

SCPI RENOVALYS 3

Bulletin semestriel d'information n°37 - 1^{er} semestre 2021

Période de validité du 1^{er} juillet au 31 décembre 2021

ÉDITORIAL

Chers associés,

Au cours du premier semestre 2021, le prix de l'immobilier résidentiel en France confirme sa tendance à la hausse observée en 2020. En avril 2021, les prix sur ce marché ont progressé de 5,8 % en moyenne par rapport à leur niveau un an plus tôt. Cela s'observe principalement dans les grandes métropoles : +13 % à Strasbourg, +6,7 % à Lille, +7,8 % à Marseille et +5,4 % à Bordeaux et Lyon (*Baromètre LPI-Se Loger*). Cette tendance devrait se poursuivre au cours de la seconde moitié de l'année.

Les raisons de cette croissance sont multiples. Il y a en premier lieu une raréfaction de l'offre dans l'immobilier neuf. En effet, depuis 2020, les restrictions sanitaires sur la conduite des chantiers et la pénurie des matériaux de construction ont fait reculer les dates de livraison des opérations en cours et les mises en vente dans l'immobilier neuf de 27,5 %. Ainsi en 2021 l'offre totale disponible sur le marché de l'immobilier a baissé de 4 % (*CBRE*).

D'autre part, les effets de la pandémie ont stimulé la demande. Le taux d'épargne des ménages a atteint un niveau record de 21,4 % contre 14 % en moyenne (*Insee*). 28 % de cette épargne devrait être investis dans l'immobilier (*Ipsos*). Les heures en télétravail ont été multipliées par quatre dans les pays de l'OCDE, rendant les grandes villes (+100 000 habitants) situées en région, plus attractives auprès des acquéreurs cherchant à s'éloigner de la capitale. Enfin, les taux d'emprunt restent bas, l'indicateur relatif aux nouveaux prêts au logement consentis aux ménages est demeuré inchangé à 1,31 % (*BdF*).

Fin 2020, l'indice de référence des loyers a augmenté de 0,2 % mais certaines villes ont connu une progression plus importante. À Bordeaux les loyers ont augmenté de 7,89 %. À Lyon et Tours cette hausse est comprise entre 4 % et 6 % (*CBRE*).

Concernant votre SCPI Renoyalys 3, le taux d'occupation financier (TOF) progresse par rapport au semestre précédent, en passant de 86,87 % à 87,19 %. Quant à lui, le taux d'occupation physique (TOP) est en baisse passant de 82,15 % à 77,80 % en raison de l'incendie survenu dans l'immeuble de Nîmes en avril. En 2020, la valeur de réalisation de la SCPI Renoyalys 3 est restée constante par rapport à sa valorisation précédente.

Au titre de l'exercice 2020 votre SCPI Renoyalys 3 a distribué un dividende de 46,00 € par part pour les porteurs des parts.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La Société de Gestion

CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2021



778 300 €

CAPITAL SOCIAL
INITIAL STATUTAIRE



15 ANS

DURÉE RECOMMANDÉE
DE DÉTENTION DES
PARTS



2 692 950 €

CAPITAL SOCIAL



123

ASSOCIÉS



650

PARTS



4 143 €

VALEUR
NOMINALE
D'UNE PART



3 326,70 €

VALEUR DE
RÉALISATION D'UNE
PART AU 31/12/2020

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

DISTRIBUTION

Dividende 2020 par part, versé le 04/06/2021 : 46,00 €.

MARCHÉ DES PARTS / CESSIONS

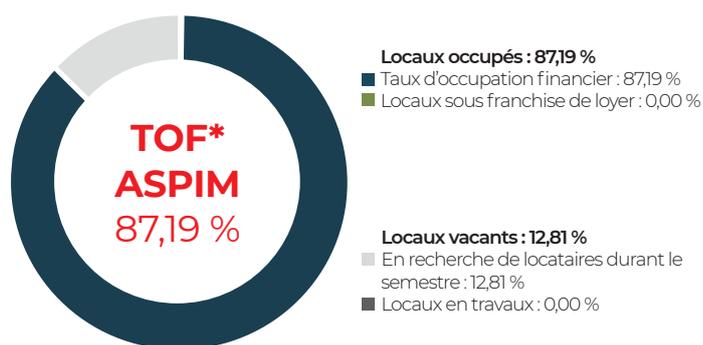
Aucune part n'a été offerte à la vente sur le marché secondaire au cours du semestre écoulé et aucune part n'a été demandée à l'achat. La prochaine confrontation aura lieu le 30 septembre 2021 à 16 heures.

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

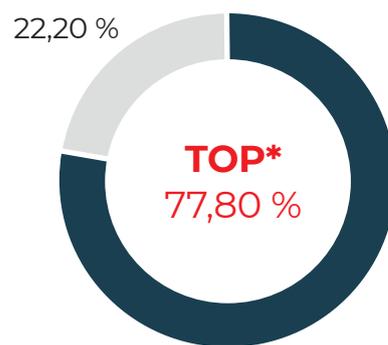
Nous tenons à rappeler que la liquidité du placement est très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente de parts sont réduites, sauf à des prix très décotés.

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 30/06/2020.



*Taux d'Occupation Financier (TOF) calculé sur le semestre



*Taux d'Occupation Physique (TOP) calculé à date

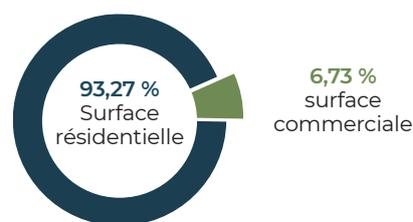
ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

Durant le semestre écoulé, un incendie s'est déclaré dans l'immeuble de Nîmes. Le lot dans lequel il a démarré a été endommagé, tout comme le plancher du lot situé à l'étage supérieur. Les démarches auprès de l'assurance sont en cours, il est cependant encore trop tôt pour donner une date pour la remise en état. Les pertes de loyers des deux lots sinistrés seront prises en charge par l'assurance.

Suite à cet incendie, 3 locataires ont déposé leurs préavis, l'un d'eux est parti le 10 juillet. Compte tenu des désordres causés par l'incendie et les nuisances liées aux travaux de réhabilitation des deux lots, la relocation des lots vacants de Nîmes au second semestre sera plus difficile. Avant l'incendie, un seul lot était vacant sur l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

Ainsi, au 30 juin 2021, sur les 17 lots que possède la SCPI, 13 sont loués.

Répartition du patrimoine par typologie d'actifs (m²) :



2

IMMEUBLES



1

COMMERCE



16

LOTS D'HABITATION



806 m²

SURFACE ACQUISE

PATRIMOINE					GESTION LOCATIVE		
Ville	Nombre de lots	Surface acquisition en m ²	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	0
Nîmes (60, Boulevard Gambetta)	12	477	Janv-13	Avril-15	Juil-15	8	4
TOTAL	17	806	-	-	-	13	4

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors de l'assemblée générale du 10 mai 2021, le renouvellement des membres du conseil de surveillance a été soumis au vote et ont été élus :

M. BARRES François, M. BELLOT Nicolas, M. BOULON Romain, M. DE BOURMONT Jacques-Henry, M. JUVE Philippe, M. WAKIM Fadi et M. GAUTHIER Jean-Philippe.

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.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI Renoyalys 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.

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.

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 Renoyalys 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

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