

SCPI Renovalys 3



Bulletin trimestriel d'information n°19

Période du 1^{er} janvier au 31 mars 2016

L'essentiel de votre SCPI

Forme juridique : SCPI Malraux à capital fixe

RCS : Paris 534 167 929

Visa AMF : n° 11-32 du 9 septembre 2011

Capital social statuaire : 7 679 800 €

Société de gestion : Advenis Investment Managers

Agrément AMF : GP 97-124

Date d'ouverture au public : 28/09/2011

Clôture des souscriptions : 31/12/2012

Durée recommandée de détention

des parts : statuaire 15 ans

Nombre d'associés : 122

Nombre de parts : 650

Capital souscrit : 2 795 000 €

Prix de la part : 5 000 €

Nombre d'immeubles : 2

Nombre de lots : 17

L'actualité du trimestre

Les chiffres publiés début 2016 confirment les estimations de fin 2015. Avec près de 810 000 transactions, le marché de l'immobilier ancien retrouve une fluidité qui a caractérisé l'ensemble du parc immobilier (neuf, ancien, toutes surfaces confondues) et a permis d'enrayer la baisse des prix. Les avant-contrats enregistrés chez les notaires au premier trimestre semblent confirmer la tendance à la stabilité, également soutenue par les conditions économiques (taux d'intérêt, retour progressif de la croissance) et réglementaires (élargissement des conditions d'accès au PTZ).

La baisse des loyers constatée par l'institut CLAMEUR en 2015 (-1,1%) semble quant à elle se poursuivre en 2016 à un rythme comparable (-0,8% en glissement annuel à fin février selon CLAMEUR). Epargné par la dépression comme par l'euphorie excessive, le marché immobilier fait donc preuve d'un certain équilibre, caractéristique d'un marché « sain et stable », comme l'a qualifié la Fnaim en ce début d'année.

Le patrimoine de votre SCPI

Patrimoine			Gestion des travaux			Gestion locative		
Ville	Nombre de lots	Surface (m ²)	Nombre de lots livrés	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
Colmar	5	329	5	11/2012	07/2014	04/2015	5	0
Nîmes	12	477	12	01/2013	05/2015	07/2015	6	6

Commentaires de gestion

La libération de 2 lots à Nîmes a entraîné une baisse des taux d'occupation physique et financier au 1^{er} trimestre, qui s'établissent respectivement à 74,64% et 70,12%.

Déclaration ISF : La valeur de réalisation calculée par la société de gestion s'élève à 3 635,55 € par part. Chaque associé peut retenir une valeur ISF, sous sa responsabilité, tenant compte notamment d'une liquidité très limitée.



Marché des parts / Cession

Aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente. La liquidité du placement est très limitée.

Revenus distribués

Aucun dividende n'a été distribué par la SCPI Renovalys 3.

Composition de votre patrimoine

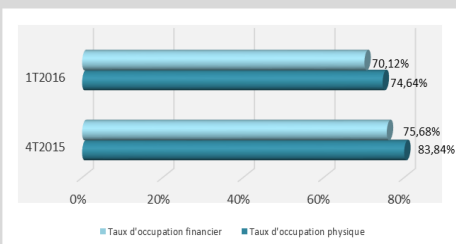


Colmar



Nîmes

Taux d'occupation physique et financier



Informations

Risques principaux

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants : votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 4 au paragraphe « Objectif de rentabilité » et page 14 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la note d'information. Il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement ;

- 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 ; 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. 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 la période de constitution du patrimoine et de restauration des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle, les premières locations devant intervenir dans les 24 mois qui suivront les dates d'acquisition des immeubles. Pendant cette période de 24 mois, la SCPI ne percevra ni recette locative, ni recette financière. 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 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.

Gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, la Société Advenis Investment Managers a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrés 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 Investment Managers 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 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 Renovalys 3

12 rue Médéric - 75017 Paris
RCS Paris 534 167 929
Visa AMF n° 11-32 du 9 septembre 2011
Notice publiée au BALO le 21 septembre 2011

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information.



Advenis Investment Managers

12 rue Médéric - 75017 Paris
Tél. : 01 70 08 08 00
<http://advenis-im.com>

Société de Gestion - Agrément AMF n° GP 97-124
Gestion immobilière depuis le 13/10/2009
S.A. au capital de 2 401 457,60 € - RCS Paris 414 596 791