

# SCPI Renovalys 3

## Bulletin trimestriel d'information n°14

4<sup>ème</sup> trimestre 2014

Période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2014

### L'essentiel de votre SCPI

**Forme juridique** : SCPI Malraux à capital fixe

**RCS** : Paris 534 167 929

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

**Capital social statuaire** : 7 679 800 €

**Société de gestion** : Avenir Finance I.M.

**Agrément AMF** : GP 97-124

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

**Clôture des souscriptions** : 31/12/2012

**Durée recommandée de détention des parts** : statuaire 15 ans

**Nombre d'associés** : 122

**Nombre de parts** : 650

**Capital souscrit** : 2 795 000 €

**Prix de la part** : 5 000 €

**Nombre d'immeubles** : 2

**Nombre de lots** : 17

### L'actualité du trimestre

La page de 2014 se tourne. Au terme de cette année riche en événements et en enjeux pour le marché immobilier (taux d'intérêts historiquement bas, vote et amendement de la loi ALUR, effondrement des constructions et ventes de logements neufs), les investisseurs peuvent plus que jamais compter sur les fondamentaux de l'immobilier de caractère dans les grandes métropoles et les villes moyennes dynamiques.

C'est dans ce contexte d'engouement croissant pour les SCPI déficit foncier que la SCPI Renovalys 5 a été lancée avec succès en octobre dernier pour prendre le relai de Renovalys 4. Au total, ces deux SCPI déficit foncier gérées par Avenir Finance finissent 2014 avec une collecte brute de près de 28 millions d'euros.

A tous les associés de Renovalys 3, Avenir Finance Investment Managers souhaite une excellente année 2015.

### Le patrimoine de votre SCPI

Patrimoine					Gestion des travaux			Gestion locative		
Ville	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix du foncier (K€)	Prix des travaux (K€)	Appart. livrés	Date acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre lots loués	Nombre lots vacants
Colmar	5	329	695	860	-	11/2012	2T15	-	-	-
Nîmes	12*	477	243	998	-	01/2013	3T15	-	1*	-

\*dont un local commercial actuellement loué.

## Commentaires de gestion

Les travaux se poursuivent à Nîmes avec une livraison prévue à l'été 2015.

A Colmar, le litige que nous évoquions dans le dernier bulletin trimestriel se résout finalement à l'amiable, et devrait permettre une mise en location des appartements au printemps 2015.

## Marché des parts / Cession

Aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente.

La liquidité du placement est très limitée.

## Revenus distribués

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



Colmar



Nîmes

## Informations

### Risques principaux

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants : votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 4 au paragraphe « Objectif de rentabilité » et page 12 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la note d'information. Il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement ;

- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 6 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; la durée de placement recommandée est de 15 ans ;

- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts. Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ; pendant une période de 18 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles acquis, qui devrait intervenir le 1er juillet 2011.

- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession. Ainsi, la rentabilité de la SCPI Renoyalys 3 ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule déductibilité fiscale. Le capital investi n'est pas garanti.

### Gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, la Société Avenir Finance Investment Managers a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe Avenir Finance. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, la Société Avenir Finance Investment Managers se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

### Taux d'occupation physique et financier

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles la SCPI. Il peut être calculé :

**Soit en fonction des loyers** : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division : du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

**Soit en fonction des surfaces** : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division : de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI à un instant donné.

### Marché de parts / Cession

Pour les SCPI à capital fixe, le prix de vente et/ou d'achat est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la Société de Gestion. Toutes ces informations figurent dans la note d'information.

### SCPI Renoyalys 3

12 rue Médéric - 75017 Paris  
RCS Paris 534 167 929  
Visa AMF n°11-32 du 09 septembre 2011  
Notice publiée au BALO le 21 septembre 2011

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

avenirfinance  
investment managers

### Avenir Finance I.M.

12 rue Médéric - 75017 Paris  
Tél : 01 70 08 08 00 - Fax : 01 70 08 08 03  
<http://im.avenirfinance.fr>  
e-mail : [info@avenirfinance.fr](mailto:info@avenirfinance.fr)

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