Valeur nette des autres actifs	4 499,68
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>2 753 386,09</b>
Soit pour une part	<b>4 235,98</b>

### 6.2 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	2016
Valeur vénale	2 180 000,00
Valeur nette des autres actifs	4 499,68
<b>VALEUR DE REALISATION</b>	<b>2 184 499,68</b>
Soit pour une part	<b>3 360,77</b>

La valeur de réalisation de RENOVALYS 3 s'établit à 2 184 499,68 euros, soit 3 360,77 euros par part.

### 6.4 Evolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

Valeurs (€)	2016	Soit par part	2017	Soit par part
Valeur de réalisation	2 157 442	3 319	2 184 500	3 361
Valeur de reconstitution	2 643 069	4 066	2 674 027	4 114

### 6.3 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	2016
Valeur de réalisation	2 184 499,68
Frais d'acquisition	152 600,00
Commission de souscription	336 927,41
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>2 674 027,09</b>
Soit pour une part	<b>4 113,89</b>

La valeur de reconstitution de RENOVALYS 3 s'établit à 2 674 027,09 euros, soit 4 113,89 euros par part.

## 7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2017, RENOVALYS 3 a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

**Advenis Investment Managers** : 1 968 € au titre des honoraires de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens) ;

**Advenis Property & Facility Management** : 3 676 € au titre des missions d'administrateurs de biens.

## 8 Informations relatives aux rémunérations

La politique de rémunération mise en place au sein d'Advenis Investment Managers a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d' Advenis Investment Managers, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la Directive AIFM et par la Directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 dite directive OPCVM 5.

Au titre de l'exercice 2017, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis Investment Managers à l'ensemble du personnel identifié, soit 34 collaborateurs, se sont élevées à 2 110 133€ se décomposant en :

- 1 466 058€ bruts au titre des rémunérations fixes – dont 146 345€ bruts pour les rémunérations de l'activité immobilière ;
- 644 075€ bruts au titre des rémunérations variables – dont 15 250€ bruts pour les rémunérations de l'activité immobilière.

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 Investment Managers à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion invoque le principe de proportionnalité pour chaque salarié dont la rémunération variable est inférieure à 100 k€ par an ou à 30 % de la rémunération fixe par an.

## II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

### Evolution du patrimoine

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

S'agissant de la situation locative au 31 décembre 2017, les immeubles ont produit 79 300 € de loyers.

### 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.

### Résultats de l'exercice 2017

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 27 058 €. Rapporté à une part, il a représenté 41,63 €.

Le conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de distribuer un dividende de 40 € par part.

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.

Cependant, afin d'améliorer le rendement de RENOVALYS 3, le Conseil de surveillance a demandé à la société de gestion d'étudier différentes pistes notamment la transformation de la SCPI en SCI ou le recours à l'endettement pour acheter un produit de rendement complémentaire.

### 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.

### Le conseil de surveillance,

### III – COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

#### 1 Etat du Patrimoine

En €			Exercice 2017		Exercice précédent	
			Valeurs bilancielle	Valeurs estimées	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées
Placements immobiliers	Immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	2 748 886	2 180 000	2 748 886	2 180 000
		Immobilisations en cours				
		<b>Total</b>	<b>2 748 886</b>	<b>2 180 000</b>	<b>2 748 886</b>	<b>2 180 000</b>
	Charges à répartir	Autres frais d'acquisition des immeubles				
		<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
		Gros entretien				
		Provisions pour risques et charges				
		<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	Titres financiers contrôlés	Immobilisations financières contrôlées				
		Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
		Provisions pour risques et charges				
		<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I</b>			<b>2 748 886</b>	<b>2 180 000</b>	<b>2 748 886</b>	<b>2 180 000</b>
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				
	<b>TOTAL II</b>					
Actifs d'exploitation	Autres actifs d'exploitation	Actifs immobilisés				
		Associés capital souscrit non appelé				
		Immobilisations incorporelles				
		Immobilisations financières autres que les titres de participation				
		Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
	<b>Total</b>					
	Créances	Locataires et comptes rattachés	11 905	11 905	12 166	12 166
		Autres créances				
		Provision pour dépréciation des créances	- 4 252	- 4 252	- 3 662	- 3 662
	<b>Total</b>	<b>7 653</b>	<b>7 653</b>	<b>8 504</b>	<b>8 504</b>	
	Valeurs de placement et disponibilités	Valeurs mobilières de placement				
		Fonds de remboursement				
Autres disponibilités		61 198	61 198	38 910	38 910	
<b>Total</b>		<b>61 198</b>	<b>61 198</b>	<b>38 910</b>	<b>38 910</b>	
<b>TOTAL III</b>			<b>68 851</b>	<b>68 851</b>	<b>47 414</b>	<b>47 414</b>
Passifs d'exploitation	Dettes	Dettes financières	- 2 692	- 2 692	- 2 690	- 2 690
		Dettes d'exploitation	- 61 659	- 61 659	- 69 056	- 69 056
		Dettes diverses				
	<b>TOTAL IV</b>	<b>64 351</b>	<b>64 351</b>	<b>- 71 746</b>	<b>- 71 746</b>	
Comptes de régularisation actif et passif	Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance			1 773	1 773
		Produits constatés d'avance				
		Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
	<b>TOTAL V</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 773</b>	<b>1 773</b>	
<b>Capitaux propres comptables</b>			<b>2 753 386</b>		<b>2 726 327</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>				<b>2 184 500</b>		<b>2 157 441</b>

## 2 Analyse de la variation des capitaux propres

En €		Situation d'ouverture	Affectation 2017	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	Capital souscrit	2 795 000		- 102 050	2 692 950
	Capital en cours de souscription				
	<b>Total</b>	<b>2 795 000</b>		<b>- 102 050</b>	<b>2 692 950</b>
Primes d'émission	Primes d'émission	373 550			373 550
	Primes d'émission en cours de souscription				
	Prélèvement sur prime d'émission	- 339 878			- 339 878
	<b>Total</b>	<b>33 672</b>			<b>33 672</b>
Ecart d'évaluation	Ecart de réévaluation				
	Ecart de dépréciation des immeubles actifs				
	<b>Total</b>				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable					
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles					
Réserves					
Report à nouveau		- 136 675	34 332	102 050	- 293
Résultat de l'exercice	Résultat de l'exercice	34 332	- 34 332	27 058	27 058
	Acomptes sur distribution				
	<b>Total</b>	<b>34 332</b>	<b>- 34 332</b>	<b>27 058</b>	<b>27 058</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>2 726 329</b>	<b>-</b>	<b>27 058</b>	<b>2 753 387</b>

## 3 Compte de résultat

	En €	Exercice 2017	Exercice précédent
Produits immobiliers	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers	79 300	71 589
	Charges facturées	7 097	7 124
	Produits de participations contrôlées		
	Produits annexes		
	Reprises de provisions pour créances locatives	336	2 746
	Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I - Produits immobiliers</b>		<b>86 734</b>	<b>81 459</b>
Charges immobilières	Charges ayant leur contrepartie en produits	1 910	1 870
	Travaux de gros entretien		
	Charges d'entretien du patrimoine locatif	4 177	2 556
	Dotations aux provisions pour gros entretien		
	Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
	Dotations aux provisions pour créances locatives	926	2 683
	Autres charges immobilières	23 955	15 617
	Dépréciation des titres de participation contrôlées		
<b>TOTAL II - Charges immobilières</b>		<b>30 968</b>	<b>22 726</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>		<b>55 765</b>	<b>58 733</b>
Autres produits d'exploitation	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Transfert de charges d'exploitation		
	Reprises de provisions pour créances douteuses		
	Autres produits		
<b>TOTAL I - Autres produits d'exploitation</b>			
Autres charges d'exploitation	Rémunération de la société de gestion (1)	8 243	8 263
	Commission de souscription		
	Frais d'acquisition		
	Diverses charges d'exploitation	20 465	20 986
	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>28 708</b>	<b>29 249</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>		<b>- 28 708</b>	<b>- 29 249</b>
Produits financiers	Dividendes des participations non contrôlées		
	Produits d'intérêt des comptes courants		
	Autres produits financiers		
	Reprises de provisions sur charges financières		
	<b>TOTAL I - Produits financiers</b>		
Charges financières	Charges d'intérêt des emprunts		
	Charges d'intérêt des comptes courants		
	Autres charges financières		
	Dépréciations		
	<b>TOTAL II - Charges financières</b>		
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels	-	4 848
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
	<b>TOTAL I - Produits exceptionnels</b>	<b>-</b>	<b>4 848</b>
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles		
	Dotations aux amortissements et provisions		
<b>TOTAL II - Charges exceptionnelles</b>			
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>-</b>	<b>4 848</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>27 058</b>	<b>34 332</b>

#### 4 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2017

##### 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.

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 frais d'établissement. Les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputées sur la prime d'émission.

La société CBRE a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2017 soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces).

##### Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

##### Immobilisations (valeurs bilancielle et estimées)

- Valeurs bilancielle : 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 l'expert immobilier de la SCPI en 2017.

##### Terrains et constructions locatives

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

L'hypothèse de la vente à la découpe a été retenue pour la valeur vénale de l'immeuble de Colmar.

L'hypothèse de la vente en bloc a quant à elle été retenue pour l'immeuble de Nîmes.

En k€	Colmar	Nîmes	TOTAL
Valeurs bilancielle	1 504 k€	1 245 k€	2 749 k€
Valeurs estimées	1 040 k€	1140 k€	2 180 k€

##### Immobilisations en cours

Tous les immeubles ont été livrés. Il n'y a plus d'immobilisation en cours au 31/12/2017.

##### Locataires et comptes rattachés

Les créances locataires sont constituées de :

Créances locataires et comptes rattachés (en k€)	Total	A moins d'un an
Locataires	2 k€	2 k€
Locataires douteux ou litigieux	6 k€	6 k€
Dépréciation des locataires	-4 k€	-4 k€
Créances sur société de gestion	3,5 k€	3,5 k€
<b>TOTAL</b>	<b>7,5 k€</b>	<b>7,5 k€</b>

##### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 62 k€ de disponibilités en banque.

##### Capitaux propres

##### Souscription des parts

Le capital social est composé de 650 parts de 4 143 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur d'une part (en €)	Total (en e)
Fondateurs	181	4 143	749 883
Hors fondateurs	469	4 143	1 943 067
<b>TOTAL</b>	<b>650</b>	<b>4 143</b>	<b>2 692 950</b>

##### Tableau des capitaux propres

En €	N-1	+	-	N
Capital	2 795 000		102 050	2 692 950
Primes d'émission	373 550			373 550
Prélèvement sur la prime d'émission	-339 878			-339 878
Report à nouveau	- 136 676	102 050	34 332	- 294
Résultat	34 332	27 058	- 34 332	27 058
<b>TOTAL</b>	<b>2 712 435</b>	<b>129 108</b>	<b>102 050</b>	<b>2 753 386</b>

Une réduction de capital de 102 050 € a été effectuée sur l'exercice conformément au vote de l'assemblée générale extraordinaire du 01/06/2016.

### Dettes

Elles sont constituées de :

Dettes financières (en k€)	Total
dont comptes courants société de gestion	2,5 k€
dont intérêts courus non échus	0,2 k€
<b>TOTAL</b>	<b>2,7 k€</b>

Dettes d'exploitation (en k€)	Total
dont dettes fournisseurs	1,5 k€
dont fournisseurs factures non parvenues	60 k€
dont dettes fiscales	- k€
<b>TOTAL</b>	<b>61,5 k€</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 2012 est la suivante :

en k€	Prime d'émission 2012	Prélèvements sur la prime d'émission 2012
Prime d'émission 2012	374	
Commission de souscription 2011		340

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2017.

### Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2017 ressort à 27 k€.

### Etat de l'actif immobilisé

en k€	31/12/2016	Entrées	Sorties	31/12/2017
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	2 749			2 749
Immobilisations en cours	-			-
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>	<b>2 749</b>	-	-	<b>2 749</b>

### Informations relatives au compte de résultat

#### Produits

En k€	Colmar	Nîmes	TOTAL
Loyers	32 667	46 633	79 300
Charges locatives	3 565	3 532	7 097



Colmar, 16 rue des Prêtres

*Charges immobilières*

<b>Charges et taxes récupérables sur les locataires</b>	<b>2 k€</b>
dont charges récupérables	2 k€
dont taxes récupérables	-

Charges d'entretien du patrimoine non récupérables	4 k€
----------------------------------------------------	------

Gros travaux et réparations	néant
-----------------------------	-------

<b>Autres charges immobilières</b>	<b>24 k€</b>
dont taxes non récupérables	16 k€
dont honoraires	4 k€
dont assurances	2,5 k€
dont pertes sur créances irrécouvrables	1,5 k€

*Charges d'exploitation de la Société*

La société de gestion a facturé des honoraires de gestion à hauteur 12 % TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. La charge constatée en 2017 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 8,2 k€.

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 20 k€, sont notamment constituées d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (14 k€) des honoraires d'expertise immobilière (1 k€) de frais d'actes et contentieux (2k€) et des frais de banque (1 k€).



Colmar, 16 rue des Prêtres

## IV – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Renoyalys 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### Fondement de l'opinion

##### Référentiel d'audit

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

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

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

##### Justification des appréciations

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 "Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)" 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.

##### Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

##### Responsabilités de la Société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 04 mai 2018

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice Bricker

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

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 générale**

En application de l'article 17 des statuts, nous avons été avisés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé. Avec la Société Advenis Investment Managers (ex-Avenir Finance Investment Managers).

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

- Une commission de souscription 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 31/12/2017, la souscription étant fermée, la SCPI n'a rien versé à la Société de Gestion.*

- 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 31/12/2017, la SCPI a versé à la société de gestion 1 968 euros TTC.*

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 04 mai 2018

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

## V – 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 2017, 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 2017.

**Quatrième résolution** — L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

**Cinquième résolution** — L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

31/12/2017	Total (€)	Par part (€)
<i>Résultat net</i>	27 057,69 €	41,63 €
<i>Report à nouveau des exercices antérieurs</i>	- 293,60 €	- 0,45 €
<i>Total à affecter</i>	26 764,09 €	41,18 €
<i>Dividende</i>	26 000,00 €	40,00 €
<i>Report à nouveau après affectation</i>	764,09 €	1,18 €

Associés sortants se représentant :

Nom / Prénoms	Age	Profession / Activité	Nombre de parts détenues dans Renovalys 3	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Advenis Investment Managers
BARRES François	48	Directeur général	22	/
BELLOT Nicolas	46	Ingénieur	9	/
BOULON Romain	35	Médecin-Chirurgien	6	/
DE BOURMONT Jacques-Henri	48	Avocat	12	/
JUVE Philippe	43	Chef de projet	6	6 parts de Renovalys 2
REVERDY Jean-Philippe	59	Mandataire judiciaire	9	/
WAKIM Fadi	51	Radiologue	14	/

En conséquence, le dividende unitaire par part de pleine jouissance pour l'exercice 2017 s'élève à 40,00 €.

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

En e	Valeur globale	Valeur par part
<i>Valeur comptable</i>	2 753 386,09	4 235,98
<i>Valeur de réalisation</i>	2 184 499,68	3 360,77
<i>Valeur de reconstitution</i>	2 674 027,09	4 113,89

**Septième résolution** — Le mandat des membres du conseil de surveillance arrive à expiration le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2017.

L'assemblée générale approuve la nomination de sept membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2020 parmi la liste des candidats ci-dessous. Seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Les associés figurant ci-après ont envoyé leur candidature (classé par ordre alphabétique) :

**Huitième résolution** - Le mandat du cabinet PriceWaterhouseCoopers Audit, commissaire aux comptes, étant arrivé à échéance, l'assemblée générale décide de renouveler le mandat du cabinet PriceWaterhouseCoopers Audit en tant que commissaire aux comptes pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

**Neuvième résolution** – Le mandat de l'expert externe en évaluation étant arrivé à l'échéance, l'assemblée générale prend acte de ce que la société de gestion propose le renouvellement de son mandat pour une nouvelle période de cinq exercices et décide de renouveler le mandat de CBRE Valuation, 141-151 rue de Courcelles 75017 PARIS.

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

