

SCPI RENOVALYS 3

Rapport **annuel**
2016

SOMMAIRE

LA SCPI RENOVALYS 3 EN BREF	3
1 Organes de Direction et de contrôle	3
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2016	4
1 Logements neufs	4
2 Logements anciens.....	4
3 Le marché des SCPI.....	4
I - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	5
1 Régime fiscal de la SCPI	5
2 Capital et marché des parts.....	5
4 Gestion locative	6
5 Résultats financiers.....	6
6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI	9
7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis	9
8 Informations relatives aux rémunérations	10
II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	11
III - COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	12
1 Nouveau plan comptable applicable aux SCPI.....	12
2 Etat du Patrimoine.....	13
3 Analyse de la variation des capitaux propres.....	14
4 Compte de résultat.....	15
5 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2016	17
IV - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	20
1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	20
2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées.....	21
V - TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	22
VI - TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	23
GLOSSAIRE	24

LA SCPI RENOVALYS 3 EN BREF

1 Organes de Direction et de contrôle

Société de gestion

Advenis Investment Managers

Société Anonyme au capital de 2 401 457,60 €
Siège social : 12 rue Médéric - 75017 Paris RCS
PARIS 414 596 791

Agrément délivré par l'AMF en tant que société
de gestion de portefeuille habilitée à gérer des
OPCI et des SCPI n° GP-97124 du 13 octobre
2009

Conseil d'administration

Monsieur Jérôme FRANK, Président du conseil
d'administration

Monsieur Thibault DELAHAYE, Administrateur

Monsieur Gilles SAUNIER, Administrateur

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI,
Administrateur

Direction générale

Monsieur Thibault DELAHAYE, Directeur
général

Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

Monsieur Jacques-Henri DE BOURMONT

Membres du conseil

Monsieur Philippe JUVE

Monsieur Nicolas BELLOT

Monsieur Jean-Philippe REVERDY

Monsieur Romain BOULON

Madame François BARRES

Monsieur Fadi WAKIM

Expert externe en évaluation

CBRE Valuation

145 - 151 rue de Courcelles

75017 PARIS

Commissaires aux comptes de la SCPI

Titulaire

PricewaterhouseCoopers Audit

Immatriculée au RCS de Nanterre sous le
numéro B 672 006 483

63 rue de Villiers

92200 Neuilly sur Seine

Suppléant

M. Yves NICOLAS

63 rue de Villiers

92200 Neuilly sur Seine

2 La SCPI au 31 décembre 2016

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Capital social statutaire	7 679 800 €
Date d'ouverture au public	28/09/2011
Clôture des souscriptions	31/12/2012
Durée de placement	Statutaire 15 ans
Visa AMF	SCPI 11-32 (09/09/2011)
Société de gestion	Advenis Investment Managers

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2016

La dynamique du marché immobilier s'est confirmée en 2016, qui s'annonce comme une année record.

1 Logements neufs

Toujours catalysées par les taux d'intérêts et des dispositifs adaptés, les ventes de logements neufs ont approché 150 000 unités en 2016, un chiffre en croissance de 20 % par rapport à 2015 et jamais atteint depuis 2010. Les perspectives à court terme restent encourageantes avec 376 500 mises en chantier (+10,5 %).

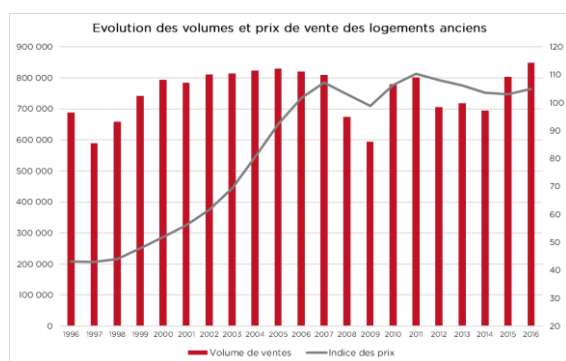
2 Logements anciens

Volumes

Avec près de 850 000 transactions en 2016 (Insee), les ventes de logement anciens confirment leur excellente santé et augmentent de 5,6 % par rapport à 2015, déjà considéré comme un bon millésime. Le précédent point haut de 2006 (837 000 ventes) est même dépassé ; même si le taux de rotation reste inférieur à celui de cette période en raison de l'accroissement du parc de logements.

Prix de vente

La hausse des prix entamée au quatrième trimestre 2015 constituait les prémices de l'évolution des prix en 2016. Selon l'indice Insee, ceux-ci affichent en effet une croissance de près de 1,8 %. La hausse concerne l'ensemble du territoire mais elle est largement tirée par l'Ile de France (+3,1 %), alors que les prix augmentent moins vite en province (+1,3 %).



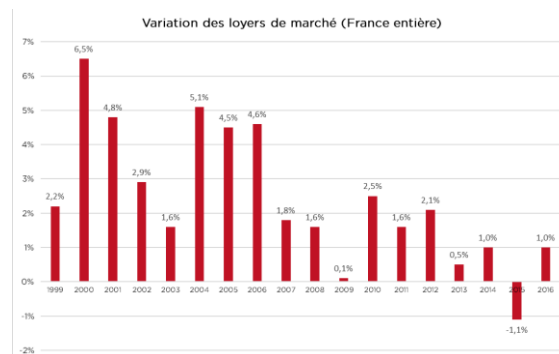
Source : INSEE

Marché locatif

Le marché locatif semble avoir suivi la tendance des transactions. Sur les 10 premiers mois de l'année 2016, les loyers référencés par l'institut CLAMEUR¹ augmentent de 1 %. Cette hausse concerne tous les types de logement

même si elle est plus marquée pour les T2 et T5 (+1,3 %) que pour les T3 et T4 (+0,6 %).

Ces chiffres corrént les tendances générales du marché locatif, marqué par une nouvelle progression de la mobilité résidentielle ainsi que des relocations.



Source : CLAMEUR

Perspectives pour 2017

L'immobilier demeure un placement privilégié pour les investisseurs et les conditions de marché (progression modérée des prix et des taux d'intérêt) restent suffisamment favorables pour que les acteurs du marché affichent un optimisme, même modéré, pour 2017. L'annonce de la remontée des taux a d'ailleurs provoqué une accélération ponctuelle des transactions au premier trimestre.

3 Le marché des SCPI

Cette année encore les SCPI s'affirment comme l'un des placements préférés des Français. Un nouveau record de collecte a ainsi été atteint avec 5,6 milliards d'euros, un chiffre en augmentation de 30 % par rapport à 2015. Cette forte collecte ajoutée à celle des précédents exercices contribue à expliquer la baisse des rendements. Ceux-ci sont en effet annoncés à 4,63 % en moyenne (source : ASPIM²) contre 4,85 % en 2015.



Nîmes, 60 bd Gambetta

¹ Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces urbains et Ruraux (voir glossaire)

² Association française des sociétés de placement immobilier (voir glossaire)

I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

1 Régime fiscal de la SCPI

RENOVALYS 3 a pour objet de constituer un patrimoine immobilier composé d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation (en ce compris les immeubles originellement destinés à l'habitation et réaffectés à cet usage) et de commerces à restaurer, situés dans les zones définies à l'article 199 ter viciis I, 1° et 2° du Code général des impôts :

- secteurs sauvegardés, étant précisé que la restauration de l'immeuble devra être déclarée d'utilité publique si le secteur sauvegardé n'est pas approuvé,
- quartier ancien dégradé, la restauration de l'immeuble devant être déclarée d'utilité publique. L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 3e année suivant celle de la souscription.

l'obligation pour l'associé de conserver ses parts pendant toute la durée d'engagement de location de l'ensemble des logements, pris par la SCPI, sous peine de réintégration de l'avantage obtenu. En cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur, qui recherche le rendement, ce qui explique le faible volume de transactions sur ce type de marché secondaire. L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 3e année suivant celle de la souscription.

2 Capital et marché des parts

Capital au 31/12/2016 (nominal : 4 300 €)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
2 795 000 €	650	122

Aucune transaction de part n'a été réalisée sur le marché secondaire depuis la création de la SCPI. Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de RENOVALYS 3 est soumis à



Colmar, 16 rue des Prêtres

3.1 Tableau récapitulatif du patrimoine

Ville	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix du foncier (ke)	Prix des travaux (ke)	Prix de revient (€ / m²)
Colmar	5	329	695	810	4 574
Nîmes	12	477	247	998	2 823

3.2 Répartition du patrimoine immobilier

Conformément à son objet et à sa politique d'investissement, le patrimoine de RENOVALYS 3 est essentiellement constitué de logements. Un seul lot est à usage commercial : il s'agit du pied d'immeuble de Nîmes, donné à bail à un coiffeur.

Au 31/12/2016, en % des valeurs vénales

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Total
Paris / Ile de France	-	-	-
Province	96,1%	3,9%	100%
TOTAL	96,1%	3,9%	100%

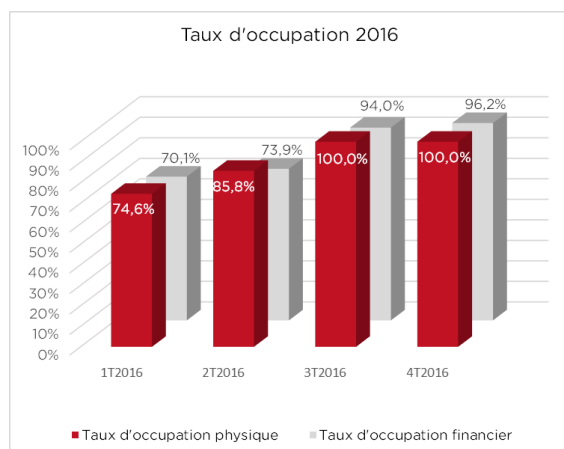
3.3 Travaux de rénovation du Patrimoine

Les travaux de rénovation des immeubles sont terminés, tous les immeubles ont été livrés.

4 Gestion locative

4.1 Situation locative

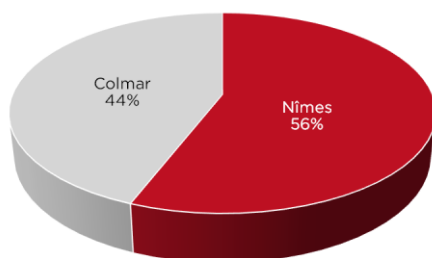
Au 31 décembre 2016, les deux immeubles étaient loués en totalité. Le taux d'occupation financier atteint ainsi 96 % au dernier trimestre et s'établit à 83,5 % sur l'ensemble de l'année.



4.2 Loyers

L'exploitation des immeubles a permis à RENOVALYS 3 de facturer 71 589 € de loyers.

Répartition des loyers facturés par immeuble



4.3 Perspectives pour 2016

En 2016, le taux d'occupation de la SCPI bénéficiera de la location complète de Colmar et de la progression des locations à Nîmes, qui souffre cependant d'un taux de rotation élevé des locataires.

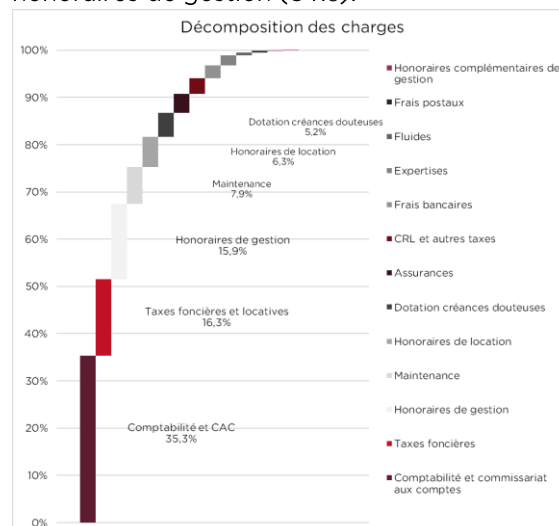
4.4 Etat des impayés et provisions pour créances douteuses

Les loyers impayés de l'immeuble de Nîmes ont conduit à constituer une provision de 3,7 k€. Aucune procédure de recouvrement judiciaire n'a été entamée à ce stade.

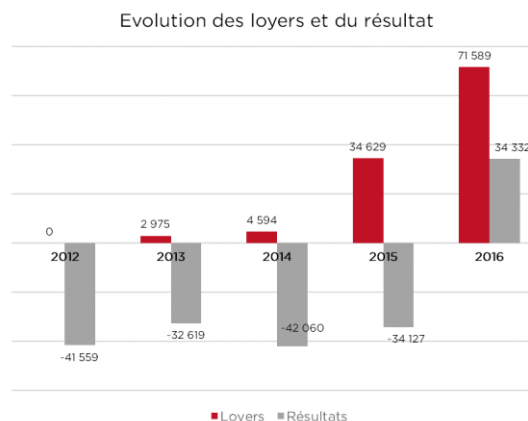
5 Résultats financiers

5.1 Commentaires relatifs aux résultats

En 2016, RENOVALYS 3 a facturé 72 k€ de loyers. Les principaux postes de charges ont été constitués des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (18 k€), des taxes foncières et locatives (8 k€) et des honoraires de gestion (8 k€).



Le bénéfice de l'exercice s'est ainsi établi à 34 332 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté 52,81 €. Aucun dividende ne sera distribué au titre de l'exercice 2016.



Afin d'apurer le déficit cumulé de la SCPI et de lui permettre de distribuer des dividendes dès que le résultat et la trésorerie le permettront, la société de gestion va proposer aux associés une réduction de capital. Il s'agit d'une procédure comptable qui n'aura pas d'impact sur le patrimoine de la SCPI. Les modalités de cette opération sont précisées dans les projets de résolutions d'assemblée générale extraordinaire.

5.2 Evolution des résultats financiers par part au cours des derniers exercices

	2012	% (1)	2013	% (1)	2014	% (1)	2015	% (1)	2016	% (1)
PRODUITS										
<i>Recettes locatives brutes</i>			4,6	100%	7	100%	53	100%	118	91%
<i>Produits financiers avant prélèvement libératoire</i>										
<i>Autres produits</i>	523	100%							12	9%
TOTAL PRODUITS	523	100%	5	100%	7	53%	53	100%	130	100%
CHARGES										
<i>Commission de gestion</i>					1	14%	7	13%	13	10%
<i>Autres frais de gestion</i>	578	111%	31	674%	46	657%	52	98%	32	25%
<i>Entretien du patrimoine au cours de l'exercice</i>									4	3%
<i>Charges locatives non récupérées</i>										
<i>Autres charges immobilières</i>			19	413%	17	243%	25	47%	24	18%
Sous total charges externes	578	111%	50	1087%	64	914%	88	166%	73	56%
<i>Amortissements nets</i>										
<i>Patrimoine</i>										
<i>Autres</i>			5	109%	8	114%	8	15%		
<i>Provisions nettes</i>										
<i>Pour travaux</i>										
<i>Autres</i>							6	11%	4	3%
Sous-total charges internes			5	109%	8	114%	14	26%	4	3%
<i>Charges financières</i>	9	2%								
<i>Autres charges</i>										
TOTAL CHARGES	587	112%	55	1196%	72	1029%	102	192%	77	59%
RESULTAT COURANT	-64	-12%	-50	-1087%	-65	-929%	-49	-92%	53	41%
<i>Report à nouveau annuel</i>	-64	-12%	-50	-1087%	-65	-929%	-49	-92%	53	41%
<i>Report à nouveau cumulé</i>			-64	-1391%	-114	-1629%	-163	-308%	-212	-163%
REVENUS DISTRIBUES										
<i>Avant prélèvement libératoire</i>										
<i>Après prélèvement libératoire</i>										

(1) En % du total des produits

5.3 Dettes à l'égard des fournisseurs

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2015 par date d'échéance.

Nature	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2016	69 056	67 362		1 694	
	2015	65 513	65 513			
Dettes litigieuses	2016					
	2015					
TOTAL	2016	69 056	67 362		1 694	
	2015	65 513	65 513			

5.4 Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2015	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2016
+ Fonds collectés	3 168 550		3 168 550
+ Divers / Autres réserves			
- Achats d'immeubles	-940 655		-940 655
- Engagements sur constructions	-1 808 232		-1 808 232
- Cessions d'immeubles			
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-339 878		-339 878
- Autres immobilisations corporelles			
SOLDE	79 785		79 785

5.5 Evolution du capital

Date de création : 2012 ; nominal de la part : 4 300 €

Année	Capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31/12
2012	2 795 000	1 560 000	650	122	339 878	5 000
2013	2 795 000	N/A	650	122	0	N/A
2014	2 795 000	N/A	650	122	0	N/A
2015	2 795 000	N/A	650	122	0	N/A
2016	2 795 000	N/A	650	122	0	N/A

6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI

6.1 Valeur comptable

La valeur comptable reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2015.

Valeur comptable	2016
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	2 748 886,41
Valeur nette des autres actifs	-22 558,01
VALEUR COMPTABLE	2 726 328,40
Soit pour une part	4 194,35

6.2 Valeur de réalisation

La valeur de réalisation exprime, sur la base des expertises des immeubles, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.

Valeur de réalisation	2016
Valeur vénale	2 180 000,00
Valeur nette des autres actifs	-22 558,01
VALEUR DE REALISATION	2 157 441,99
Soit pour une part	3 319,14

La valeur de réalisation de RENOVALYS 3 s'établit à 2 363 110 euros, soit 3 319,14 euros par part.

6.4 Evolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

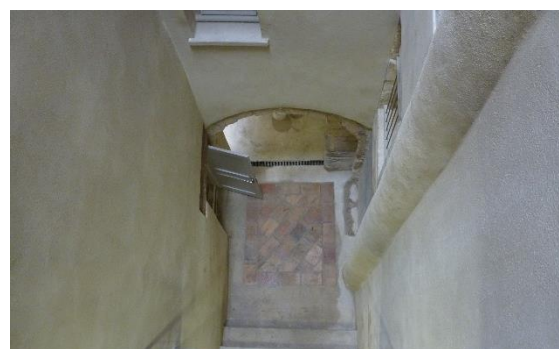
Valeurs (€)	2015	Soit par part	2016	Soit par part
Valeur de réalisation	2 363 110	3 635,55	2 157 442	3 319,14
Valeur de reconstitution	2 769 954	4 261,47	2 643 069	4 066,26

6.3 Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution exprime, sur la base des expertises des immeubles, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

Valeur de reconstitution	2016
Valeur de réalisation	2 157 441,99
Frais d'acquisition	152 600,00
Commission de souscription	333 026,65
VALEUR DE RECONSTITUTION	2 643 068,64
Soit pour une part	4 066,26

La valeur de reconstitution de RENOVALYS 3 s'établit à 2 769 954 euros, soit 4 066,26 euros par part.



Nîmes, 60 bd Gambetta

7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2016, RENOVALYS 3 a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

Advenis Investment Managers : 2 597 € au titre des honoraires de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens) ;

Advenis Gestion et Property : 3 265 € au titre des missions d'administrateurs de biens.

8 Informations relatives aux rémunérations

La politique de rémunération mise en place au sein d'Advenis Investment Managers a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'Advenis Investment Managers, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la Directive AIFM et par la Directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 dite directive OPCVM 5.

Au titre de l'exercice 2016, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis Investment Managers à l'ensemble du personnel identifié, soit 22 collaborateurs, se sont élevées à 2 058 289 € se décomposant en :

- 1 443 289 € bruts au titre des rémunérations fixes – dont 357 036 € bruts pour les rémunérations de l'activité immobilière ;
- 615 000 € bruts au titre des rémunérations variables – dont 12 000 € bruts pour les rémunérations de l'activité immobilière.

L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment

importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

La partie fixe rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes. La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par Advenis Investment Managers à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion invoque le principe de proportionnalité pour chaque salarié dont la rémunération variable est inférieure à 100 k€ par an ou à 30 % de la rémunération fixe par an.

II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

La société de gestion a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat. Nous avons également pris connaissance du résultat des expertises immobilières et des comptes annuels de RENOVALYS 3.

La société de gestion nous a proposé le projet de rapport annuel rendant compte des activités de la SCPI au cours de cet exercice et dont les principales caractéristiques sont les suivantes.

Evolution du patrimoine

La collecte étant terminée depuis le 31 décembre 2012, le patrimoine de RENOVALYS 3 reste donc inchangé depuis cette date.

S'agissant de la situation locative au 31 décembre 2016, les immeubles livrés ont produit 71 589 € de loyers au 31 décembre. Le taux d'occupation financier des immeubles loués s'est ainsi établi à 83,5%.

Valeurs représentatives de la SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier par le cabinet CBRE à la fin de l'année 2016 ont fait ressortir une valeur vénale de 2 180 000€.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes.

Ces valeurs très théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

Résultats de l'exercice 2016

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 34 332 € et sera affecté au report à nouveau.

Les comptes, après vérification et approbation par le commissaire aux comptes, nous ont été communiqués et nous avons pu procéder aux

contrôles nécessaires. Ils n'appellent pas de remarque supplémentaire et nous vous invitons à les approuver.

Toutefois, lors de sa réunion du 9 mai 2017, le conseil de surveillance a engagé la société de gestion à travailler sur deux axes d'amélioration de la rentabilité de la SCPI :

- la renégociation de certains frais et en particulier les honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes ;
- la faisabilité et, le cas échéant, la modélisation de plusieurs options de développement (fusion, transformation de la société, nouveaux investissements par recours à l'endettement).

Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Assemblée générale extraordinaire

Afin d'anticiper la distribution future des dividendes et les faire coïncider avec la déclaration de revenus fonciers positifs, la société de gestion nous a fait part de sa décision de proposer aux associés une réduction de capital de 102 050 € (soit 157 € par part) afin de ramener le report à nouveau déficitaire de 102 343,60 € à 293,60 € (soit 0,45 € par part).

Il s'agit d'une procédure comptable qui n'aura pas d'impact sur le patrimoine de la SCPI.

Nous vous invitons à voter en faveur de la réduction de capital proposée.

Le conseil de surveillance

III – COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

1 Nouveau plan comptable applicable aux SCPI

Avec l'adoption du nouveau règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) N°2016-03 du 15 avril 2016, de nouvelles méthodes ont été appliquées. Les points notables sont les suivants :

- Concernant l'éventuelle provision pour gros travaux :

Selon l'article 141-22 du règlement ANC N°2016-03, « les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en l'état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. Les travaux d'entretien doivent être probables, individualisés et détaillés dans le plan pluriannuel. Les travaux à entreprendre doivent être évalués avec une approximation suffisante à la clôture de l'exercice ».

En l'absence de plans pluriannuels répondant aux conditions susvisées, la décision a été prise d'annuler la provision présente dans les comptes par imputation sur le report à nouveau.

- Concernant les frais d'acquisition sur immeubles (droits de mutation principalement) :

Selon l'article 131-30 du règlement ANC N°2016-03, « à la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC N°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. »

Selon l'article 213-8 du règlement ANC N°2014-03, « dans les comptes individuels, les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition, peuvent sur option, être rattachés au coût d'acquisition de l'immobilisation ou comptabilisés en charges ».

Ainsi, il n'est plus fait mention de l'option de comptabiliser les frais d'acquisition en charges à répartir sur plusieurs exercices et de les amortir sur une durée maximale de 15 ans.

La décision a donc été prise de rattacher ces frais d'acquisition bruts aux immeubles qu'ils concernaient conformément à l'article 213-8 du règlement ANC N°2014-03 et d'annuler l'amortissement de ces frais présents dans les comptes sur le report à nouveau.

2 Etat du Patrimoine

€			Exercice 2016		Exercice précédent		
			Valeurs bilanciell	Valeurs estimées	Valeurs bilanciell	Valeurs estimées	
Placements immobiliers	Immobilisation s locatives	Terrains et constructions locatives	2 748 886	2 180 000	2 668 232	2 420 000	
		Immobilisations en cours					
		Total	2 748 886	2 180 000	2 668 232	2 420 000	
	Charges à répartir	Autres frais d'acquisition des immeubles			66 966		
		Total			66 966		
	Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
		Gros entretien					
		Provisions pour risques et charges					
		Total					
	Titres financiers contrôlés	Immobilisations financières contrôlées					
		Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
		Provisions pour risques et charges					
		Total					
	TOTAL I			2 748 886	2 180 000	2 735 198	2 420 000
Immobilisations financières	Immobilisations financières	Immobilisations financières non contrôlées					
		Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées					
		Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées					
		Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
		Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
	TOTAL II						
	Actifs d'exploitation	Autres actifs d'exploitation	Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé							
Immobilisations incorporelles							
Immobilisations financières autres que les titres de participation							
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation							
Total							
Créances		Locataires et comptes rattachés	12 166	12 166	10 274	10 274	
		Autres créances					
		Provision pour dépréciation des créances	-3 662	-3 662	-3 725	-3 725	
		Total	8 504	8 504	6 549	6 549	
Valeurs de placement et disponibilités		Valeurs mobilières de placement					
		Fonds de remboursement					
		Autres disponibilités	38 910	38 910	3 352	3 352	
		Total	38 910	38 910	3 352	3 352	
TOTAL III			47 414	47 414	9 901	9 901	
Passifs d'exploitation	Dettes	Dettes financières	-2 690	-2 690	-2 690	-2 690	
		Dettes d'exploitation	-69 056	-69 056	-65 513	-65 513	
		Dettes diverses					
	TOTAL IV			-71 746	-71 746	-68 203	-68 203
Comptes de régularisation actif et passif	Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance	1 773	1 773	1 740	1 740	
		Produits constatés d'avance					
		Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)			-328	-328	
	TOTAL V			1 773	1 773	1 412	1 412
Capitaux propres comptables			2 726 327		2 678 308		
Valeur estimée du patrimoine				2 157 441		2 363 110	

3 Analyse de la variation des capitaux propres

		Situation d'ouverture	Affectation 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	Capital souscrit	2 795 000			2 795 000
	Capital en cours de souscription				
	Total	2 795 000			2 795 000
Primes d'émission	Primes d'émission	373 550			373 550
	Primes d'émission en cours de souscription				
	Prélèvement sur prime d'émission	-339 878			-339 878
	Total	33 672			33 672
Ecart d'évaluation	Ecart de réévaluation				
	Ecart de dépréciation des immeubles actifs				
	Total				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable					
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles					
Réserves					
Report à nouveau		-116 237	-34 127	-13 689	-136 675
Résultat de l'exercice	Résultat de l'exercice	-34 127	34 127	34 332	34 332
	Acomptes sur distribution				
	Total	-34 127	34 127	34 332	34 332
TOTAL GENERAL		2 678 308		20 643	2 726 329

4 Compte de résultat

		Exercice	Exercice précédent
Produits immobiliers	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers	71 589	34 629
	Charges facturées	7 124	3 197
	Produits de participations contrôlées		
	Produits annexes		
	Reprises de provisions pour créances locatives	2 746	
	Transferts de charges immobilières		
	TOTAL I - Produits immobiliers	81 459	37 826
Charges immobilières	Charges ayant leur contrepartie en produits	1 870	5 443
	Travaux de gros entretien		
	Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 556	2 712
	Dotations aux provisions pour gros entretien		
	Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
	Dotations aux provisions pour créances locatives	2 683	3 725
	Autres charges immobilières	15 617	16 155
	Dépréciation des titres de participation contrôlées		
	TOTAL II - Charges immobilières	22 726	28 035
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		58 733	9 791
Autres produits d'exploitation	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Transfert de charges d'exploitation		
	Reprises de provisions pour créances douteuses		
	Autres produits		
	TOTAL I - Autres produits d'exploitation		
Autres charges d'exploitation	Rémunération de la société de gestion	8 263	4 755
	Commission de souscription		
	Frais d'acquisition		
	Diverses charges d'exploitation	20 986	33 786
	Dotations aux amortissements d'exploitation		5 377
	Dotations aux provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses		
	Autres charges		
	TOTAL II - Autres charges d'exploitation	29 249	43 918
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		-29 249	-43 918

Compte de résultat (suite)

		Exercice	Exercice précédent
Produits financiers	Dividendes des participations non contrôlées		
	Produits d'intérêt des comptes courants		
	Autres produits financiers		
	Reprises de provisions sur charges financières		
	TOTAL I - Produits financiers		
Charges financières	Charges d'intérêt des emprunts		
	Charges d'intérêt des comptes courants		
	Autres charges financières		
	Dépréciations		
	TOTAL II - Charges financières		
RESULTAT FINANCIER			
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels	4 848	
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
	TOTAL I - Produits exceptionnels	4 848	
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles		
	Dotations aux amortissements et provisions		
	TOTAL II - Charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		4 848	
RESULTAT NET		34 332	-34 127

5 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2016

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives ont été immobilisés en frais d'établissement. Les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputées sur la prime d'émission. La société CBRE a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2015 soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces).

Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

Immobilisations (valeurs bilancielles et estimées)

- Valeurs bilancielles : il s'agit des versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir l'intégralité du prix de revient des sept programmes immobiliers.
- Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession potentiel, évalué par un expert immobilier en 2016.

Terrains et constructions locatives

Ce poste correspond à la valeur du foncier des deux programmes immobiliers.

Les valeurs estimées correspondent au prix de cession évalué par l'expert immobilier. L'hypothèse de la vente à la découpe a été retenue pour la valeur vénale de l'immeuble de Colmar ; l'hypothèse de la vente en bloc a quant à elle été retenue pour l'immeuble de Nîmes.

Tableau des capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital	2 795 000			2 795 000
Primes d'émission	373 550			373 550
Prélèvement sur la prime d'émission	-339 878			-339 878
Report à nouveau	-74 177	-42 060		-116 237
Résultat	-42 060	-34 127	-42 060	-34 127
TOTAL	2 712 435	-76 187	-42 060	2 678 308

en ke	Colmar	Nîmes	TOTAL
Valeurs bilancielles	1 504	1 245	2 749
Valeurs estimées	1 040	1140	2 180

Immobilisations en cours

Tous les immeubles ont été livrés. Il n'y a plus d'immobilisation en cours au 31/12/2016.

Autres frais d'acquisition

Ce compte comprenait, avant le changement de méthodes comptables (voir page 12), les frais d'acquisition des immeubles.

Locataires et comptes rattachés

Les créances locataires sont constituées de :

Créances locataires et comptes rattachés	Total	A moins d'un an
Locataires	2 ke	2 ke
Locataires douteux ou litigieux	5 ke	5 ke
Dépréciation des locataires	-4 ke	-4 ke
Créances sur société de gestion	5 ke	5 ke
TOTAL	8 ke	8 ke

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 39 ke de disponibilités en banque.

Capitaux propres

Souscription des parts

Le capital social est composé de 650 parts de 4 300 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur d'une part	Total
Fondateurs	181	4 300	778 300
Hors fondateurs	469	4 300	2 016 700
TOTAL	650	4 300	2 795 000

Dettes

Elles sont constituées de :

Dettes financières	Total
dont comptes courants société de gestion	2,5 k€
dont intérêts courus non échus	0,2 k€
TOTAL	2,7 k€

Dettes d'exploitation	Total
dont dettes fournisseurs	1 k€
dont fournisseurs factures non parvenues	65 k€
dont dettes fiscales	3 k€
TOTAL	69 k€

Prélèvements sur primes d'émission

La totalité des commissions de souscriptions de la société de gestion a été imputée sur la prime d'émission. La décomposition de la prime d'émission 2012 est la suivante :

en k€	Prime d'émission 2012	Prélèvements sur la prime d'émission 2012
Prime d'émission 2012	374	
Commission de souscription 2011		340

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2016.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2016 ressort à 34 k€.

Etat de l'actif immobilisé

en k€	31/12/2015	Entrées	Sorties	31/12/2016
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	2 668	81*		2 749
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
TOTAL	2 668	81		2 749

*Les 81 k€ proviennent du reclassement des frais d'acquisition (voir page 12).

Informations relatives au compte de résultat

Produits

en k€	Colmar	Nîmes	TOTAL
Loyers	31 569	40 020	71 589
Charges locatives	3 658	3 466	7 124



Colmar, 16 rue des Prêtres

Charges immobilières

On distingue :

Charges et taxes récupérables sur les locataires	2 k€
dont charges récupérables	2 k€
dont taxes récupérables	

Charges d'entretien du patrimoine non récupérables	2,6 k€
--	--------

Gros travaux et réparations	néant
-----------------------------	-------

Autres charges immobilières	16 k€
dont taxes non récupérables	10 k€
dont honoraires	4 k€
dont assurances	2 k€

Charges d'exploitation de la Société

La société de gestion a facturé des honoraires de gestion à hauteur 12 % TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. La charge constatée en 2016 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 8,2 k€.

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

Les diverses charges d'exploitation, soit 21 k€, sont notamment constituées d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (18 k€) des honoraires d'expertise immobilière (1 k€) et des frais de banque (1 k€).



Colmar, 16 rue des Prêtres

IV – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Aux Associés
SCPI Renovalys 3
Société Civile de Placement Immobilier
C/O Advenis Investment Managers
12, rue Médéric
75017 Paris

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI Renovalys 3, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de votre société. Les valeurs vénales des immeubles présentés dans ces comptes ont été déterminées par la société CB Richard Ellis Valuation, expert indépendant nommé par vos statuts. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant ont consisté à vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-dessous.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Aux Associés
SCPI Renovalys 3
Société Civile de Placement Immobilier
C/O Advenis Investment Managers
12, rue Médéric
75017 Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article 17 des statuts, nous avons été avisés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société Advenis Investment Managers (ex-Avenir Finance Investment Managers)

Conformément à l'article 16 des statuts de votre Société, la SCPI verse à la société de gestion Advenis Investment Manager les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription au titre de la recherche des capitaux, la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude, l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière (acquisition des immeubles et plus particulièrement suivi et contrôle de l'exécution des travaux)
Pour l'exercice clos le 31/12/2016, la souscription étant fermée, la SCPI n'a rien versé à la Société de Gestion.
- Une commission de gestion des biens sociaux de la société, pour la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc., le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, et généralement la Société de Gestion percevra pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, 10 % hors taxes (soit 12% TTC ; TVA de 20%) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers encaissés par la SCPI.
Pour l'exercice clos le 31/12/2016, la SCPI a versé à la société de gestion 2 597,33 euros TTC.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

V - TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution — L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du Commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve lesdits rapports, bilans, compte de résultat et annexes, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution — L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Troisième résolution — L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance donne au conseil de surveillance quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution — L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte et fait siennes les conclusions desdits rapports pour l'exercice 2016.

Cinquième résolution — L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 34 331,88 € au compte « report à nouveau ».

Sixième résolution — L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

En €	Valeur globale	Valeur par part
<i>Valeur comptable</i>	2 726 328,40	4 194,35
<i>Valeur de réalisation</i>	2 157 441,99	3 319,14
<i>Valeur de reconstitution</i>	2 643 068,64	4 066,26

Septième résolution — L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale ordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

VI – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance et conformément aux dispositions de l'article 7 des statuts :

- autorise la société à réduire le capital social de RENOVALYS 3 par diminution de la valeur nominale ;

Au 01/01/2017, le report à nouveau s'élève – 102 343,60 €.

Nous vous proposons de réduire le capital de 102 050 €. Le capital passerait ainsi de 2 795 000 € à 2 692 950 €.

Le report à nouveau après réduction de capital s'élèvera à – 293,60 €.

Le nominal de la part de RENOVALYS 3, après réduction du capital, s'établira à 4 143 €.

Cette opération a pour objet d'apurer le déficit cumulé de la SCPI et de lui permettre, si le résultat et la trésorerie le permettent, de distribuer des dividendes dès le prochain exercice. Il s'agit d'une procédure comptable n'ayant pas d'impact sur le patrimoine de la SCPI ni sur la fiscalité des associés pour l'exercice 2016.

- confère tous pouvoirs à la société de gestion pour réaliser l'opération de réduction de capital en vertu de la présente autorisation, en fixer les modalités, en constater la réalisation, modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités et généralement faire le nécessaire pour la mise en œuvre de la présente résolution.

Neuvième résolution

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale extraordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

GLOSSAIRE

Alternative Investment Managers Fund (AIFM)

La directive AIFM est un régime réglementaire pan-européen commun pour l'ensemble des gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (« FIA »), dont font partie les SCPI. Cette directive vise à accroître la transparence des FIA et de leurs gestionnaires et à mieux encadrer les différentes sources de risques associés à ces véhicules et à leur gestion.

Autorité des Marchés Financiers (AMF)

L'AMF régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation. RENOVALYS 3 et sa société de gestion Advenis Investment Managers sont agréés par l'AMF.

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (CLAMEUR)

CLAMEUR est une association loi 1901 regroupant des professionnels de l'immobilier. Son observatoire des marchés locatifs privés

(appelé également CLAMEUR) qu'un tel partenariat a permis de mettre en place s'est assigné deux objectifs principaux :

- identifier les spécificités des marchés locaux de l'habitat en observant notamment des villes de taille moyenne ou des zones rurales rarement analysées, tant en raison des difficultés de recueil des informations statistiques habituellement rencontrées que du fait du coût de mise en œuvre des méthodes statistiques généralement retenues ;
- mieux connaître le marché locatif privé sur lequel interviennent les propriétaires bailleurs, personnes physiques et proposer un outil de suivi conjoncturel des évolutions de ses principaux indicateurs (loyers et activité).

Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)

La FNAIM est une union de syndicats professionnels exerçant dans le domaine de l'immobilier. Elle publie notamment des statistiques concernant le secteur immobilier.

