SCPI RENOVALYS 3

ADVENIS
Real Estate
Investment Management

Bulletin semestriel d'information n°40 - 2ème semestre 2022

Période de validité du 1er janvier au 30 juin 2023

ÉDITO

Chers associés,

Si 2021 était une année record, l'environnement économique et géopolitique de 2022 est empreint d'incertitudes auxquelles le marché immobilier n'est pas imperméable.
Avec la hausse brutale de l'inflation et la crise énergétique liée au conflit ukrainien, l'augmentation des taux de crédit et le retard dans l'ajustement du taux d'usure, les ménages sont amenés à repenser leur choix d'investissement. Un ralentissement se fait donc sentir sur la fin d'année 2022, même si les volumes de transactions, supérieurs à 1,1 million, et les prix au mètre carré restent exceptionnellement hauts (+ 6,8 % en 2022 dans l'immobilier ancien contre + 7,3 % en 2021).
Les tendances entamées sur 2020 se poursuivent : la province, et notamment les maisons qui s'y trouvent, attirent toujours autant les Français désireux d'avoir de plus grands espaces et un meilleur cadre de vie. Le prix des maisons augmente donc plus fortement que celui des appartements (+ 7,1 % contre + 4 % respectivement), et il en est de même pour la province comparée à Paris, qui voit ses prix reculer de - 1,2 % par rapport à 2021. Malgré cela, la capitale reste la ville la plus convoitée en France, suivie de Nice et de Toulouse, et ses loyers continuent leur ascension (+ 1,8 % sur un an à Paris, + 3,5 % en France métropolitaine avec le plafonnement de la hausse des loyers).
Ainsi, le marché immobilier reste très dynamique, porté par des facteurs structurels, comme la démographie, la préparation de la retraite ou l'effet valeur-refuge de l'immobilier. Si le marché immobilier résidentiel du neuf est touché par le délai d'obtention des permis, les prix élevés du foncier ou encore la hausse des coûts de construction, celui de l'ancien semble mieux résister. Avec des normes environnementales plus contraignantes, il risque cependant de voir apparaître davantage de passoires énergétiques à la vente, qui ne pourront plus être mises à la location dans les années à venir. La performance énergétique des biens reste donc un sujet d'actualité prédominant, suivi de près par votre fonds.

Votre SCPI Renovalys 3 a également porté une attention particulière à ses taux d'occupation financier (TOF) et physique (TOP) qui progressent par rapport au semestre précédent, en passant respectivement de 44,04 % à 44,65 % et de 42,90 % à 59,31 %, et ce grâce à la fin des travaux sur l'immeuble de Nîmes et la commercialisation des lots, qui se poursuit sur le début d'année 2023.

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



Marine FOURE,
Gérante 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
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 31/12/2022

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]

4 120,86 €
VALEUR DE RECONSTITUTION [1] (PAR PART) AU 31/12/2021

2 678 556,83 €
VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31/12/2021

3 366,86 €
VALEUR DE RÉALISATION [1] (PAR PART) AU 31/12/2021

2 188 458,67 €
VALEUR DE RÉALISATION AU 31/12/2021

[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.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2012	2013 à 2016	2017	2018 à 2020	2021 et 2022
Prix d'entrée au 31/12	5 000 €	-	-	-	-
Nombre de parts au 31/12	650	650	650	650	650
Associés au 31/12	122	122	122	122	123
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 €

[*] 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
Dividendes brut [1] (en €)	0,00 €	40,00 €	40,00 €	46,00 €	46,00 €	0,00 € [2]
Rendement brut de fiscalité [1]	0,00 %	0,80 %	0,80 %	0,92 %	0,92 %	0,00 %





[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.

PATRIMOINE AU 31/12/2022



2 ACTIFS EN FRANCE











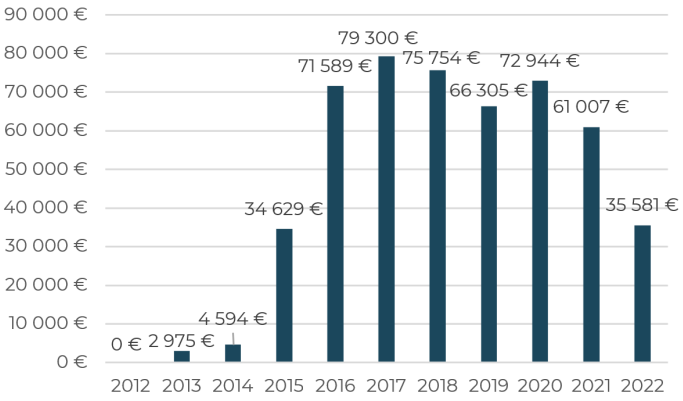
RÉPARTITION DES LOYERS SUR LE 2ème SEMESTRE 2022

Colmar : 80 %

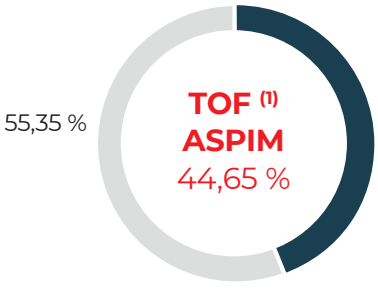
Nîmes : 20 %

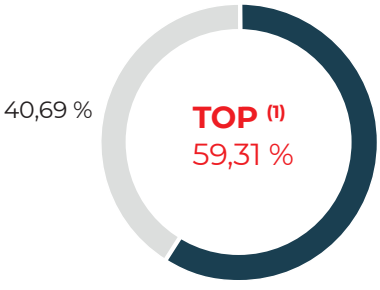
ÉVOLUTION DES LOYERS AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

Loyers facturés pour le 2ème semestre 2022 : 15 434 €



▸ TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER





- Locaux occupés : 44,65 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,00 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0,00 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0,00 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 55,35 %

(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.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

Après l'incendie qui s'est déclaré dans l'immeuble de Nîmes au 1er semestre 2021, les travaux de remise en état démarrés en mars 2022 se sont terminés. Au 31 décembre 2022, 3 lots étaient occupés. Les autres appartements sont en cours de commercialisation et des dossiers ont déjà été acceptés pour une entrée des locataires sur le début d'année 2023.

En parallèle, le lot qui était vacant au précédent semestre à Colmar s'est reloué.

Ainsi, au 31 décembre 2022, sur les 17 lots que possède la SCPI, 8 sont loués.



93,27 % Surface résidentielle

6,73 % SURFACE COMMERCIALE

2 IMMEUBLES

16 LOTS D'HABITATION

1 COMMERCE

806 m² SURFACE ACQUISE

PATRIMOINE					GESTION LOCATIVE		
Ville	Nombre de lots	Surface acquisition 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	329	Nov-12	Mai-14	Avril-15	5	-
Nîmes (60, Boulevard Gambetta)	12	477	Janv-13	Avril-15	Juil-15	3	9
TOTAL	**17**	**806**	**-**	**-**	**-**	**8**	**9**

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la qualité de l'information donnée aux investisseurs, les sociétés de gestion réunies au sein de l'ASPIM ont réfléchi et mis à jour ensemble la note « Modalités de calcul et de publication des données financières par les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) » dont les nouvelles dispositions sont applicables depuis le 1er janvier 2022.

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

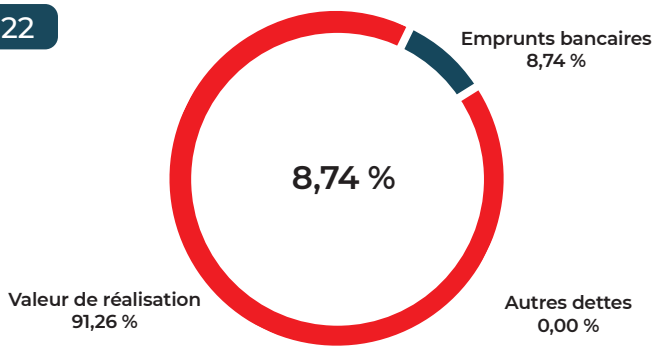
L'Autorité des marchés financiers (AMF), l'ASPIM et les sociétés de gestion lancent un appel commun à la plus grande vigilance des épargnants face à l'utilisation frauduleuse, de plus en plus fréquente, du nom d'intermédiaires ou de produits financiers autorisés, à des fins d'escroqueries. Devant l'ampleur 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 31/12/2022

Le recours à l'endettement lors de l'acquisition d'un immeuble permet de bénéficier d'un effet de levier intéressant généré par l'achat de cet immeuble. Il est encadré et seulement autorisé dans les limites fixées par l'assemblée générale. Utiliser cet effet amplifie les opportunités de gains potentiels mais aussi les risques de pertes.



MARCHÉ DES PARTS / CESSIONS

Aucune part n'a été cédée au deuxième semestre 2022. De plus, aucune part n'est actuellement proposée à la vente ni demandée à l'achat au cours du semestre écoulé. La prochaine confrontation aura lieu le 30 mars 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.

Rendement brut de fiscalité par part : Pour une part en jouissance au 1er janvier de l'année N. Le rendement brut est la division entre le dividende brut par le prix de la part acquéreur au 1er janvier 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 trois mois constituant le trimestre 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 trimestre 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.

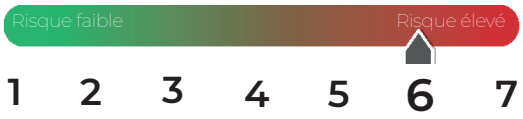
Valeur de reconstitution : C'est la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de Gestion).

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

▸ E-CONVOCATION

Advenis REIM est ravie de mettre à votre disposition un espace qui vous est dédié !

Il vous donne la possibilité d'autoriser la transmission des convocations aux assemblées générales par voie électronique.

Vous pouvez même procéder aux votes des résolutions de vos SCPI sur votre espace sécurisé et personnalisé, lors des ouvertures des périodes de vote.

À bientôt sur votre espace !

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