

SCPI Renovalys



Bulletin trimestriel d'information n°35

Période du 1^{er} Avril au 30 Juin 2018

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

L'actualité du deuxième trimestre 2018 a été marquée par la décision du conseil des gouverneurs de la Banque Centrale Européenne de maintenir ses taux directeurs au plus bas et ce, jusqu'à l'été 2019. Il est bon de rappeler que le marché de l'immobilier (évolution des prix, volume des transactions) est étroitement lié à la politique des taux et que ce contexte de taux bas est favorable à l'immobilier.

En parallèle, nous remarquons une tendance haussière des loyers de 1,25 % en moyenne sur tout le territoire français, due notamment à l'inflation (l'indice de référence des loyers au 2nd trimestre 2018 est de 127,77 alors qu'il était de 126,19 au 2nd trimestre 2017, Source INSEE).

La conjonction de ces deux paramètres, taux bas et hausse des loyers favorisent une tension positive sur les prix de l'immobilier. Ainsi, la projection des indices de prix à fin mai 2018, à partir des avant-contrats, anticipe une poursuite de la hausse que ce soit en appartements anciens (+4 % sur un an en moyenne) ou en maisons anciennes (+2,2 % sur un an en moyenne), selon les notaires de France.

Marché des SCPI :

En 2017, les SCPI françaises ont enregistré une année record en collecte avec 7,2 milliards d'euros.

La capitalisation est de 50,3 milliards d'euros, avec 30 sociétés de gestion pour 181 véhicules selon l'ASPIM.

Nous constatons durant le premier semestre 2018 que l'intérêt des français pour les SCPI ne faiblit pas avec une collecte de 1,2 milliards d'euros enregistrée le premier trimestre 2018.

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 (29, rue Victor Hugo)	7	556	12/2009	03/2012	06/2012	7	-
Narbonne (1, rue Diderot)	9	388	12/2009	03/2013	03/2013	9	-
Beaucaire (36, rue Eugène Vigne)	6	320	12/2010	03/2012	03/2012	5	1
Poitiers (10, rue St Cyprien)	4	234	12/2010	10/2012	12/2012	3	1
Le Puy en Velay (38, bd St Louis)	6	427	12/2010	09/2012	10/2012	5	1

Commentaires de gestion

Le délai de relocation des 3 lots sur Poitiers est de 58 jours en moyenne. Sur Beaucaire, la procédure judiciaire d'un lot a entraîné l'expulsion du locataire. Ainsi le lot est devenu vacant et proposé à la location. Les taux d'occupation financiers et physiques sont donc en légère baisse au 2^{ème} trimestre 2018 car le nouveau lot vacant a été intégré dans les calculs. Nous attachons une extrême vigilance aux dossiers des futurs locataires.



Marché des parts / Cession

Cinq parts ont été offertes à la vente le 06/02/2018 sur le marché secondaire et ce jusqu'au 30/06/2018 au prix de 3 885€ la part. Aucune part n'a été demandée à l'achat. Nous tenons à rappeler que la liquidité du placement est 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 sont réduites, sauf à des prix très décotés.

Revenus distribués

L'assemblée générale du 11 juin 2018 a voté la distribution d'un dividende de 30 € par part au titre de l'exercice 2017. Ce dividende a été versé le 29 juin 2018.

Composition de votre patrimoine



Narbonne

(1, rue Diderot)

Beaucaire

(36, rue Eugène Vigne,

11, rue Legendre)

Poitiers

(64, bd A. France,

10 rue St Cyprien)

Carcassonne

(29, rue Victor

Hugo)

Le Puy en Velay

(38, bd St Louis,

17 place

Marché Couvert)

Taux d'occupation physique et financier



Informations

Risques principaux

Lorsque vous investissez dans une SCPI « Malraux », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants : votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés dans la note d'information au paragraphe « Objectif de rentabilité » et au paragraphe « Régime fiscal des associés ». 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 la période de 18 mois qui correspond à la constitution du patrimoine et de restauration des immeubles, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et 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 Renoyalys 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 Renoyalys
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, de la note d'information, du dernier rapport annuel et du dernier bulletin trimestriel.



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