SCPI RENOVALYS 3

ADVENIS
Real Estate
Investment Management

Bulletin semestriel d'information n°40 - 1er semestre 2023

Période de validité du 1er juillet au 31 décembre 2023

ÉDITO

Chers associés,

Après une année 2022 marquée par un environnement incertain, l'horizon s'est peu dégagé lors du premier semestre 2023. La situation économique globale, marquée par une forte inflation, semble amorcer un ralentissement, suscitant une certaine prudence chez les ménages quant à leurs décisions d'investissements (15 % des Français ont renoncé ou décalé leur projet immobilier). Les différentes hausses des taux de la Banque Centrale Européenne pour juguler l'inflation ont également pesé sur le marché, entamant grandement la capacité d'emprunt des acquéreurs et impliquant une baisse de 9 % du volume de transactions sur un an glissant (passant sous le million de transactions).

Toutefois, la réalité du marché immobilier résidentiel est aujourd'hui plurielle, avec une forte hétérogénéité selon les zones géographiques. Si à Paris et dans la plupart des grandes métropoles les prix ont amorcé une légère baisse, respectivement - 1,9 % et - 0,4 % depuis janvier 2023, les villes moyennes et les zones rurales continuent de jouir d'une hausse des prix (+ 0,4 % dans les 50 plus grandes villes et + 1,8 % en zone rurale).

Par ailleurs, la difficulté croissante d'accès à la propriété due à la hausse importante des taux contraint les locataires à occuper les logements plus longtemps (+ 4 mois d'occupation en moyenne sur les T2 depuis 2018). À cela s'ajoute l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience qui restreint progressivement la location de logements très énergivores. La conjonction de ces deux phénomènes accroit la tension locative, avec une baisse de l'offre (- 25 % à Paris, entre le 1er trimestre 2022 et le 1er trimestre 2023) et une augmentation de la demande (+ 25 % sur la même période) qui interviennent dans le même temps. Bien qu'un déséquilibre de marché favorise les propriétaires, ils sont en parallèle contrariés par le plafonnement des loyers dans certaines villes et par le plafonnement de l'indexation des baux résidentiels voté pour l'année 2023 et 2024.

Malgré ce contexte économique difficile, l'immobilier conserve son attrait et son image positive auprès des Français. Avec des constructions neuves frappées par des hausses de coûts qui peinent désormais à attirer les acheteurs (- 41,1 % de réservations de logements neufs sur un an), le marché de l'ancien conserve ses atouts. Toutefois, l'application de la réglementation énergétique accroît la vigilance des propriétaires comme des potentiels acheteurs au sujet des enjeux de rénovation qu'elle implique. Dans ce contexte, votre SCPI poursuit son état des lieux de la réglementation et de la performance énergétique de son patrimoine.

Votre SCPI Renovalys 3 a également porté une attention particulière à ses taux d'occupation financier (TOF) [1] et physique (TOP) [1]. Si ce premier progresse par rapport au semestre précédent, en passant de 44,65 % à 51,86 %, le second est lui en recul, passant de 59,31 % à 55,99 %.

Sources : FNAIM, Les Echos, INSEE, MIS Group, Beanstock, Clameur



Pierre-Louis BOUSSAGOL
Gérant de la SCPI Renovalys 3

FICHE D'IDENTITÉ

Forme juridique	SCPI Malraux à capital fixe
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Numéro d'immatriculation	Paris n° 534 167 929
Visa AMF SCPI	N° 18-19 du 24 juillet 2018 Notice publiée au BALO le 03/08/2018
Date d'ouverture au public	28/09/2011
Clôture des souscriptions	31/12/2012
Capital social maximum statutaire	7 679 800 €
Expert externe en évaluation	CBRE Valuation
Code ISIN	SCPI00003689
Commissaire aux comptes	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Société de gestion	Advenis Real Estate Investment Management
Agrément AMF	GP 18000011 en date du 29 juin 2018

CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2023

778 300 €
CAPITAL SOCIAL INITIAL STATUTAIRE

15 ANS
DURÉE RECOMMANDÉE DE DÉTENTION DES PARTS

2 692 950 €
CAPITAL SOCIAL [1]

123
ASSOCIÉS

650
PARTS

4 143 €
VALEUR NOMINALE D'UNE PART [1]

3 969,75 €
VALEUR DE RECONSTITUTION [1] (PAR PART) AU 31/12/2022

2 580 340,71 €
VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31/12/2022

3 241,26 €
VALEUR DE RÉALISATION [1] (PAR PART) AU 31/12/2022

2 106 817,78 €
VALEUR DE RÉALISATION AU 31/12/2022

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 5.

L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2012	2013 à 2016	2017	2018 à 2020	2021	2022
Prix d'entrée au 31/12	5 000 €	-	-	-		-
Nombre de parts au 31/12	650	650	650	650	650	650
Associés au 31/12	122	122	122	122	123	123
Nombre de parts offertes à la vente au 31/12	-	-	-	-	2	-
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	1 560 000 €	-	-	-	-	-
Capital social [1] au 31/12	2 795 000 €	2 795 000 €	2 692 950 € [*]	2 692 950 €	2 692 950 €	2 692 950 €

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

DISTRIBUTION

€/Part	2011 à 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Dividendes brut [1]	0,00 €	40,00 €	40,00 €	46,00 €	46,00 €	0,00 € [2]	0,00 €
Date de versement	-	29/06/2018	27/05/2019	17/07/2020	02/06/2021	-	-

PATRIMOINE AU 30/06/2023


COLMAR

2 ACTIFS EN FRANCE




COLMAR


COLMAR

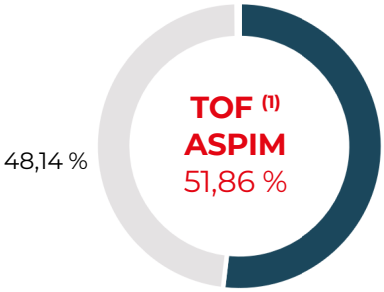

NÎMES

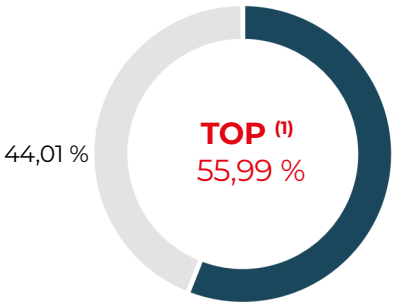

NÎMES

[1] Définitions à retrouver dans le lexique page 5.
[2] En conséquence de la situation à laquelle fait face la SCPI suite à l'incendie dans l'immeuble de Nîmes, aucun dividende n'a été versé sur l'exercice 2021.

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

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER





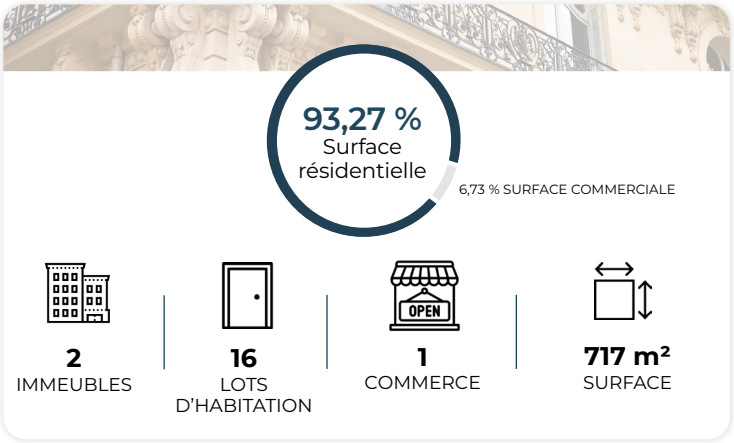
- Locaux occupés : 51,86 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,00 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0,00 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0,00 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 48,14 %

ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

Au cours du premier semestre de 2023, un lot s'est libéré à Colmar, qui n'a pas encore trouvé preneur, et un lot vacant de l'immeuble à Nîmes s'est reloué.

Ainsi, au 30 juin 2023, sur les 17 lots que possède la SCPI, 8 sont loués.

Bien que ce ne soit pas effectif au premier semestre 2023, 5 lots se sont loués sur l'immeuble de Nîmes durant le mois de juillet.



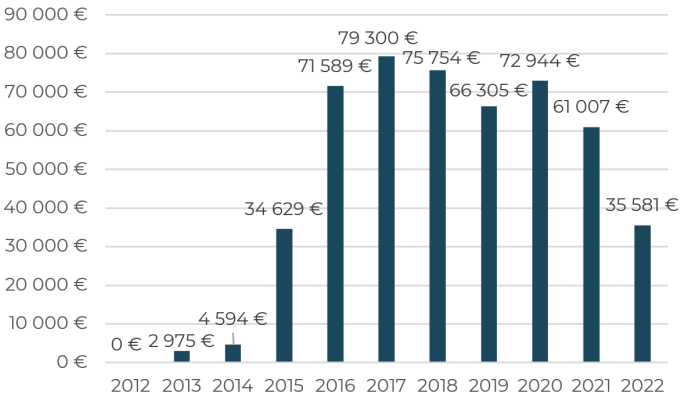
▸ RÉPARTITION DES LOYERS SUR LE 1er SEMESTRE 2023

Colmar : 58 %

Nîmes : 42 %

▸ ÉVOLUTION DES LOYERS AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

Loyers facturés pour le 1er semestre 2023 : 23 351 €



(1) Définitions à retrouver dans le lexique page 5.

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

PATRIMOINE				GESTION LOCATIVE			
Ville	Nombre de lots	Surface en m²	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
Colmar (16, rue des Prêtres)	5	312	Nov-12	Mai-14	Avril-15	4	1
Nîmes (60, Boulevard Gambetta)	12	405	Janv-13	Avril-15	Juil-15	4	8
TOTAL	**17**	**717**	**-**	**-**	**-**	**8**	**9**

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Dans un contexte d'évolution des produits et de leurs modes de commercialisation (variabilité du capital, internationalisation des revenus, recours à l'effet de levier), les adhérents de l'ASPIM ont mis à jour la note « Modalités de calcul et de publication des données financières par les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) » dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la qualité de l'information donnée aux investisseurs.

Dans cette nouvelle version, l'ASPIM révise les notions de taux d'occupation financier (TOF), de taux de distribution et de performance globale, en vue de simplifier la comparaison des SCPI avec les autres placements immobiliers. Conformément à l'exigence de transparence de l'information des SCPI, l'ASPIM introduit par ailleurs des recommandations sur la présentation du niveau d'endettement (et d'engagements) et des frais supportés par les associés au profit de la société de gestion.

APPEL À LA VIGILANCE DU PUBLIC

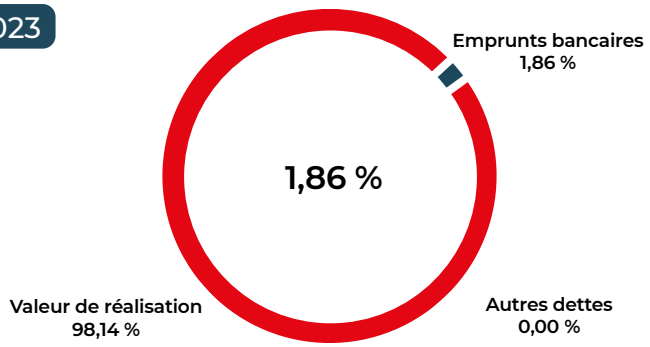
L'Autorité des marchés financiers (AMF), l'ASPIM et les sociétés de gestion lancent un appel commun à la plus grande vigilance des épargnants face à l'utilisation frauduleuse, de plus en plus fréquente, du nom d'intermédiaires ou de produits financiers autorisés, à des fins d'escroqueries. Devant l'ampleur du phénomène, la société de gestion rappelle les bons réflexes à avoir avant tout investissement sur son site dans la rubrique actualités. Consultez régulièrement les listes noires, blanches, mises en garde et tableaux des alertes publiés par les autorités sur les sites internet Assurance Banque Épargne Info Service (ABEIS) ainsi que l'AMF.

Pour toutes questions ou doutes, n'hésitez pas à :
Utiliser le formulaire contact sur le site : www.advenis-reim.com ;
Nous contacter par courrier adressé à Advenis Real Estate Investment Management – Service Conformité – 52 rue de Bassano 75008 Paris ; ou par courrier électronique à : reclamation.associes@advenis.com ;
ou par téléphone au 01 78 09 88 34.

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

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS AU 30/06/2023

Un emprunt a été souscrit au cours de l'exercice pour un montant de 200 000 €. Cet emprunt sert à financer les travaux engagés à la suite de l'incendie ayant eu lieu en 2021 sur l'immeuble de Nîmes.



MARCHÉ DES PARTS / CESSIONS

Aucune part n'a été cédée au premier semestre 2023. Au 30 juin 2023, 6 parts ont été proposées à la vente et aucune n'était demandée à l'achat. La prochaine confrontation aura lieu le 28 septembre 2023 à 16 heures.

Toutes les modalités du marché secondaire géré par la société de gestion sont consultables sur le site internet Advenis REIM, rubrique SCPI documentation, SCPI Renovalys 3, Marché Secondaire (advenis-reim.com/scpi-renovalys-n°3/marche-secondaire).

Nous tenons à rappeler que la liquidité du placement est très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente de parts sont réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

LEXIQUE

Capital social : Réunit l'ensemble des apports réalisés à la société.

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.

Taux d'occupation physique (TOP) : Il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus livrés par la SCPI. La surface cumulée comprend celle des locaux accessoires mais non pas les surfaces extérieures, ni les parkings.

Taux d'occupation financier (TOF) : Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée (les six mois constituant le semestre civil échu). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié 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). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du semestre civil écoulé. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

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 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 de retrait : Le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises.

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 ».

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

RISQUES



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 15 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 6 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Diversification des placements	Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
Impact de la fiscalité	Lorsque vous investissez dans une SCPI « Malraux», vous devez tenir compte des éléments et risques suivants : Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés dans la note d'information au paragraphe « Objectif de rentabilité » et au paragraphe « Régime fiscal ». 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 en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de votre taux d'imposition ; Il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société. La durée de placement recommandée 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	Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction : • Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ; pendant une période de 18 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles acquis. • Du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant déprendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession. Ainsi, la rentabilité de la SCPI Renovalys 3 ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule déductibilité fiscale. Le capital investi n'est pas garanti.
Risques de crédit, de contrepartie	L'assemblée générale de la SCPI, réunie le 4 mars 2022, a autorisé la société de gestion, au nom de la SCPI, à recourir des emprunts ou découverts bancaires pour un montant de 400 000€ et l'autorise à consentir toutes les sûretés et garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Le montant de ces emprunts ne pourront dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.
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 « Malraux » ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.
Risque de durabilité	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).
Autres risques	Risque de gestion discrétionnaire.
Marché des parts/cessions	Pour les SCPI à capital fixe, le prix de vente et/ou d'achat est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent dans la note d'information de la SCPI.
Gestion des conflits d'intérêts	Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, la société Advenis Real Estate Investment Management a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe Advenis. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, la société Advenis Real Estate Investment Management se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Les SCPI peuvent solliciter des prestataires liés à leur société de gestion. Par exemple, la gestion locative pourrait être confiée à une société appartenant au même groupe que Advenis Real Estate Investment Management.

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



RENOVALYS 3

▸ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale de votre SCPI s'est tenue le 26 mai 2023 sur convocation de la société de gestion. Toutes les résolutions ont été mises aux voix et adoptées.

Lors de cette assemblée générale, la société VIF EXPERTISE a été nommée en qualité d'expert externe en évaluation. Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2027.

Retrouvez toutes les résolutions dans votre rapport annuel disponible ici.

Merci à tous les associés pour leur participation.

Connexion à votre extranet client
Plus d'information sur votre SCPI dans votre Espace sécurisé

Suivez-nous vite sur :

Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement sur www.advenis-reim.com

SCPI Renovalys 3
52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris n°534 167 929
Visa SCPI n° 18-19 du 24 juillet 2018
Notice publiée au BALO le 03/08/2018

ADVENIS
Real Estate Investment Management

Advenis Real Estate Investment Management
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