

# SCPI RENOVALYS 3

## Bulletin semestriel d'information n°36 - 2<sup>ème</sup> semestre 2020

Période de validité du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021

### ÉDITORIAL

Chers associés,

Dans ce contexte d'incertitudes et de crises, l'année 2020 semble avoir épargné l'immobilier ancien résidentiel dans lequel les SCPI Renoyalys ont investi. Nous constatons sur l'exercice 2020 une stabilité des prix de l'immobilier, voire une augmentation dans certaines villes françaises liée à la recherche de logements plus grands, de résidences secondaires ou en périphérie des villes afin de bénéficier d'espaces verts. Le volume de ventes sur le marché immobilier français reste significatif avec un peu moins d'1 million de transactions, ce qui représente une assez bonne année compte tenu de la situation.

Constituée à 93,27 % de surface résidentielle, la SCPI Renoyalys 3 a donc plutôt bien résisté à la crise de la COVID-19 à l'instar de l'immobilier commercial. Nous n'avons pas eu d'augmentation du taux de défaut de paiement de la part de nos locataires sur cette période. Concernant les loyers, l'indice de référence des loyers a augmenté de 0,46 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 et de 0,20 % au 4<sup>ème</sup> trimestre.

Au niveau locatif, nous avons connu quelques difficultés à relouer les lots vacants pendant les phases de confinement, notamment parce que les visites d'appartements en présentiel ont été suspendues. On constate que les lots de type studio destinés généralement à des locataires étudiants, ayant désormais cours en distanciel, ont eu plus de mal à trouver preneur.

Sur les plus grands logements, nous notons une hausse de la demande locative provoquée par le nombre croissant de locataires ayant repoussé leur projet d'achat immobilier. En effet, si les taux de crédit immobilier sont restés bas tout au long de l'année, les conditions d'octroi de prêts immobiliers se sont durcies lors du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 avant d'être assouplies en fin d'année.

Pour la SCPI Renoyalys 3, les taux d'occupation financier et physique de la SPCI ont donc progressé au second semestre passant respectivement de 82,50 % à 86,87 % et de 76,90 % à 82,15 %.

Les conséquences de la crise et ses étendues ne sont pas encore toutes connues. Si le marché résidentiel locatif a plutôt bien résisté à la crise, nous restons vigilants pour 2021.

La société de gestion

### CHIFFRES CLÉS



**778 300 €**

CAPITAL SOCIAL  
INITIAL STATUTAIRE



**15 ANS**

DURÉE RECOMMANDÉE  
DE DÉTENTION DES  
PARTS



**2 692 950 €**

CAPITAL SOCIAL



**122**

ASSOCIÉS



**650**

PARTS



**4 143 €**

VALEUR  
NOMINALE  
D'UNE PART



**3 330,66 €**

VALEUR DE  
RÉALISATION D'UNE  
PART AU 31/12/2019

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

**Forme juridique :** SCPI Malraux à capital fixe

**Adresse :** 52, rue de Bassano 75008 Paris

**RCS :** Paris n° 534 167 929

**Visa AMF :** 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

**Expert externe en évaluation :** CBRE Valuation

**Commissaire aux comptes :** PWC Audit

**Société de gestion :** Advenis Real Estate Investment Management

**Agrément AMF :** GP 18000011 en date du 29 juin 2018

**RCS de la société de gestion :** Paris n° 833 409 899

### CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL À CANDIDATURES

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance actuel arrivant à échéance, l'élection d'un nouveau conseil de surveillance aura lieu lors de la prochaine Assemblée Générale. Si en tant qu'associé, vous souhaitez présenter votre candidature, vous pouvez dès à présent nous adresser une lettre de candidature accompagnée d'un Curriculum Vitae et de la liste de vos autres mandats toutes SCPI confondues à l'adresse suivante : [assembleegenerale@advenis.com](mailto:assembleegenerale@advenis.com) ou par courrier au 52 rue de Bassano 75008 PARIS.

# MARCHÉ DES PARTS / CESSIONS

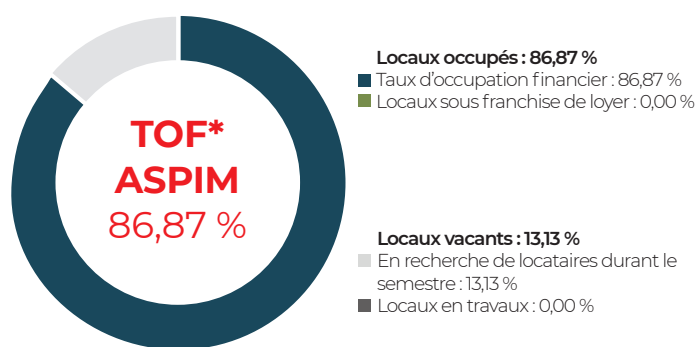
Aucune part n'a été offerte à la vente sur le marché secondaire au cours du semestre écoulé et aucune part n'a été demandée à l'achat. La prochaine confrontation aura lieu le 25 mars 2021 à 16 heures.

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.

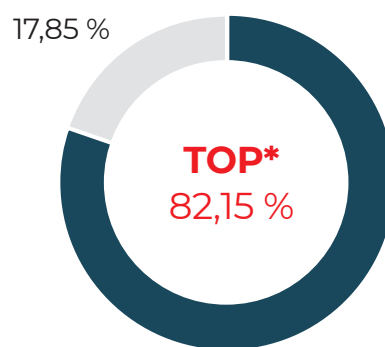
Toutes les modalités du marché secondaire géré par la société de gestion sont consultables sur le site internet Advenis REIM, rubrique SCPI documentation, SCPI Renouvals 3, Marché Secondaire.

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

Les taux d'occupation indiquent le taux de remplissage des immeubles livrés et mis en location de la SCPI au 31/12/2020.



\*Taux d'Occupation Financier (TOF)



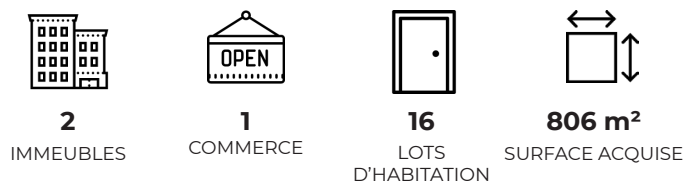
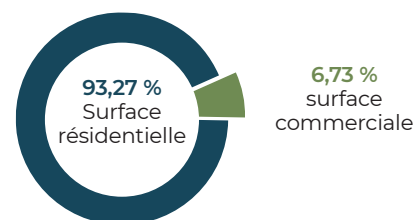
\*Taux d'Occupation Physique (TOP)

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

Durant le semestre écoulé, trois lots se sont libérés sur Nîmes mais l'un d'eux a été rapidement reloué. Un autre lot vacant dans le même immeuble a aussi trouvé preneur. De même, un lot de Colmar vacant depuis fin 2019 est désormais loué.

Ainsi, au 31 décembre 2020, sur les 17 lots que possède la SCPI, 14 sont loués.

Répartition du patrimoine par typologie d'actifs (m<sup>2</sup>) :



PATRIMOINE					GESTION LOCATIVE		
Ville	Nombre de lots	Surface acquisition en m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
<b>Colmar</b> (16, rue des Prêtres)	5	329	Nov-12	Mai-14	Avril-15	4	1
<b>Nîmes</b> (60, Boulevard Gambetta)	12	477	Janv-13	Avril-15	Juil-15	10	2
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>806</b>	-	-	-	<b>14</b>	<b>3</b>

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, le lot de Colmar vacant au 31 décembre a été reloué.

Colmar



Nîmes



## INFORMATIONS GÉNÉRALES

### Risques principaux

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 en page 4 au paragraphe « Objectif de rentabilité » et page 10 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 ;

- 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. 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 dépendra 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.

### 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 associés 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.

### Taux d'occupation physique et financier

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il peut être calculé :

Soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI à un instant donné.

### Marché de parts / Cession

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.

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

Agrément AMF n° GP 18000011  
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €  
RCS Paris n°833 409 899