

SCPI RENOVALYS 3

Bulletin semestriel d'information n°38 - 2nd semestre 2021

ÉDITORIAL

Période de validité du 1^{er} janvier au 30 juin 2022

Chers associés,

Après une année 2020 marquée par la crise sanitaire, le marché de l'immobilier résidentiel a retrouvé une belle dynamique en 2021 et a même battu de nouveaux records, tant en termes de prix au mètre carré qu'en nombre de transactions, avec 1,2 millions de ventes sur les 12 derniers mois.

Si les Français ont toujours à cœur d'investir dans la pierre, des changements se sont opérés dans leurs choix d'investissement et une nouvelle cartographie immobilière se dessine, portée par une hausse significative des prix de l'immobilier (+7 % sur l'année). D'une part, et à la différence des années précédentes, ils semblent davantage attirés par les maisons, qui voient ainsi leurs prix augmenter plus rapidement que ceux des appartements (+ 8,1 % contre + 5,6 % respectivement en 2021). D'autre part, leur intérêt pour les villes moyennes, les territoires péri-urbains et les zones rurales paraît s'être renforcé. Les prix y ont bondi de 8,5 %, soit deux fois plus que dans les grandes métropoles où les prix ont progressé de 4,1 %. Le désir d'espace et l'envie d'un meilleur cadre de vie, avec la généralisation du télétravail notamment, ont largement contribué à cette tendance.

Dans ce contexte de croissance de l'immobilier résidentiel, le marché de l'ancien se montre tout particulièrement dynamique. La hausse du nombre de transactions est portée par la faiblesse des taux d'emprunts, qui devraient rester relativement bas en 2022 au regard des dernières déclarations de la Banque Centrale Européenne, mais également par la raréfaction de l'offre dans l'immobilier neuf. Constatée au premier semestre de 2021, cette dernière s'est poursuivie au deuxième semestre avec la pénurie des matériaux de construction et la baisse du nombre de permis de construire délivrés en 2020.

Ainsi, les mois écoulés ont démontré la résistance du marché immobilier résidentiel, et plus particulièrement de l'immobilier ancien. Si la crise du Covid a transformé certaines habitudes de vie des Français, elle a aussi renforcé leur souhait d'un habitat plus confortable et plus durable. La performance énergétique des biens analysée à l'aide des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) est d'ailleurs aujourd'hui un sujet d'actualité prédominant, suivi de près par votre fond.

Votre SCPI Renovalys a également porté une attention particulière à ses taux d'occupation financier (TOF) et physique (TOP). Si ces derniers ont diminué en passant respectivement de 87,19 % à 53,66 % et de 77,80 % à 50,22 %* en raison de l'incendie survenu dans l'immeuble de Nîmes en avril 2021, les démarches se poursuivent auprès des assurances et des entreprises pour réaliser les travaux de remise en état au plus vite et relouer les lots vacants.

La Société de Gestion

Source : Boursorama, JLL, FNAIM.

*Cet investissement comporte un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures (cf. définition TOP et TOF en page 3).

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2021



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

DISTRIBUTION

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

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

Comme suite à l'Assemblée Générale du 10 mai 2021, les sept membres élus du Conseil de Surveillance de la SCPI pour une durée de 3 ans sont : M. GAUTHIER Philippe, M. BOULON Romain, M. BARRES François, M. BELLOT Nicolas, M. DE BOURMONT Jacques-Henry, M. WAKIM Fadi et M. JUVE Philippe.

La nomination du président du Conseil de Surveillance a eu lieu lors du conseil du 24 novembre 2021. M. Jacques-Henry de BOURMONT s'est présenté et a été renommé à l'unanimité au poste de président.

MARCHÉ DES PARTS / CESSIONS

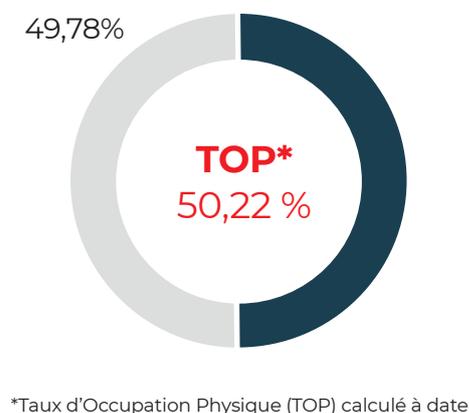
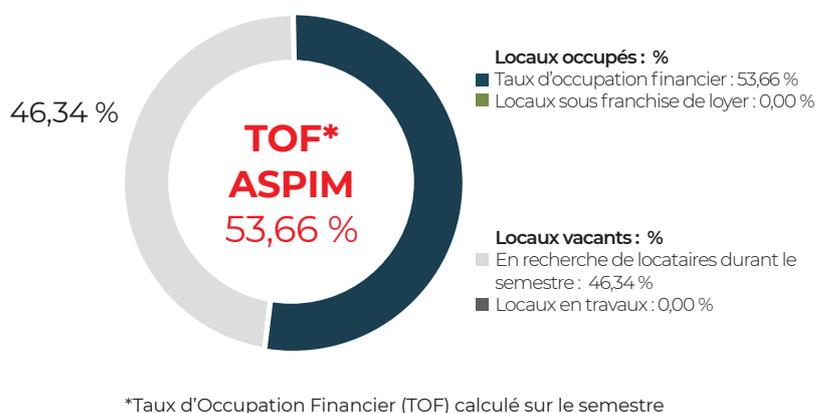
Aucune part n'a été offerte à la vente sur le marché secondaire au cours du semestre écoulé et aucune part n'a été demandée à l'achat. La prochaine confrontation aura lieu le 31 mars 2022 à 16 heures.

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. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

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 31/12/2021. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



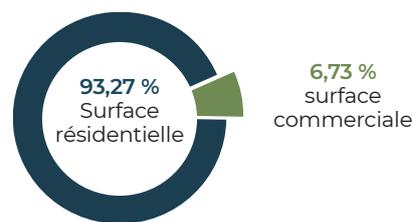
ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

Après l'incendie qui s'est déclaré dans l'immeuble de Nîmes au 1^{er} semestre 2021, les démarches se poursuivent avec les assurances et les entreprises afin de démarrer au plus vite les travaux de remise en état.

Comme expliqué dans le dernier bulletin, les désordres causés par l'incendie ont rendu plus difficile la relocation des appartements vacants. Par conséquent, durant le semestre écoulé, un lot sur Colmar et cinq lots sur Nîmes se sont libérés. Le lot de Colmar a retrouvé preneur : l'immeuble du 16 rue des Prêtres est donc entièrement loué.

Ainsi, au 31 décembre 2021, sur les 17 lots que possède la SCPI, 6 sont loués.

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



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	1	11
TOTAL	17	806	-	-	-	6	11

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.

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.

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 louée, 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 / 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.

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