



SCPI Renovalys 3

Rapport annuel 2014



SOMMAIRE

LA SCPI RENOVALYS 3 EN BREF	3
1 Organes de Direction et de contrôle.....	3
2 La SCPI au 31 décembre 2014	4
LE MARCHE DE L'IMMOBILIER EN 2014	5
I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2014	7
1 Régime fiscal de la SCPI.....	7
2 Capital et marché des parts.....	7
3 Patrimoine de la SCPI	7
4 Gestion locative	8
5 Résultats financiers	8
6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI	10
7 Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance	10
II - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	12
III - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	12
IV – COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	14
1 Etat du Patrimoine	14
2 Analyse de la variation des capitaux propres.....	15
3 Compte de résultat	16
4 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2014.....	18
V – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	22
1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	22
2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	25
VI – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	28
VII – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	29



LA SCPI RENOVALYS 3 EN BREF

1 Organes de Direction et de contrôle

Société de gestion

Avenir Finance 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

Monsieur François BARRES

Monsieur Fadi WAKIM

Expert immobilier

CB RICHARD ELLIS VALUATION

145-151, rue de Courcelles

75017 PARIS

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



2 La SCPI au 31 décembre 2014

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 2014

Si le marché de l'immobilier s'est caractérisé en 2013 par son atonie, 2014 a confirmé la tendance sans offrir de perspectives plus flagrantes.

Logements neufs

Le nombre de ventes en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) est un bon thermomètre du marché immobilier. Avec un recul de 3,9% par rapport à 2013¹, les ventes ont à nouveau marqué le pas sans toutefois s'effondrer comme les trois premiers trimestres le laissaient craindre. Cette correction traduit l'attentisme et la prudence des investisseurs et des acquéreurs face à la situation économique et à l'instabilité législative.

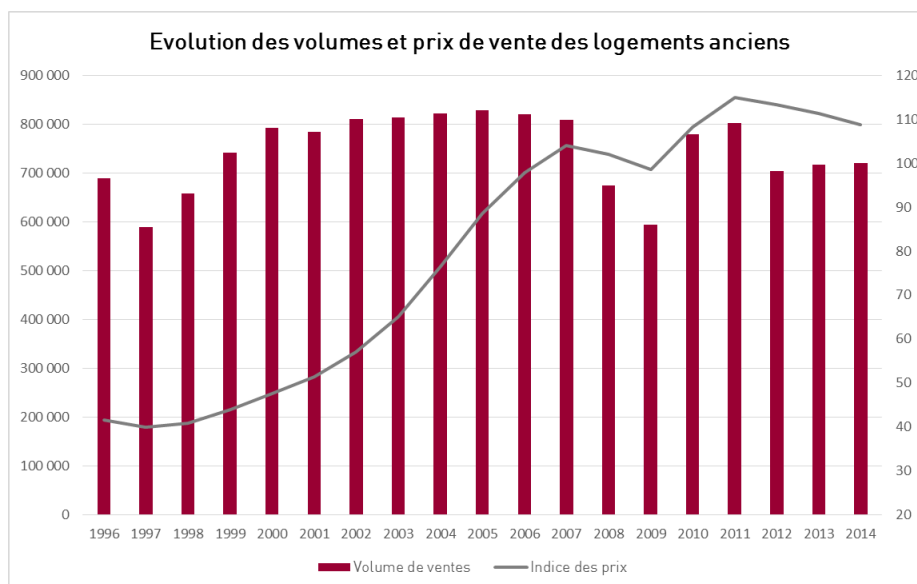
Logements anciens

Volumes

La tendance est comparable voire légèrement meilleure pour les ventes de logements anciens qui affichent en 2014 une stabilité certes peu enthousiasmante mais aussi rassurante (-2,4% à +0,3% selon les estimations²). Soutenu par des taux d'intérêt historiquement bas, le marché de l'immobilier ancien a encore une fois bien résisté eu égard à la morosité économique. L'environnement législatif (Loi ALUR) ne semble pas avoir eu d'effet significatif, à moins qu'il n'ait contribué à freiner les ventes, si l'on en croit les professionnels de l'immobilier qui ont pointé le dispositif et ses lourdeurs administratives.

Prix de vente

Les prix suivent cette tendance hésitante et baissent de 2,2% par rapport à 2013³. Comme très souvent, ces chiffres masquent de grandes disparités (de +4,5% à Bordeaux à -4,9% à Nancy)⁴.



Source : INSEE

Marché locatif

¹ Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie

² Estimations INSEE et FNAIM

³ Source : INSEE

⁴ Source : FNAIM



L'augmentation globale des loyers en 2014 (+1%)⁵ doit être considérée avec prudence puisqu'elle est largement relativisée par les premiers chiffres de 2015 (voir ci-dessous). La mobilité résidentielle, en revanche, se redresse et enrayer la forte tendance baissière des deux années précédentes.

Perspectives pour 2015

Comme en 2014, l'incertitude prédomine. Alors que les loyers baissent dans 80% des grandes agglomérations depuis le début de l'année 2015⁵, la mobilité résidentielle donne à nouveau des signaux positifs et atteint des taux comparables à ceux de l'avant crise (2008)⁵. Il est difficile à ce stade de savoir si ce frémissement constitue un soubresaut ponctuel ou le début d'une embellie du marché locatif ; celui-ci demeure durablement lié aux conditions économiques qui, avec la baisse des prix du pétrole et du cours de l'euro, ont retrouvé un peu d'air - du moins ponctuellement. Dans un contexte particulièrement difficile pour les épargnants (taux du livret A à 1%, rendements des placements monétaires proches de 0, etc.), l'immobilier continue donc de jouer son rôle de valeur refuge.

Le marché des SCPI

Sur le marché des SCPI également, 2014 a été fidèle à 2013 avec une collecte record et des rendements stables. La capitalisation totale des SCPI atteint ainsi 32,9 Mds€ (+9,7%)⁶.

Avenir Finance Investment Managers se distingue avec un total d'actifs immobiliers sous gestion en croissance de 53% en 2014.

⁵ Source : CLAMEUR

⁶ Source : ASPIM



I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2014

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 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^e année suivant celle de la souscription.

2 Capital et marché des parts

Capital au 31/12/14 (nominal : 4300 euros)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
2 795 000	650	122

Aucune transaction de part n'a été réalisée sur le marché secondaire en 2014. 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^e année suivant celle de la souscription.

3 Patrimoine de la SCPI

3.1 Tableau récapitulatif du patrimoine

Ville	Année d'acquisition	Nb Lots	Surface (m²)	Prix du foncier (K€)	Prix des travaux (K€)	Prix de revient (€ / m²)
Colmar 16 rue des Prêtres	2012	5	329	695	810	4 574
Nîmes 60 boulevard Gambetta	2013	12	441	247	998	2 823

3.2 Répartition du patrimoine immobilier

Au 31/12/2014, en % des valeurs vénale

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Total
Paris / Ile de France	-	-	-
Province	95,30%	4,70%	100%
TOTAL	95,30%	4,70%	100%



3.3 Travaux de rénovation du Patrimoine

Au 31 décembre 2014, les travaux de rénovation de l'immeuble de Colmar étaient terminés. La livraison n'a pu intervenir en raison d'un litige ayant entraîné une expertise judiciaire et la suspension du raccordement électrique de l'immeuble. La résolution amiable de ce litige permettra une réception au 2^e trimestre 2015 et une mise en location dans la foulée.

A Nîmes, les travaux avancent de manière satisfaisante et laissent augurer une livraison d'ici la fin de l'année.

Immeuble	Avancement global du chantier	Date de livraison prévisionnelle
Colmar	99%	avril 2015
Nîmes	55%	2 ^e semestre 2015

4 Gestion locative

4.1 Situation locative

Aucun lot n'est actuellement proposé à la location à l'exception du local commercial en pied de l'immeuble de Nîmes, donné à bail à un coiffeur.

4.2 Loyers

Le patrimoine étant en cours de rénovation, seul le loyer du local commercial de Nîmes a été perçu en 2014. Ce bail a généré 4 594 euros de loyers.

4.3 Etat des impayés et provisions pour créances douteuses

Les provisions pour créances douteuses sont constituées en cas de loyers impayés dont le recouvrement est incertain. En l'absence de loyers impayés, aucune provision n'a été constituée.

5 Résultats financiers

5.1 Commentaires relatifs aux résultats

En 2014, RENOVALYS 3 a facturé 4 593,90 euros de loyers. Les charges immobilières (10 952 €) ont été essentiellement constituées des taxes foncières et assurances des immeubles. 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 35 702 €.

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à -42 060 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté -64,71 €. Aucun dividende ne sera donc distribué au titre de l'exercice 2014.

Distribution 2014	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux	Prélèvement forfaitaire libératoire
-	-	-	-



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

	2012	%	2013	%	2014	%
PRODUITS (1)						
Recettes locatives brutes (2)			5	100%	7	100%
Produits financiers avant prélèvement libératoire						-
Autres produits	523	100%				-
TOTAL PRODUITS	523	100%	5	100%	7	100%
CHARGES (1)						
Commission de gestion			0	6%	1	1,2%
Autres frais de gestion	578		31		46	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice						
Charges locatives non récupérées						
Autres charges immobilières			19	408%	17	238%
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>578</i>		<i>50</i>		<i>64</i>	<i>898%</i>
Amortissements nets						
patrimoine						
autres			5	99%	8	117%
Provisions nettes						
pour travaux						
autres (3)						
<i>Sous-total charges internes</i>			<i>5</i>	<i>99%</i>	<i>8</i>	
Charges financière	9					
Autres charges						
TOTAL CHARGES	587	112%	55	1196%	72	1016%
RÉSULTAT COURANT	-64	-12%	-50	-1096%	-65	-916%
Report à nouveau annuel	-64		-50		-65	
Report à nouveau cumulé			-64		-114	
REVENUS DISTRIBUÉS						
Avant prélèvement libératoire						
Après prélèvement libératoire						

(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.

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 31/12/2014 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	2014	61 487	61 487	-	-	-
	2013	784 602	784 602	-	-	-
Dettes litigieuses	2014	-	-	-	-	-
	2013	-	-	-	-	-
TOTAL	2014	61 487	61 487	-	-	-
	2013	784 602	784 602	-	-	-

5.4 Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2013	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2014
+ Fonds Collectés	3 168 550	-	3 168 550
+ Divers / Autres Réserves			
- Achats d'Immeubles	940 655	-	940 655
- Engagements sur constructions	1 805 019	3 213	1 808 232
- Cessions d'Immeubles			
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	339 878	-	339 878
- Autres Immobilisations Corporelles			
SOLDE	82 998	3 213	79 785

5.5 Evolution du capital

Date de création : 2011 ; 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
2011	1 453 400	1 608 550	338	60	0	5 000
2012	2 795 000	1 560 000	650	122	339 878	5 000
2013	2 795 000	N/A (collecte fermée)	650	122	0	N/A
2014	2 795 000	N/A (collecte fermée)	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 2014.

VALEUR COMPTABLE	€
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	2 668 232
Valeur nette des autres actifs	42 513
VALEUR COMPTABLE	2 710 745
<i>Soit pour une part</i>	4 170,38



6.2 Valeur de réalisation

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

VALEUR DE REALISATION	€
Valeur vénale	2 753 000
Valeur des autres actifs nette des non-valeurs	- 29 830
VALEUR DE REALISATION	2 723 170
<i>Soit pour une part</i>	4 189,49

La valeur de réalisation de RENOVALYS 3 s'établit à 2 723 170 euros, soit 4 189,49 euros par part.

6.3 Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution exprime, sur la base des estimations de CBRE 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.

VALEUR DE RECONSTITUTION	€
Valeur de réalisation	2 723 170
Frais d'acquisition	72 343
Commission de souscription	339 878
VALEUR DE RECONSTITUTION	3 135 391
<i>Soit pour une part</i>	4 823,68

6.4 Evolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

Valeurs (€)	2013	Soit par part	2014	Soit par part
Valeur de réalisation	2 868 154	4 412,54	2 723 170	4 189,49
Valeur de reconstitution	3 285 752	5 055,00	3 135 391	4 823,68

7 Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

L'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale, à savoir ceux de :

- Monsieur Jacques-Henri DE BOURMONT
- Monsieur Philippe JUVE
- Monsieur Nicolas BELLOT
- Monsieur Jean Philippe REVERDY
- Monsieur Romain BOULON
- Monsieur François BARRES
- Monsieur Fadi WAKIM

Vous trouverez dans le texte des résolutions le nom des membres sortants qui ont souhaité ou pu se représenter à vos suffrages ainsi que les candidatures.



II - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

A la suite de l'adoption de l'Ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 intégrant la transposition de la Directive AIFM en droit français et de l'adoption de l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, nous vous proposons une mise à jour des statuts intégrant les nouvelles dispositions et précisant certains aspects juridiques.

L'entrée en vigueur de la Dodd Frank aux Etats Unis, imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des résidents américains, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Cette nouvelle réglementation a amené votre société de gestion à ne pas accepter des transferts de parts au profit d'une « US Person » telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

En conséquence, nous vous proposons de modifier les statuts de votre société en ce sens.

III - 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.

L'évolution du patrimoine

Au cours de l'exercice 2014, RENOVALYS 3 a poursuivi les travaux de rénovation sur les 2 immeubles acquis. Au 31 décembre, l'avancement de l'immeuble de Colmar était estimé à 99% et celui de Nîmes à 55%.

S'agissant de la situation locative, le patrimoine étant en cours de rénovation, seul le local commercial en pied de l'immeuble de Nîmes est donné à bail à un coiffeur. Pour l'exercice 2014, ce bail a généré 4 594 euros de loyers.

Valeurs représentatives de la SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2014 ont fait ressortir une valeur vénale de 2 753 000 €.

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.



Les résultats de l'exercice 2014

RENOVALYS 3 a réalisé un résultat négatif de 42 060 €. Le résultat ressort à -64,71 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.

Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

Il est rappelé que, pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Assemblée Générale Extraordinaire

Nous vous invitons à voter en faveur des modifications statutaires proposées et nécessaires suite à la transposition en droit français de la directive AIFM par l'Ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 et de l'entrée en vigueur de la Dodd Frank aux Etats Unis.

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.

Le Conseil de Surveillance,



IV – COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

1 Etat du Patrimoine

Etat du Patrimoine		Exercice		Exercice précédent	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers	Immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives (1)	860 000	860 000	860 000
		immobilisations en cours (1)	1 808 232	1 893 000	1 805 019
		Total	2 668 232	2 753 000	2 665 019
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	Commission de souscription			
		Frais de recherche des immeubles			
		TVA non récupérable sur immobilisations locatives			
		Autres frais d'acquisition des immeubles	72 343	77 720	
		Total	72 343	-	77 720
	Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives			
		Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices			
		Autres provisions pour risques et charges			
		Total	-	-	-
	TOTAL I		2 740 575	2 753 000	2 742 739
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	1 919	1 919	311
		Autres créances	-	-	728 000
		Provision pour dépréciation des créances			
		Total	1 919	1 919	728 311
	Valeurs de placement et disponibilités	Valeurs mobilières de placement			
		Fonds de remboursement			
		Autres disponibilités	32 406	32 406	69 783
		Total	32 406	32 406	69 783
	Dettes	Provisions générale pour risques et charges	-	-	-
		Dettes financières	-2 669	-2 669	-3 338
		Dettes d'exploitation	-61 487	-61 487	-784 602
		Dettes diverses			
		Total	-64 156	-64 156	-787 941
	TOTAL II		-29 830	-29 830	10 154
Comptes de régularisation actif et passif	Charges constatées d'avance		1 690	1 690	1 602
	Charges à répartir sur plusieurs exercices				
	Produits constatés d'avance				
	TOTAL III		1 690	1 690	1 602
Capitaux propres comptables		2 712 435		2 754 495	
Valeur estimée du patrimoine			2 724 860		2 869 756



2 Analyse de la variation des capitaux propres

Variation des capitaux propres		Situation d'ouverture	Affectation 2014	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	-41 559	-32 619		-74 177
Résultat de l'exercice	Résultat de l'exercice	-32 619	-42 060	-32 619	-42 060
	Acomptes sur distribution				
	Total	-32 619	-42 060	-32 619	-42 060
Total général		2 754 495	-74 679	-32 619	2 712 435



3 Compte de résultat

Produits		Exercice	Exercice précédent
Produits d'exploitation	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers	4 594	2 975
	Charges facturées		
	Produits annexes		
	Produits de l'activité immobilière et produits annexes	4 594	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		
	Autres produits		
	Total des produits d'exploitation	4 594	2 975
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		4 594	2 975
Solde débiteur (perte)		42 060	32 619
Total général		46 654	35 593



Charges		Exercice	Exercice précédent
Charges d'exploitation	Charges ayant leur contrepartie en produits		
	Charges d'entretien du patrimoine locatif		
	Grosses réparations		
	Autres charges immobilières	10 952	12 124
	Charges immobilières	10 952	12 124
	Rémunération de la société de gestion	550	178
	Commission de souscription		
	Frais d'acquisitions		
	Diverses charges d'exploitation	29 775	20 356
	Dotations aux amortissements d'exploitation	5 377	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	35 702	23 469
	Total des charges d'exploitation	46 654	35 593
Produits financiers	Charges financières diverses		
	Dotations aux amortissements et provisions		
	Total des charges financières	-	-
Produits exceptionnels	Charges exceptionnelles		
	Dotations aux amortissements et provisions		
	Total des charges exceptionnelles	-	-
Total des charges		46 654	35 593
Solde créditeur (bénéfice)			
Total général		46 654	35 593



4 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2014

Evènements principaux de l'exercice

Aucun élément significatif à signaler.

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 2014 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.

Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

Immobilisations (valeurs bilancielles et estimées)

- Valeurs bilancielles : 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 potentiel, évalué par un expert immobilier en 2014, une fois les travaux totalement achevés.
 - o 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%.
 - o Pour l'immeuble de Nîmes, l'hypothèse de vente en bloc a été retenue par le cabinet d'expertise immobilière.

Terrains et constructions locatives

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

en K€	Colmar	Nîmes	Total
Valeurs bilancielles	650	210	860
Valeurs estimées	650	210	860

Immobilisations en cours

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

en K€	Colmar	Nîmes	Total
Valeurs bilancielles	810	998	1 808
Valeurs estimées	1 045	848	1 893



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 une dotation de 3K€ en 2014.

Les sommes engagées en 2013 (37 K€) sont amorties sur 15 ans à partir de l'exercice 2014 soit 2 K€.

Valeurs de placement et disponibilités

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

Disponibilités en banque : 32 K€

Capitaux propres

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

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	- 32 619		- 74 177
Résultat	- 32 219	- 42 060	- 32 619	- 42 060
TOTAL	2 754 495	- 74 679	- 32 619	2 712 435

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières	3 K€
dont comptes courants société de gestion	2 K€
dont intérêts courus non échus	1 K€

Dettes d'exploitation	61 K€
dont dettes fournisseurs	- 29 K€
dont fournisseurs factures non parvenues	90 K€



Prélèvements sur primes d'émission

La totalité des commissions de souscription de la société de gestion a été imputé 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
Primes d'émission 2012	374	
Hors fondateurs		340

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2014.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2014 ressort à -42 K€

Etat de l'actif immobilisé

en K€	31/12/2013	Entrées	Sorties	31/12/2014
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	860			860
Immobilisations en cours	1 805	3		1 808
Immobilisations financières				
	2 665	3		2 668

Informations relatives au compte de résultat

Produits

Les locations immobilières concernent l'immeuble de Nîmes pour 5K€.

Charges immobilières

On distingue :

Les charges et taxes récupérables sur les locataires	0,1 K€
dont charges récupérables	0,1 K€
dont taxes récupérables	-

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

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

Le poste "autres charges immobilières"	11 K€
dont taxes non récupérables	11 K€



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 est rémunérée au minimum de 9 K€ TTC par trimestre. En 2012, 2013 et 2014, la société de gestion a décidé de ne pas facturer ces honoraires de gestion. 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 30 K€ sont constituées notamment d'honoraires d'avocat, de comptabilité et de commissariat aux comptes (27 K€), des honoraires d'expertise immobilière (2K€) et de frais bancaires (1 K€).

Enfin, les dotations aux amortissements sur les frais de constitution s'élèvent à 5 K€ au 31/12/2014.



V – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2014)

Aux Associés
SCPI Renovalys 3
Société Civile de Placement Immobilier
C/O Avenir Finance 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 2014, 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 vénale 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 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 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-dessous.

*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 commission régionale de Versailles. Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00062. Code APE 9520 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 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 5 juin 2015

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit


Fabrice Bricker

2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

Aux Associés
SCPI Renovalys 3
Société Civile de Placement Immobilier
C/O Avenir Finance 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 R. 612-6 du code de commerce, 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

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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.

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'exercice 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 2 510 400 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 78 672 006 483. Siret 672 006 483 00062. Code APE 6820 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

Exercice clos le 31 décembre 2014 - 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, 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) 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 pour atteindre un objectif de rendement de l'ordre de 3 % du montant des investissements immobiliers réalisés, à la location complète du patrimoine immobilier. 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2014, 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 d'intervention de 5 % hors taxes (soit 5,98% 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 2014.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 5 juin 2015

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Briker



VI – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2014

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014, tels qu'ils lui ont été présentés.

Deuxième résolution - Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice 2014.

Troisième résolution – Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution - Approbation des conventions réglementées

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution - Affectation du résultat

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2014 au compte « Report à nouveau ».

Sixième résolution - Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve les valeurs arrêtées au 31 décembre 2014 suivantes :

- valeur comptable : 2 710 745 €, soit 4 170,38 € par part.
- valeur de réalisation : 2 723 170 €, soit 4 189,49 € par part.
- valeur de reconstitution : 3 135 391 €, soit 4 823,68 € par part.

Septième résolution – Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale approuve l'élection de sept membres au Conseil de Surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'Assemblée Générale décide que seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Associés sortants se représentant

Prénom / Nom	Age	Profession / Activité	Nombre de parts détenues dans Renovalys 3
Jacques-Henry DE BOURMONT	47 ans	Avocat	12 parts
Philippe JUVE	40 ans	Chef de projet	6 parts
Nicolas BELLOT	43 ans	Ingénieur	9 parts
Jean-Philippe REVERDY	56 ans	Mandataire judiciaire	9 parts
Romain BOULON	33 ans	Chirurgien dentiste	6 parts
François BARRES	45 ans	Président de société	22 parts
Fadi WAKIM	48 ans	Médecin	14 parts

Associés faisant acte de candidature : Néant

Huitième Résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

VII – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Première résolution

L'Assemblée générale, après avoir pris acte de l'adoption de l'Ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 transposant notamment, la Directive AIFM en droit français, décide de mettre à jour l'ensemble des articles et textes applicables dont il est fait mention dans les statuts.

Deuxième résolution

L'Assemblée générale, connaissance prise des articles du Code monétaire et financier permettant d'élargir l'objet social de la Société, décide en conséquence, de modifier ledit objet social, en introduisant les nouvelles dispositions telles que prévues par lesdits articles, comme suit :

• Article 2 – Objet

RENOVALYS 3 a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens à restaurer situés :

- en secteur sauvegardé, étant précisé que, si le secteur sauvegardé n'est pas approuvé, la restauration de l'immeuble devra avoir été préalablement déclarée d'utilité publique,
- en quartier ancien dégradé, la restauration de l'immeuble devant avoir été préalablement déclarée d'utilité publique.

RENOVALYS 3 procédera à la restauration de ces immeubles et fera distribuer à ses associés le résultat foncier afférent à ces opérations.

RENOVALYS 3 investira dans des immeubles anciens à restaurer dans les zones précisées ci-dessus, respectant les ratios fiscaux mentionnés à l'article 199 ter vices IV bis du Code général des impôts, savoir :

- 65 % au minimum du montant de la souscription serviront exclusivement à financer les dépenses prévues au II dudit article,
- 30 % au minimum du montant de la souscription serviront exclusivement à financer l'acquisition d'immeubles éligibles.

Etant précisé que le produit de la souscription doit être intégralement affecté dans les 18 mois suivant la clôture de celle-ci.

La société n'exclut pas occasionnellement, dans la limite de 10 % des fonds collectés, l'acquisition de locaux d'habitation n'entrant pas dans la catégorie précédente ou de locaux commerciaux ou professionnels. Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, et ce conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

RENOVALYS 3 peut également détenir des titres de SCPI, d'OPCI qu'ils soient destinés à des investisseurs non professionnels ou professionnels, ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme (C. mon.fin., art. L.214-115, I, 3° mod. par Ord. n° 2013-676, 25 juill. 2013, art. 6). Ces participations ne peuvent représenter plus de 10% de la valeur vénale de son patrimoine, et ce sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise des incidences de la loi américaine dite « Dodd-Frank » imposant notamment des restrictions et des obligations spécifiques concernant la commercialisation des instruments financiers à des US Person, décide d'insérer dans les statuts des dispositions relatives à l'interdiction aux US Person de détenir des parts de la société soit par souscription, soit par transmission, et en conséquence de modifier les articles suivants comme suit :

- Article 6 – Capital social statutaire

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« Aucune souscription de parts de RENOVALYS 3 ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. »

- Article 7 – Augmentation et réduction du capital

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« Aucune souscription ou cession de parts de RENOVALYS 3 ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article 422-197 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. »

- Article 9 – Parts sociales – Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations

4. Responsabilité des associés

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendrait que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. »

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise des autres modifications apportées par l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 aux dispositions législatives et réglementaires régissant les SCPI, décide de procéder à différentes modifications statutaires comme suit :

- Article 7 – Augmentation et réduction du capital

- Augmentation du capital

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs »

- Réduction du capital

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« La réduction de capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la société des sommes remboursées aux associés. »

- Article 14 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« elle nomme pour cinq ans un expert externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale, »

Dans le cadre de l'opération de contracter au nom de la Société des emprunts, assumer les dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, introduction, à la fin du deuxième alinéa, de la précision relative à la limite maximum fixée par l'Assemblée Générale :

« cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier »

- Article 20 – Assemblées Générales

Convocation

Concernant la convocation des associés, suppression de la disposition « sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation » et ajout de la disposition « ou par des moyens de télécommunication électronique »

- Article 23 – Consultation par correspondance

« Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles ».

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide également de procéder aux modifications statutaires ci-après :

Mise à jour des numéros des articles du code monétaire et financier et du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers dans l'ensemble des statuts.

- Article 18 – Conseil de Surveillance

Ajout de l'alinéa ci-après

« La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. »

Sixième Résolution

L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la Société intégrant les modifications présentées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI RENOVALYS 3.

Septième Résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.