

SCPI RENOVALYS 3



RAPPORT ANNUEL
2013

LES ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

▪ *La société de gestion*

Avenir Finance Investment Managers

Société Anonyme au capital de 2 401 457.60€

Siège social : 12 rue Médéric - 75017 Paris 414 596 791 RCS PARIS –

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

Conseil d'Administration

Monsieur Danyel BLAIN, Président

Monsieur Thibault DELAHAYE, Administrateur

Monsieur Gilles SAUNIER, Administrateur

Direction générale

Monsieur Danyel BLAIN, Président du Conseil d'Administration

Monsieur Thibault DELAHAYE, Directeur Général

▪ *Le Conseil de Surveillance*

✓ Composition du Conseil de Surveillance :

Président

- Monsieur Jacques-Henri DE BOURMONT

Membres du conseil

- Monsieur Philippe JUVE

- Monsieur Nicolas BELLOT

- Monsieur Jean Philippe REVERDY

- Monsieur Romain BOULON

- Monsieur François BARRES

- Monsieur Fadi WAKIM

▪ *L'expert immobilier*

CB RICHARD ELLIS VALUATION

145-151, rue de Courcelles

75017 PARIS

▪ *Les commissaires aux comptes de la SCPI*

✓ **Titulaire**

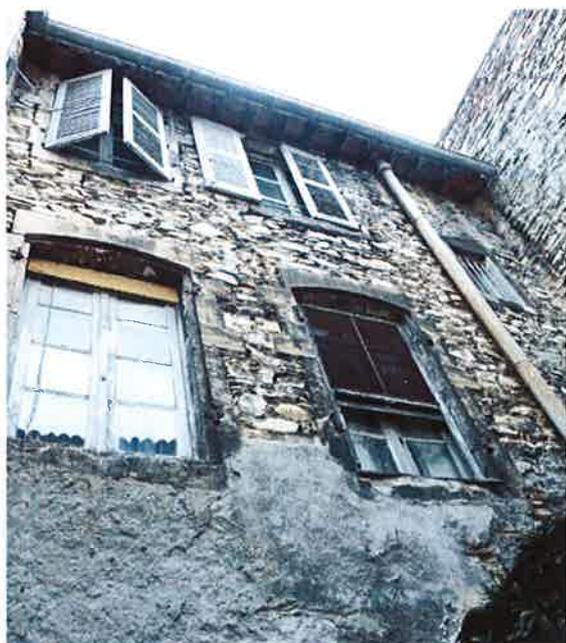
PricewaterhouseCoopers Audit SA,
Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro B
672 006 483
63 rue de Villiers
92200 Neuilly sur Seine

✓ **Suppléant**

M. Yves NICOLAS
63 rue de Villiers
92200 Neuilly sur Seine

SOMMAIRE

La SCPI RENOVALYS 3 en bref.....
Le marché de l'immobilier en 2013.....
Organes de direction et de contrôle.....
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013.....
Rapport du Conseil de Surveillance.....
Comptes au 31 décembre 2013.....
Rapports du commissaire aux comptes.....
L'ordre du jour et le projet de résolution.....



LA SCPI RENOVALYS 3 EN BREF

La SCPI au 31 décembre 2013

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	Avenir Finance Investment Managers

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER EN 2013

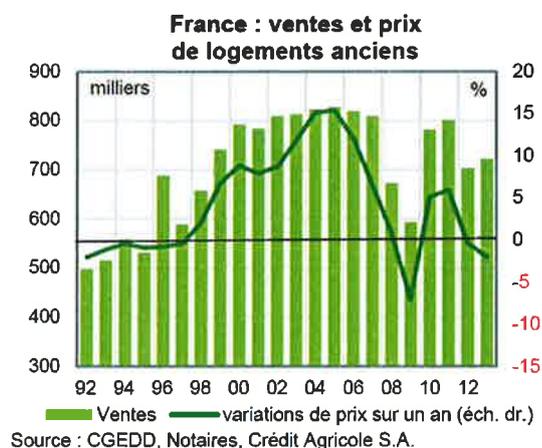
En ce début d'année il convient de faire le bilan du marché de l'immobilier et plus particulièrement de l'immobilier ancien en 2013 et d'évoquer les prévisions pour 2014.

▪ *Le marché de l'immobilier en 2013*

1/ En Volume

L'année 2013 s'annonçait délicate, avec une baisse du nombre de ventes au premier semestre, mais grâce au rebond de fin d'année, le marché a légèrement progressé pour atteindre un chiffre de plus de 700 000 transactions.

Les notaires ont enregistré sur l'année 723 000 transactions, soit 2,7% de plus qu'en 2012. De 2000 à 2007, les volumes de ventes se situaient aux alentours de 800 à 830 000, avant qu'ils ne décrochent sous la barre des 600 000 transactions en 2009 avec la crise financière.



2/ En termes de prix :

L'an dernier, le prix des logements anciens a augmenté de 0,3% au quatrième trimestre par rapport aux trois mois précédents, mais il a reculé sur l'année de 1,4%, aussi bien pour les appartements que pour les maisons, selon l'indice Notaires-Insee. "Il n'y a pas eu d'effondrement des prix, qui ont tendance à se stabiliser, sauf dans quelques villes", selon T. Thomas, président de l'institut notarial de droit immobilier.

▪ *Des disparités selon les régions*

Certaines grandes agglomérations ont en effet vu le prix moyen au m² des appartements anciens progresser l'an dernier, notamment à Montpellier et Lyon (+1,7%), Strasbourg (+1,3%), et Lille (+0,9%). Ce prix moyen a en revanche baissé à Angers (-8,7%) à Nice (-3%), à Toulon (-3,2%) ou encore à Grenoble (-2,9%) et Rennes (-0,5%).

Sur ces dix dernières années, selon les chiffres des notaires, les villes de plus de 150.000 habitants où les prix des appartements anciens ont grimpé le plus fortement sont Bordeaux (+112%) et Lille (+111%), celles où la progression a été la plus faible étant Rennes (+46%) et Grenoble (+45%).



Prix moyen du mètre carré en avril 2014



▪ *Les perspectives pour 2014*

Au regard des chiffres de 2013, aucune grande tendance ne se dessine encore pour 2014. Le maintien de taux d'intérêts bas sera un élément prépondérant pour l'avenir.

Les disparités évoquées plus haut risquent de perdurer avec les grandes agglomérations qui se comporteront beaucoup mieux que les petites villes éloignées des centres économiques.

D'un point de vue réglementaire, il faut attendre les décrets d'application de la récente loi ALUR pour connaître ses effets sur les décisions des investisseurs. Par ailleurs les régimes fiscaux liés à la réhabilitation d'immeuble (notamment déficit foncier, et Malraux) conservent tous leurs avantages et ne sont pas concernés par le plafonnement des avantages fiscaux.

▪ *Le marché des SCPI*

L'année 2013 a été marquée par le niveau élevé de capitaux collectés par les SCPI, avec un montant total de plus de 3 milliards d'euros (+ 4,8% par rapport à 2012).

Au 31 décembre 2013, la capitalisation des SCPI de toute nature est en progression de 9,1% sur les douze derniers mois, pour frôler la barre symbolique des 30 milliards d'euros (29,96 Mds € exactement).

LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

▪ *Le 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 viciés 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 3^{ème} année suivant celle de la souscription.

▪ *La constitution du patrimoine immobilier*

ACQUISITION EN 2012							
Ville	N° Lots	Etat	Surface (m²)	Prix d'acquisition (K€)	Acquisition frais inclus (K€)	Prix des travaux (K€)	Prix de revient final frais inclus
COLMAR 16 rue des Prêtres	02		47.40		105.1	124.1	
	03		69.90		151.7	1183.0	
	04+05		68.10		151.7	1787.3	
	06+07		73.46		150.5	192.3	
	08+09		69.40		136.0	181.7	
<i>Nombre de lots</i>	(5)		329	650.0	695.0	859.5	1 554.5

ACQUISITION EN 2013							
Ville	N° Lots	Etat	Surface (m²)	Prix d'acquisition (K€)	Acquisition frais inclus (K€)	Prix des travaux (K€)	Prix de revient final frais inclus
NIMES	00.01		59.76		52.5	8.4	
	01.01		37.38		22.1	107.2	

NIMES 60 boulevard Gambetta	01.02		67.96		29.1	164.7	
	01.03		23.70		11.4	54.4	
	02.01		37.76		18.3	88.4	
	02.02		26.57		12.2	61.2	
	02.03		30.56		14.4	71.4	
	02.04		39.00		17.4	94.1	
	03.01		35.91		17.2	83.7	
	03.02		43.35		20.3	102.2	
	03.03		29.79		14.0	69.5	
	03.04		38.51		17.8	92.7	
<i>Nombre de lots</i>	12		470.25	210.0	246.7	998.0	1 244.7

- *L'évaluation de la SCPI*

La valeur de réalisation de RENOVALYS 3 s'établit à 2 868 154 euros, soit 4 412,54 euros par part.

- *La situation locative*

Le patrimoine de la SCPI est en cours de rénovation. La mise sur le marché de la location devrait débuter avant la fin de l'année 2014.

Ville	Lots livrés	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Commentaires	Lots loués
COLMAR (67000)	0	6 novembre 2012	2nd trimestre 2014	Livraison prévue mi-mai 2014	0
NIMES (30000)	0	31 janvier 2013	1er trimestre 2015		1*

*1 lot est actuellement en location à Nîmes : il s'agit du commerce en pied d'immeuble, donné à bail à un coiffeur.

Les bulletins trimestriels permettant, notamment, de suivre l'évolution de la situation locative sont disponibles sur le site de la société de gestion à l'adresse : im.avenirfinance.fr (nos SCPI).

*RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER
(au 31 décembre 2013, en % des valeurs vénales)*

	Habitations	Commerces	En nombre de logements
Paris			
Région parisienne			
Province	95.50	4.50	100
TOTAL	95.50	4.50	100

LES TRAVAUX

Au 31 décembre 2013, les travaux de rénovation de l'immeuble de Colmar étaient très avancés ; la livraison de l'opération devrait intervenir au 1er semestre 2014. A Nîmes, les entreprises ont été désignées et les travaux doivent très prochainement débiter avec une livraison prévue début 2015.

PERCEPTION DES LOYERS :

Le patrimoine étant en cours de rénovation, aucun loyer n'a été perçu en 2013 à l'exception du loyer du local commercial de Nîmes, donné à bail à un coiffeur, et qui a généré 2 975 euros de loyers.

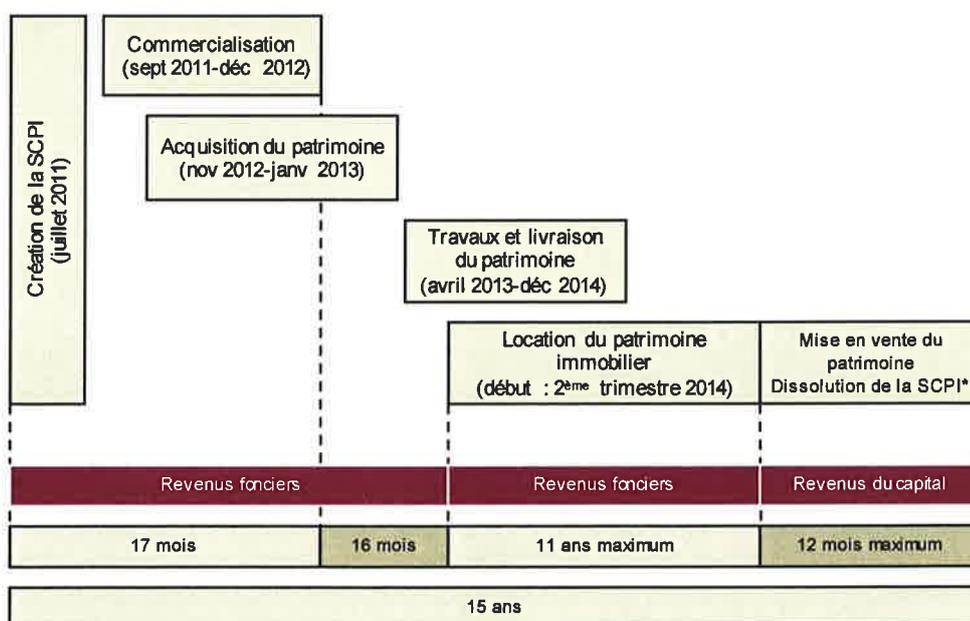
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES : néant

▪ Le résultat et la distribution

En 2013, RENOVALYS 3 a facturé 2 975 euros de loyers. Les charges immobilières (12 124 €) ont été essentiellement constituées des taxes foncières. A ces charges immobilières s'ajoutent des charges d'exploitation (honoraires des experts comptables et commissaires aux comptes, amortissements des frais d'acquisition, etc.) à hauteur de 23 469 €. Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à -32 619 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté -50,18 €. Aucun dividende ne sera distribué au titre de l'exercice 2013.

Distribution 2012 (en euros par part)	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux	Prélèvement forfaitaire libératoire
0			

▪ Les étapes de votre investissement



*sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale

▪ Le capital et le marché des parts

Capital au 31/12/13 (nominal : 4300 euros)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
2 795 000	650	122

Aucune transaction de parts n'a été réalisée sur le marché secondaire en 2013. Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de RENOVALYS 3 est soumis à 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 3^{ème} année suivant celle de la souscription.

▪ *L'assemblée générale*

L'assemblée aura notamment à approuver la répartition du résultat et à prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine.

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES DEUX DERNIERS EXERCICES (EN EUROS)

Année	Exercice 2012	% du total des revenus	Exercice 2013	% du total des revenus
REVENUS (1)				
• Recettes locatives brutes (2)	0	0	2 975	100
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0	0	0	0
• Autres produits	339 878	100	0	0
TOTAL PRODUITS	339 878	100	2 975	100
CHARGES (1)				
• Commission de gestion	0	0	178	5.98
• Autres frais de gestion	375 437	110.46	0	0
• Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0	0	0	0
• Charges locatives non récupérées	0	0	12 124	0
Sous-total charges externes	375 437	110.46	12302	5.98
• Amortissements nets	0	0	2 935	98.66
patrimoine	0	0	0	0
autres	0	0	0	0

• Provisions nettes	0	0	0	0
pour travaux	0	0	0	0
autres (3)	0	0	20 356	0
Sous-total charges internes	0	0	23 291	98.66
Charges financière	6 000	1.77	0	0
TOTAL CHARGES	381 437	112.23	35 593	1 196.40
RÉSULTAT COURANT	-41 559	-12.23	-32 619	-1 096.44
• Report à nouveau annuel	-41 559		-32 619	
• Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	-		-	
REVENUS DISTRIBUÉS				
• Avant prélèvement	0		0	
• Après prélèvement	0		0	

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) Les recettes locatives correspondent aux loyers nets de charges récupérées.

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2013 PAR DATE D'ÉCHÉANCE

Conformément à l'article D 4414 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2013 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	2013	784 602	784 602	-	-	-
	2012	417 616	389 902	27 714	-	-
Dettes litigieuses	2013	-	-	-	-	-
	2012	-	-	-	-	-
TOTAL	2013	784 602	784 602	-	-	-
	2012	417 616	398 902	27 714	-	-

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2013

VALEUR DE REALISATION (résultant du bilan)	En euros
Valeur vénale	2 858 000
Valeur des autres actifs nette des non-valeurs	10 154
VALEUR DE REALISATION	2 868 154
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	4 412.54

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)	En euros
Valeur comptable des immobilisations nette de provisions	2 665 019
Valeur nette des autres actifs	87 874
VALEUR COMPTABLE	2 752 893
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	4 235.22

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	En euros
Valeur de réalisation	2 868 154
Frais d'acquisition	77 720
TOTAL 1	2 945 874
Commission de souscription	339 878
VALEUR DE RECONSTITUTION	3 285 752
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	5 055.00

Valeurs	2012 (en euros)	Soit, par part (en euros)	2013 (en euros)	Soit, par part (en euros)
Valeur de réalisation	2 840 898	4 370.61	2 868 154	4 412.54
Valeur de reconstitution	3 226 930	4 964.51	3 285 752	5 055.00

La **valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de CB Richard Ellis Valuation, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.

La **valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de CB Richard Ellis Valuation, 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.

EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2012	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2013
+ Fonds Collectés	3 168 550	-	3 168 550
+ Divers / Autres Réserves			
- Achats d'Immeubles	695 000	210 000	905 000
- Engagements sur constructions	361 675	1 443 344	1 805 019
- Cessions d'Immeubles			
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	339 878	-	339 878
- Autres Immobilisations Corporelles			
SOLDE	1 771 997		118 653

CAPITAL

Date de création : 2011

Nominal de la part : 4 300 €

Date	Capital nominal en euros	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en euros)	Nombre de parts	Nombre d'associés	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année (en euros)	Prix d'entrée au 31/12
31/12/2012	2 795 000	2 795 000	650	122	320 901	5 000
31/12/2013	2 795 000	0	650	122	0	5 000

LE 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 ce premier exercice et dont les principales caractéristiques sont les suivantes.

▪ *L'évolution du patrimoine*

Au cours de l'exercice 2013, RENOVALYS 3 a acquis un immeuble au centre-ville de Nîmes (60 bd Gambetta). Outre un intéressant ratio de travaux, cette opération bénéficie de la présence d'un commerce en pied d'immeuble, en exploitation à la date d'acquisition, et qui permet de dégager immédiatement des loyers et donc d'améliorer les performances financières de RENOVALYS 3.

Conformément à l'objet social et aux objectifs d'investissement de la SCPI, l'ensemble des biens immobiliers acquis est éligible au dispositif dit « loi Malraux » et permet aux investisseurs de bénéficier pleinement de cette fiscalité.

▪ *Valeurs représentatives de la SCPI*

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2013 ont fait ressortir une valeur vénale de 2 858 000 €. La valeur de réalisation s'établit à 2 868 154 € soit 4 413 € par part et la valeur de reconstitution à 3 285 752 € soit 5 055 € par part.

▪ *Les résultats de l'exercice 2013*

Renovalys 3 a réalisé un résultat négatif de 32 619 €. Le résultat ressort à -50,18 euros par part.

Aucun dividende ne sera mis en paiement au titre de cet exercice.

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.

Nous vous recommandons d'adopter l'ensemble des résolutions proposées par la société de gestion.

Le Conseil de Surveillance.



KPMG Entreprises
Pays de l'Ain et du Lyonnais
51 rue de Saint-Cyr
CS 60409
69338 Lyon Cedex 09
France

Téléphone : +33 (0)4 37 64 78 00
Télécopie : +33 (0)4 37 64 78 78
Site internet : www.kpmg.fr

SCPI RENOVALYS III

Comptes annuels au 31/12/2013

SCPI RENOVALYS III

Etat du Patrimoine
SCPI
RENOVALYS III

Au : 31/12/2013

EUR

		Exercice		Exercice précédent				
		Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées			
Comptes de régularisation actif et passif	Placements immobiliers	Immobilisations locales	Terrains et constructions Locatives (Cf annexe 3.1)	860 000	860 000	650 000	650 000	
		Immobilisations en cours (cf annexe 3.1)	1 805 019	1 998 000	361 675	461 614		
		Total	2 665 019	2 858 000	1 011 675	1 111 614		
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	Commissions de souscription						
	Frais de recherche des immeubles							
	TVA non récupérable sur immobilisations locales							
	Autres frais d'acquisition des immeubles	77 720		46 154				
	Total	77 720	-	46 154	-			
	Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locales						
	Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices							
Autres provisions pour risques et charges								
Total	-	-	-	-				
Total I		2 742 739	2 858 000	1 057 829	1 111 614			
Autres actifs et passifs d'exploitation	Actifs immobilisés	Associés capital souscrit non appelé						
Immobilisations incorporelles								
Immobilisations corporelles d'exploitation								
Immobilisations financières								
Total	-	-	-	-				
Créances	Locataires et comptes rattachés	311	311					
Autres créances		728 000	728 000		-			
Provisions pour dépréciation des créances								
Total	728 311	728 311	-	-				
Valeurs de placements et disponibilités	Valeurs mobilières de placement							
Fonds de remboursement								
Autres disponibilités	69 783	69 783	2 149 350	2 149 350				
Total	69 783	69 783	2 149 350	2 149 350				
Provisions générales pour risques et charges		-	-	-	-			
Dettes	Dettes financières	- 3 338	- 3 338	- 2 450	- 2 450			
Dettes d'exploitation		- 784 602	- 784 602	- 417 616	- 417 616			
Dettes diverses					-			
Total	- 787 941	- 787 941	- 420 066	- 420 066				
Total II		10 154	10 154	1 729 284	1 729 284			
Charges constatées d'avance		1 602	1 602					
Charges à répartir sur plusieurs exercices								
Produits constatés d'avance								
Total III	1 602	1 602	-	-				
Capitaux propres comptables		2 754 495		2 787 113				
Valeur estimée du patrimoine			2 869 756		2 840 898			

Analyse de la variation des capitaux propres

SCPI

RENOVALYS III

Au : 31/12/2013

EUR

		Situation D'ouverture	Affectation 2013	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 de réévaluation	Ecart de réévaluation				
	Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
	Total	-	-	-	-
	Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable				
	Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
	Réserves				
	Report a nouveau	-	41 559		- 41 559
Résultat de l'exercice	Résultat de l'exercice	- 41 559	- 32 619	41 559	- 32 619
	Acomptes sur distribution				
	Total	41 559	- 32 619	41 559	- 32 619
Total général		2 787 113	- 74 178	41 559	2 754 494

Compte de résultat SCPI Renovalys III

Période de l'exercice 01/01/2013 31/12/2013
Période de l'exercice précédent 06/09/2011 31/12/2012

EUR

		Exercice	Exercice précédent
Produits d'exploitation	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers	2 975	
	Charges facturés		
	Produits annexes		
	Produits de l'activité immobilière et produits annexes	2 975	-
	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses		
	Provisions pour grosses réparations		
	Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	-	339 878	
Autres produits			
Autres produits d'exploitation	-	339 878	
Total des produits d'exploitation	2 975	339 878	
Produits financiers	Produits financiers		
	Reprises de provisions sur charges financières		
	Total des produits financiers	-	-
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels		
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
	Total des produits exceptionnels	-	-
Total des produits		2 975	339 878
Solde débiteur = perte		32 619	41 559
Total général		35 593	381 437

Compte de résultat (suite) SCPI Renovalys III

Période de l'exercice		01/01/2013	31/12/2013	EUR
Période de l'exercice précédent		06/09/2011	31/12/2012	
		Exercice	Exercice précédent	
Charges d'exploitation	Charges ayant leur contrepartie en produits			
	Charges d'entretien du patrimoine locatif			
	Grosses réparations			
	Autres charges immobilières	12 124		
	Charges immobilières	12 124		-
	Rémunération de la société de gestion	178		
	Commission de souscription			339 878
	Frais d'acquisitions			
	Diverses charges d'exploitation	20 356		35 559
	Dotation aux amortissements d'exploitation	2 935		
	Dotation aux provisions d'exploitation			
	Provisions pour créances douteuses			
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour risques et charges				
Autres charges				
Charges d'exploitation de la société	23 469		375 437	
Total des charges d'exploitation	35 593		375 437	
Charges financières	Charges financières diverses			6 000
	Dotation aux amortissements et aux provisions			
	Total des charges financières	-		6 000
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles			
	Dotations aux amortissements et aux provisions			
	Total des charges exceptionnelles	-		-
Total des charges		35 593		381 437
Solde créditeur = bénéfice				
Total général		35 593		381 437



KPMG Entreprises
Pays de l'Ain et du Lyonnais
51 rue de Saint-Cyr
CS 60409
69338 Lyon Cedex 09
France

Téléphone : +33 (0)4 37 64 78 00
Télécopie : +33 (0)4 37 64 78 78
Site internet : www.kpmg.fr

SCPI Renovalys III

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2013

SCPI Renovalys III
53 rue de la Boétie
75008 Paris

Ce rapport contient 9 pages

Table des matières

1	Evènements principaux de l'exercice	2
2	Informations sur les règles générales d'évaluation	3
3	Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres	4
3.1	Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)	4
3.1.1	Terrains et constructions locatives	4
3.1.2	Immobilisations en cours	4
3.2	Autres frais d'acquisition	5
3.3	Valeurs de placement et disponibilités	5
3.4	Capitaux propres	5
3.4.1	Souscription des parts	5
3.4.2	Tableau des capitaux propres	5
3.5	Dettes	6
3.6	Prélèvements sur primes d'émission	7
3.7	Résultat de l'exercice	7
3.8	Etat de l'actif immobilisé	7
4	Informations relatives au comptes de résultat	8
4.1	Produits	8
4.2	Charges immobilières	8
4.3	Charges d'exploitation de la Société	8

1 Evènements principaux de l'exercice

La SCPI a acquis un immeuble situé à Nîmes le 31/01/2013 pour un montant de 210 000€.

2 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.

Le cabinet CBRE Valuation a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2013 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). La méthode utilisée est celle dite du « compte à rebours » consistant à déterminer le chiffre d'affaires prévisible de l'opération et à en déduire les différents coûts. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière sur l'exercice suivant.

3 Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

3.1 Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

- Valeurs bilantielles : il s'agit de la quote part de versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir le prix de revient du programme immobilier.
- Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession espérable, évalué par un expert immobilier en 2013, une fois les travaux totalement achevés.
 - L'hypothèse de la vente à la découpe a été retenue pour la valeur vénale de l'immeuble de Colmar. La décote retenue par le cabinet d'expertise immobilière en cas de cession de l'immeuble en bloc est de 14%.
 - Pour l'immeuble de Nîmes, l'hypothèse de vente en bloc a été retenue par le cabinet d'expertise immobilière.

3.1.1 Terrains et constructions locatives

Ce poste correspond à la valeur du foncier des 2 programmes immobiliers

En K€	Colmar	Nîmes	Total
Valeurs Bilantielles	650	210	860
Valeurs Estimées	650	210	860

3.1.2 Immobilisations en cours

Ce poste correspond à la valeur des travaux en cours sur les 2 programmes immobiliers

En K€	Colmar	Nîmes	Total
Valeurs Bilantielles	807	998	1 805
Valeurs Estimées	1 097	901	1 998

3.2 Autres frais d'acquisition

Ce compte correspond aux frais d'acquisitions des biens immobiliers. Ce montant est amorti sur 15 ans à partir de l'exercice 2013 pour les frais engagés en 2012 (44 K€) soit 3K€. Les sommes engagées en 2013 (37 K€) seront amorties sur 15 ans à partir de l'exercice 2014.

3.3 Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de :

Disponibilités en banque : 70 K€

3.4 Capitaux propres

3.4.1 Souscription des parts

Le capital social est composé de 650 actions 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

3.4.2 Tableau des capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital	2 795 000			2 795 000
Primes d'émission	373 550			373 550
Prélèvement sur primes d'émission	- 339 878			- 339 878
Report à nouveau		- 41 559		- 41 559
Résultat	- 41 559	- 32 619	- 41 559	- 32 619
Total	2 787 113	- 74 178	- 41 559	2 754 494

3.5 Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes Financières :	3 K€
- <i>Dont comptes courants société de gestion</i>	<i>2 K€</i>
- <i>Dont intérêts courus non échus</i>	<i>1 K€</i>

Dettes d'exploitation :	784 K€
- <i>Dont dettes fournisseurs</i>	<i>137 K€</i>
- <i>Dont fournisseurs factures non parvenues</i>	<i>647 K€</i>

3.6 Prélèvements sur primes d'émission

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

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

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2013.

3.7 Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2013 ressort à : - 33 K€

3.8 Etat de l'actif immobilisé

en K€	31/12/2012	Entrées	Sorties	31/12/2013
Immobilisations incorporelles	46	34		80
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	650	210		860
Immobilisations en cours	362	1 443		1 805
Immobilisations financières				
	1 058	1 687		2 745

4 Informations relatives au comptes de résultat

4.1 Produits

Les locations immobilières concernent l'immeuble de Nîmes pour 3K€.

En 2012, il avait été constaté 340 K€ correspondant à l'imputation des commissions de souscriptions sur la prime d'émission (autres produits d'exploitation).

4.2 Charges immobilières

On distingue :

Les charges et taxes récupérables sur les locataires :	0,1 K€
- <i>Dont charges récupérables :</i>	<i>0,1 K€</i>
- <i>Dont taxes récupérables :</i>	

Les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	Néant
---	--------------

Les gros travaux et réparations :	Néant
--	--------------

Le poste "autres charges immobilières" :	12 K€
- <i>Dont taxes non récupérables :</i>	<i>12 K€</i>

4.3 Charges d'exploitation de la Société

Selon les statuts de la SCPI, durant la période de travaux de restauration des immeubles, la société de gestion sera rémunérée au minimum de 9 K€ TTC par trimestre. En 2012 et 2013, la société de gestion a décidé de ne pas facturer ces honoraires de gestion. Par la suite, la société de gestion percevra 11.96% TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

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 20 K€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (16 K€), des honoraires d'expertise immobilière (1K€) et de frais de banques (3 K€).



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2013)

Aux Associés
SCPI Renovalys 3
Société Civile de Placement Immobilier
C/O Avenir Finance Investment Managers
53, rue la Boétie
75008 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 2013, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de votre société. Les valeurs vénales des immeubles, présentées 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 probants justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques 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 en 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-après.

*PricewaterhouseCoopers Audit SA, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 872 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00382. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

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, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

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 par la société de gestion dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 juin 2014

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Benoît Audibert



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2013)**

Aux Associés
SCPI Renovalys 3
Société Civile de Placement Immobilier
C/O Avenir Finance Investment Managers
53, rue la Boétie
75008 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 avisées 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.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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 GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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.

PricewaterhouseCoopers Audit SA, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 008 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

SCPI Renovalys 3

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013) - Page 2

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.

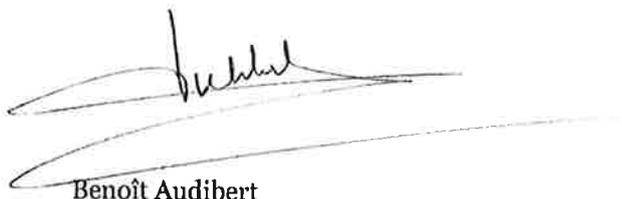
Avec la société de gestion Avenir Finance Investment Managers

Conformément à l'article 16 des statuts de votre Société, la SCPI verse à la société de gestion Avenir Finance Investment Managers 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 et 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) .
La SCPI étant fermée au public depuis le 31 décembre 2012, il n'y aura plus de commission de souscription versée à la société de gestion.
- une commission de gestion au titre de la 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 ; 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) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.
Durant la période estimée à 24 mois de réalisation des programmes de travaux de restauration des immeubles, les recettes locatives de la société seront nulles puis commenceront à augmenter progressivement. Au cours des cinq premiers exercices sociaux, la rémunération de la société de gestion ne pourra être inférieure à 7 500 € hors taxes (soit 8 970 € Toutes Taxes Comprises) par trimestre dans la limite de l'assiette disponible.
Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la société de gestion a décidé de ne pas facturer ces honoraires de gestion.
- une commission de cession pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier. La société de gestion, percevra une commission de cession de 5 % hors taxes (soit 6% Toutes Taxes Comprises) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.
En cas de transmission de parts la société de gestion percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire de 150 € hors taxe (soit 180 € Toutes Taxes Comprises) quel que soit le nombre de parts cédées.
Ces frais sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.
Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 juin 2014

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Benoît Audibert

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale ordinaire du 30 juin 2014

- ✓ Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- ✓ Quitus à la société de gestion,
- ✓ Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- ✓ Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
- ✓ Affectation du résultat,
- ✓ Approbation de la valeur comptable, et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2013,
- ✓ Ratification du transfert du siège social ; modification corrélative de l'article 4 des statuts,
- ✓ Pouvoirs pour formalités.

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils lui sont présentés.

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne quitus à la société de gestion pour l'exercice 2013.

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance, approuve les termes de ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance et le rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont mentionnées.

Cinquième résolution

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2013 au compte report à nouveau.

Sixième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2013.

• Valeur comptable	4 235,22 € par part
--------------------	---------------------

Septième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2013.

• Valeur de réalisation	4 412,54 € par part
-------------------------	---------------------

Huitième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2013.

• Valeur de reconstitution

5 055.00 € par part

Neuvième résolution

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion ratifie le transfert du siège social de la société au 12 rue Médéric -75017 PARIS et approuve en conséquence la modification de l'article 4 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

Article 4 – Siège Social

Le siège social est fixé à Paris (75017), 12 rue Médéric. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion. Lors d'un transfert décidé par la Société de Gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

Dixième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

