

# SCPI Renovalys



Bulletin trimestriel d'information n°31

Période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2017

## L'essentiel de votre SCPI

Forme juridique : SCPI Malraux à capital fixe

RCS : Paris 515 409 456

Visa AMF : n° 09-29 du 17 novembre 2009

Société de gestion : Advenis Investment Managers

Agrément AMF : GP 97-124

Date d'ouverture au public : 02/12/2009

Clôture des souscriptions : 31/12/2010

Durée recommandée de détention des parts : statutaire 15 ans

Nombre d'associés : 133

Nombre de parts : 1 601

Capital social : 6 677 771 €

Nombre d'immeubles : 5

Nombre de lots : 32

## L'actualité du trimestre

Dans le prolongement de la tendance constatée ces derniers mois, la barre des 900 000 transactions (sur 12 mois glissants) a été dépassée ce trimestre. Portés par une demande qui ne faiblit toujours pas, les prix augmentent sensiblement dans les villes les plus prisées : Paris, Bordeaux, Lyon, Strasbourg et Nantes voient leurs prix croître de plus de 6 % sur les 12 derniers mois<sup>1</sup>. Dans les autres grandes villes telles que Toulouse, Lille ou Nice, les prix augmentent à un rythme moins soutenu ; ils affichent même une légère baisse dans certaines agglomérations comme Rouen ou Saint-Etienne.

Si le marché immobilier est désormais bien installé dans une dynamique positive, l'incertitude concerne surtout l'évolution de la fiscalité immobilière à court et moyen terme. A ce titre, les mesures annoncées par le nouveau gouvernement (impôt sur la fortune immobilière, « flat tax ») seront à suivre attentivement.

<sup>1</sup>Baromètre Meilleursagents

## Le patrimoine de votre SCPI

Patrimoine					Gestion locative		
Ville	Nombre de lots	Surface (m²)	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
Carcassonne	7	556	12/2009	03/2012	06/2012	7	0
Narbonne	9	388	12/2009	03/2013	03/2013	8	1
Beaucaire	6	320	12/2010	03/2012	03/2012	5	1
Poitiers	4	234	12/2010	10/2012	12/2012	3	1
Le Puy en Velay	6	427	12/2010	09/2012	10/2012	5	1

## Commentaires de gestion

Le taux d'occupation s'améliore au deuxième trimestre mais reste en léger retrait par rapport à 2016 (taux d'occupation financier de 85,94 % pour l'ensemble du premier semestre contre 87,35 % en 2016).



## Marché des parts / Cession

Aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente. La liquidité du placement est très limitée.

## Revenus distribués

La SCPI Renovalys a procédé au versement d'un dividende de 50 € par part le 26 juillet 2017.

## Composition de votre patrimoine



Narbonne

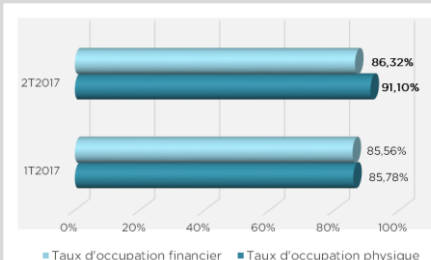
Beaucaire

Poitiers

Carcassonne

Le Puy  
en Velay

## Taux d'occupation physique et financier



## 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 10 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 9 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 la période de constitution du patrimoine et de restauration des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle, les premières locations devant intervenir dans les 24 mois qui suivront les dates d'acquisition des immeubles. Pendant cette période de 24 mois, la SCPI ne percevra ni recette locative, ni recette financière. 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 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 Advenis 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 Advenis. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, la Société Advenis 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 Renovalys

12 rue Médéric - 75017 Paris  
RCS Paris 515 409 456  
Visa AMF n° 09-29 du 17 novembre 2009  
Notice publiée au BALO le 25 novembre 2009

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



### Advenis Investment Managers

12 rue Médéric - 75017 Paris  
Tél. : 01 70 08 08 00  
<http://advenis-im.com>

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