

2^{EME} SEMESTRE 2025

SCPI Renovalys 3

Immobilier résidentiel ancien sous le dispositif Malraux SCPI en liquidation

Bulletin semestriel d'information n°25

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2026

Chiffres clés

AU 31/12/2025

CAPITAL SOCIAL INITIAL STATUTAIRE

778 300 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS

124

CAPITAL SOCIAL ⁽¹⁾

2 692 950 €

DURÉE RECOMMANDÉE
DE DÉTENTION DES PARTS

15 ans

NOMBRE DE PARTS

650

VALEUR NOMINALE D'UNE PART ⁽¹⁾

4 143 €

VALEUR DE RECONSTITUTION ⁽¹⁾
(PAR PART) AU 31/12/2024

3 863,92 €

VALEUR DE RÉALISATION ⁽¹⁾
(PAR PART) AU 31/12/2024

3 156,30 €

VALEUR DE RECONSTITUTION ⁽¹⁾
AU 31/12/2024

2 511 551 €

VALEUR DE RÉALISATION ⁽¹⁾
AU 31/12/2024

2 051 596 €

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 8.
La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. La liquidité est limitée.
Les conditions permettant de bénéficier d'avantages fiscaux non transmissibles sont exposées dans la Note d'information de la SCPI. Chaque investisseur doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.



Edito

Chers Associés,

Depuis l'assemblée générale ordinaire tenue le 28 mai 2025, au cours de laquelle les associés ont approuvé la dissolution anticipée et la mise en liquidation amiable de la SCPI, la société de gestion a engagé les opérations de cession de son patrimoine dans le cadre d'un suivi attentif et méthodique, visant à optimiser la valorisation des actifs dans les conditions de marché existantes. Chaque étape des ventes est pilotée avec rigueur, en collaboration avec les professionnels en charge de la commercialisation et de la réalisation juridique des transactions, tout en respectant les contraintes administratives et légales.

Dans ce contexte, plusieurs offres ont été acceptées sur les actifs de la SCPI. À Nîmes, deux offres portant sur un lot chacune ont été retenues et sont actuellement en attente de signature des compromis de vente, tandis qu'à Colmar, une offre portant sur un lot a été acceptée et est également en attente de la signature du compromis. Ces dossiers font l'objet d'un suivi rapproché, avec un accompagnement constant par les équipes de la société de gestion et les intervenants externes, afin de sécuriser les conditions de réalisation des ventes et de préparer les étapes suivantes jusqu'à la réitération des actes authentiques.



Pierre-Simon CREO
Gérant de la SCPI
Renovalys 3

DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOS AUTRES SOLUTIONS D'ÉPARGNE !

L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. Revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier.

Les conditions permettant de bénéficier d'avantages fiscaux non transmissibles sont exposées dans la Note d'information de la SCPI. Chaque investisseur doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Focus sur votre épargne

Évolution du capital

	2012	2013 à 2016	2017	2018 à 2020	2021 à 2022	2023	2024	2025
Prix d'entrée au 31/12	5 000 €	-	-	-	-	-	-	-
Nombre de parts au 31/12	650	650	650	650	650	650	650	650
Nombre de parts offertes à la vente au 31/12	-	-	-	-	2 ^(*)	6	6	20
Associés au 31/12	122	122	122	122	123	123	124	124
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	1 560 000 €	-	-	-	-	-	-	-
Capital social ⁽¹⁾ au 31/12	2 795 000 €	2 692 950 € ^(*)		2 692 950 €		2 692 950 €		

Pour une part en détention au 31 décembre de l'année N.

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

^(*) La baisse du capital nominal de la SCPI Renovalys 3 est la conséquence de la réduction de capital votée par l'assemblée générale du 27/06/2017.

^(*) 2021

Distribution par part

Pour une part en détention au 31 décembre de l'année N.

€/Part	2011 à 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dividendes brut ⁽¹⁾	0,00 €	40,00 €	40,00 €	46,00 €	46,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Date de distribution	N/A	29/06/2018	27/05/2019	17/07/2020	02/06/2021	N/A	N/A	N/A	N/A

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier.

Patrimoine de votre SCPI AU 31/12/2025



2 actifs en France



Chiffres clés du semestre

AU 31/12/2025

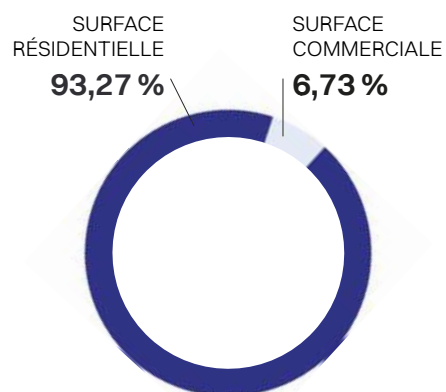
NOMBRE D'IMMEUBLES	2
NOMBRE DE COMMERCE	1

LOTS D'HABITATION	16
SURFACE HABITABLE LOI BOUTIN ⁽¹⁾	717 m²



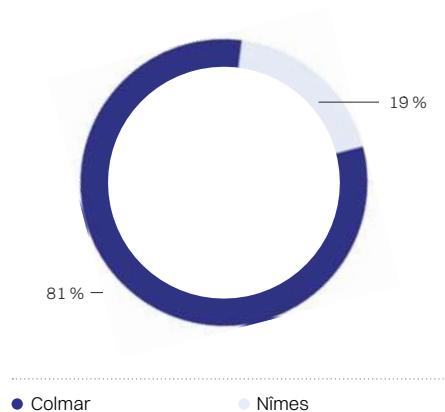
Répartition des surfaces

AU 31/12/2025



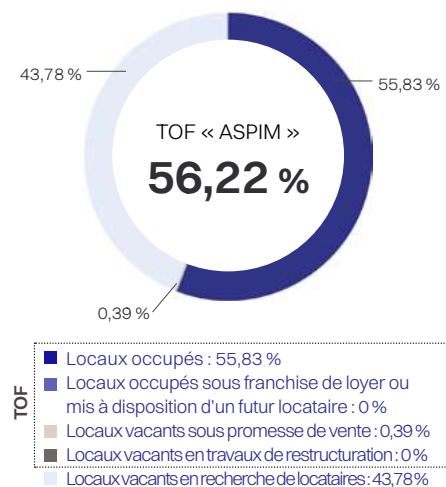
Répartition des loyers

AU 31/12/2025

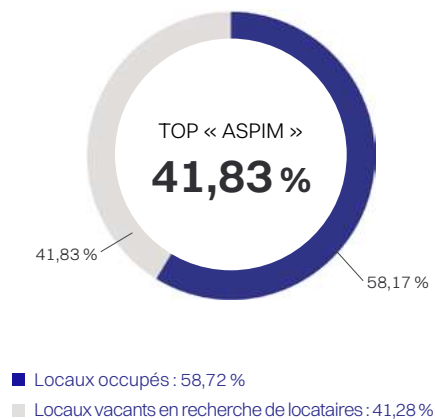


L'essentiel de la gestion au 31/12/2025

Taux d'occupation financier (TOF) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁵⁾



Taux d'occupation physique (TOP) ⁽²⁾⁽⁴⁾



(1) Dans les circonstances de la liquidation de la SCPI, un TOF dégradé peut être le signe d'une « performance » satisfaisante de la SCPI qui a rapidement rendu ses actifs disponibles à la vente pour les céder dans de meilleures conditions économiques.

(2) Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

(3) Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyers et des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

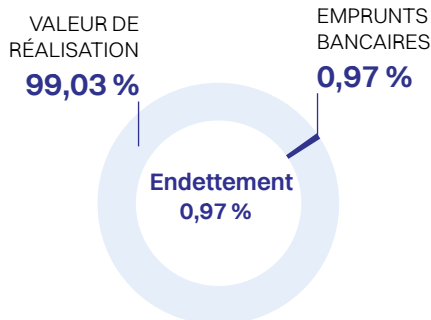
(4) Division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI (hors surfaces extérieures et parkings).

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs. La liquidité est limitée. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.



Ratio dettes et autres engagements ASPIM^(*)

AU 31/12/2024

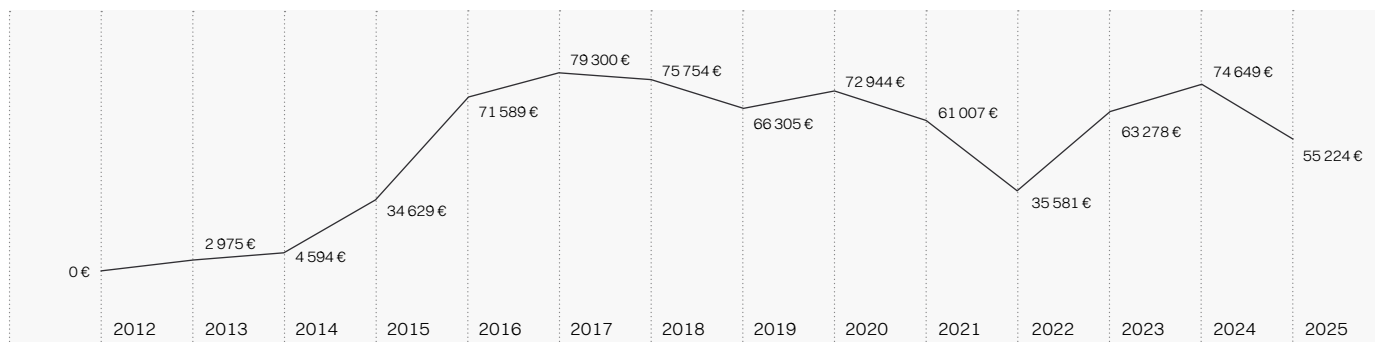


Un emprunt a été souscrit en 2022 pour un montant de 200 000 €. Cet emprunt a financé les travaux engagés à la suite de l'incendie ayant eu lieu en 2021 sur l'immeuble de Nîmes. Au 31/12/2024, le solde de l'emprunt bancaire est de 20 000 € suite à un remboursement anticipé de 20 000 € réalisé sur le premier semestre 2024, qui faisait suite à 160 000€ remboursés précédemment.

^(*) Ratio dettes et autres engagements ASPIM : Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.

Répartition des loyers quittancés sur le 2^{ème} semestre 2025

Loyers encaissés au 2^{ème} semestre 2025 : 13 630,80 €



Ville	PATRIMOINE			GESTION LOCATIVE			
	Nombre de lots	Surface habitable loi Boutin ⁽¹⁾ en m ²	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
Colmar (16, rue des Prêtres)	5	312	Nov-12	Mai-14	Avril-15	1	4
Nîmes (60, Boulevard Gambetta)	12	405	Janv-13	Avril-15	Juil-15	7	5
TOTAL	17	717	-	-	-	8	9

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs. La liquidité est limitée. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.



Marché des parts / cessions

Aucune part n'a été cédée au second semestre 2025. Au 31 décembre 2025, 20 parts étaient proposées à la vente, et aucune n'était demandée à l'achat. La prochaine confrontation aura lieu le 26 mars 2026 à 16 heures.

Toutes les modalités du marché secondaire géré par la société de gestion sont consultables sur le site internet Advenis REIM, rubrique SCPI documentation, SCPI Renoyalys 3, Marché Secondaire (advenis-reim.com/market/renoyalys-3-les-informations-sur-le-marche-secondaire/).

Nous tenons à rappeler que la liquidité du placement est très limitée. L'avantage fiscal potentiel ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine, si bien que les possibilités de vente de parts sont réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Actualités réglementaires

A la suite des ordonnances n°2024-662 et 2025-229 ainsi que des décrets n°2025-673 et n°2025-762, le cadre réglementaire des SCPI a subi des évolutions qu'il convient de refléter dans les Statuts la Note d'information de votre SCPI, afin d'être en conformité avec les nouvelles dispositions applicables.

Les principales modifications qui seront présentées aux associés lors de la prochaine assemblée générale, réunie à titre ordinaire et extraordinaire, tiennent à :

- la suppression de l'obligation d'approbation des valeurs annuelles en assemblée générale;
- l'extension de l'objet social d'une SCPI;
- la modification du nombre de membres pouvant siéger au conseil de surveillance;
- la suppression des quorums requis pour que les assemblées générales délibèrent valablement;
- l'instauration de la faculté de tenir et de convoquer les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication;
- la modification du mandat de l'expert externe en évaluation (périodicité et durée);

Conformément aux nouvelles dispositions réglementaires, à compter de la prochaine assemblée générale, les rapports annuels seront mis à disposition sur le site internet de la société de gestion, en remplacement de l'envoi obligatoire précédemment stipulé par la loi.

Toutefois, les associés qui feront la demande à l'adresse mail bmo-areim@advenis.com pourront continuer de recevoir leur exemplaire de rapport annuel de la SCPI sur support papier.

Appel à la vigilance du public

L'Autorité des marchés financiers (AMF), l'ASPIM et les sociétés de gestion lancent un appel commun à la plus grande vigilance des épargnants face à l'utilisation frauduleuse, de plus en plus fréquente, du nom d'intermédiaires ou de produits financiers autorisés, à des fins d'escroqueries. Devant l'ampleur du phénomène, la société de gestion rappelle les bons réflexes à avoir avant tout investissement sur son site dans la rubrique actualités. Consultez régulièrement les listes noires, blanches, mises en garde et tableaux des alertes publiés par les autorités sur les sites internet Assurance Banque Épargne Info Service (ABEIS) ainsi que l'AMF.

Pour toutes questions ou doutes, n'hésitez pas à :

Utiliser le formulaire contact sur le site :

www.advenis-reim.com ;

Nous contacter par courrier adressé à Advenis Real Estate Investment Management - Service Conformité - **52 rue de Bassano 75008 Paris** ;

ou par courrier électronique à :

reclamation.associes@advenis.com ;

ou par téléphone au **01 78 09 88 34**.



⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

Risques

Risque faible

Risque élevé



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 3 ans, soit jusqu'à la date de clôture prévisionnelle de la SCPI. À cette durée de détention minimum, pourra s'ajouter une période prévisionnelle de liquidation des actifs de 2 années. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 6 sur 7 qui est une classe de risque élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Diversification des placements	Les parts de scpi sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
Impact de la fiscalité	<p>Lorsque vous investissez dans une SCPI « Malraux », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :</p> <p>Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés dans la Note d'information au paragraphe « Objectif de rentabilité » et au paragraphe « Régime fiscal ». Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de votre taux d'imposition ;</p> <p>Il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société. La durée de placement recommandée est de 15 ans.</p>
Risque de perte en capital	Le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.
Risque de marché	<p>Au-delà des avantages fiscaux cités ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession. Ainsi, la rentabilité de la SCPI Renovalys 3 ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule déductibilité fiscale. Le capital investi n'est pas garanti.
Risques de crédit, de contrepartie	L'assemblée générale de la SCPI, réunie le 4 mars 2022, a autorisé la société de gestion, au nom de la SCPI, à recourir des emprunts ou découverts bancaires pour un montant de 400 000€ et l'autorise à consentir toutes les sûretés et garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. Le montant de ces emprunts ne pourront dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.
Risque de liquidité	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. L'avantage fiscal « Malraux » ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.
Risque de durabilité	Risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits).
Autres risques	Risque de gestion discrétionnaire.
Marché des parts/cessions	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 de la SCPI.
Gestion des conflits d'intérêts	Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, la société Advenis Real Estate Investment Management a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe Advenis. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, la société Advenis Real Estate Investment Management se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Les SCPI peuvent solliciter des prestataires liés à leur société de gestion. Par exemple, la gestion locative pourrait être confiée à une société appartenant au même groupe que Advenis Real Estate Investment Management.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. La liquidité est limitée.

Lexique

Autorité des Marchés Financiers (AMF) :

Autorité qui régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation.

Capital social : Réunit l'ensemble des apports réalisés à la société.

Dividendes bruts par part : Pour une part en jouissance au 31 décembre de l'année N. Dividendes (avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger) versés au titre de l'année N.

Surface habitable loi Boutin : Depuis mars 2009, les superficies des locations à usage de résidence principale doivent être mesurées selon la loi Boutin. La surface habitable représente la somme totale des planchers des pièces habitables supérieures à une hauteur de 1,80 m. Sont déduites de ce calcul, les surfaces occupées par les murs, les cloisons, les escaliers, etc. D'autres éléments ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface habitable selon la loi Boutin : terrasses, balcons, caves, garages, parkings, greniers, remises, vérandas, réserves, sous-sols, combles non aménagés.

Taux d'occupation financier (TOF) : Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des

loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée (les six mois constituant le semestre civil échu). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du semestre civil écoulé. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Taux d'occupation physique (TOP) : Il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus livrés par la SCPI. La surface cumulée comprend celle des locaux accessoires mais non pas les surfaces extérieures, ni les parkings.

Valeur comptable : Valeur du patrimoine figurant dans le bilan. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction).

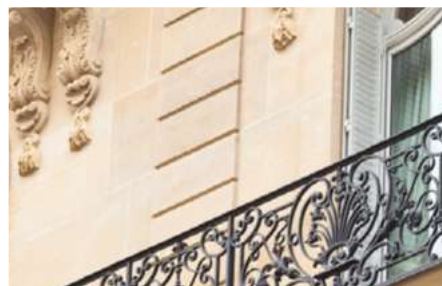
Valeur de réalisation : C'est la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant et de la valeur des autres actifs de la société diminuée des dettes.

Valeur de reconstitution : C'est la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de Gestion).

Valeur de retrait : Le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises.

Valeur nominale : Elle se définit comme la quote-part que représente une part sociale par rapport au montant total du capital social.

Valeur vénale (d'un immeuble ou d'un patrimoine) : Déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où il trouve cet immeuble ».



Fiche d'identité

Forme juridique	SCPI Malraux à capital fixe
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Numéro d'immatriculation	Fermée à la commercialisation En liquidation depuis l'AG du 28 mai 2025
Visa AMF SCPI	N° 18-19 du 24 juillet 2018 Notice publiée au BALO le 03/08/2018
Date d'ouverture au public	28/09/2011
Clôture des souscriptions	31/12/2012
Capital social maximum statutaire	7 679 800 €
Expert externe en évaluation	VIF EXPERTISE
Code ISIN	SCPI00003689
Commissaire aux comptes	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Société de gestion	Advenis Real Estate Investment Management
Agrément AMF	GP 18000011 en date du 29 juin 2018



SCPI Renovalys 3 en liquidation

Vie de votre SCPI

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

[Accédez au Rapport Annuel en cliquant ici.](#)

www.advenis-reim.com

Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement.



Connexion à votre extranet client

[Plus d'information sur votre SCPI à découvrir.](#)

Votre espace sécurisé

Suivez-nous !



SCPI Renovalys 5 en liquidation

52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris n°534 167 929
Visa SCPI n° 18-19 du 24 juillet 2018
Notice publiée au BALO le 03/08/2018
Dépositaire : CACEIS Bank

Advenis REIM

52 rue de Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
www.advenis-reim.com
n° TVA Intracommunautaire FR01833409899
Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €
RCS Paris n° 833 409 899

 **ADVENIS**
Real Estate
Investment Management