

Bulletin trimestriel d'information n° 36

Période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2018

SCPI RENOVALYS

EDITORIAL

ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Créée en 2017, et agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 29 juin 2018, Advenis Real Estate Investment Management (Advenis REIM) est la société de gestion des SCPI du groupe Advenis. Elle reprend la gestion des SCPI à la suite d'Advenis Investment Managers, cette dernière se recentrant sur l'activité de gestion de produits financiers exclusivement. Advenis REIM conçoit et gère une gamme de fonds immobiliers (SCPI) à destination de sa clientèle privée et institutionnelle.

Retrouvez toutes les informations sur les SCPI gérées par Advenis REIM sur notre nouveau site internet: <https://www.advenis-reim.com>.

ADVENIS REIM renforce sa visibilité en étant présent les 27 et 28 septembre dernier à Lyon pour Patrimonia, salon des conseillers en gestion de patrimoine.



IMPACTS DE LA LOI DE FINANCES 2018

Après une période de fortes incertitudes, la réforme du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu a été confirmée et s'appliquera sur les revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2019.

L'impôt relatif aux revenus 2018 considérés comme « ordinaires » au sens de la loi de finances est neutralisé par un crédit d'impôt de modernisation du recouvrement (« CIMR »).

L'impôt afférent aux revenus 2018 considérés comme exceptionnels ou encore hors champ d'application du prélèvement à la source ne fera, pour sa part, l'objet d'aucune neutralisation.

Deux catégories d'investisseurs peuvent tirer profits, sous certaines conditions, de cette année de transition :

- 1) Un investisseur bénéficiant de revenus exceptionnels en 2018 peut encore bénéficier d'avantages fiscaux avec certains placements immobiliers effectués avant la fin de l'année.
- 2) Un investisseur ayant peu ou pas de revenus fonciers peut encore profiter du mécanisme en vigueur pour 2018 impactant le régime fiscal du déficit foncier. Sous certaines conditions, il est en effet possible de déduire exceptionnellement en 2018 et en 2019 jusqu'à 150% du montant des dépenses de travaux engagées en 2018.

Michael Berguig
Gérant immobilier

CHIFFRES CLÉS

Nombre d'associés

133

Nombre de parts

1 601

Clôture des souscriptions

31/12/2010

Valeur nominale d'une part

4 171 €

Capital social

6 677 772 €

Dividende annuel 2017 versé

30 € / part

ACTUALITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Au cours de ce trimestre, trois lots (un sur Narbonne, un sur Carcassonne et un sur Beaucaire) sont devenus vacants suite au départ de locataires.

Sur Poitiers, un lot a été reloué sans vacance locative, juste après le départ du locataire.

MARCHÉ DES PARTS / CESSION

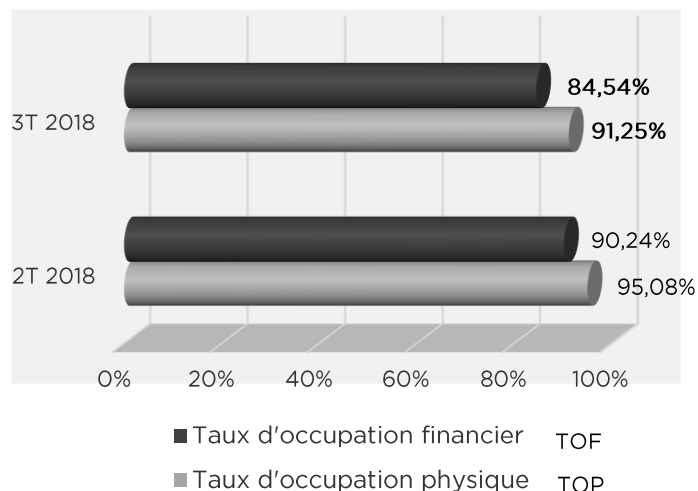
Aucune part n'a été offerte à la vente sur le marché secondaire au cours du trimestre écoulé, et aucune part n'a été demandée à l'achat. Nous tenons à rappeler que la liquidité du placement est très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente de parts sont réduites, sauf à des prix très décotés.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

Les taux d'occupation indiquent le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Ils peuvent être calculés :

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.



REVENUS DISTRIBUÉS

Les amortissements comptabilisés lors des exercices précédents 2016 ont été retraités en 2016, en application des nouvelles règles de comptabilisation des frais d'acquisition, et ont permis la distribution d'un premier dividende 2016 de 50€ / part.

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 vous a été versé le 29 juin 2018).

ÉVOLUTION DES DIVIDENDES VERSÉS :

Pour l'année :	2016	2017
Dividende versé par part	50 €	30 €

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles

5



Surface du patrimoine

1 926 m²

Délai moyen de relocation

34 jours

Taux Occupation Financier

84,54 %

Taux Occupation physique

91,25 %

Typologie / Nombre de lots

2 commerces / 30 lots d'habitation

Patrimoine					Gestion locative		
Ville	Nombre de lots	Surface (m ²)	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	6	1
Narbonne (1, rue Diderot)	9	388	12/2009	03/2013	03/2013	8	1
Beaucaire (36, rue Eugène Vigne)	6	320	12/2010	03/2012	03/2012	4	2
Poitiers (10, rue St Cyprien)	4	234	12/2010	10/2012	12/2012	4	-
Le Puy en Velay (38, bd St Louis)	6	427	12/2010	09/2012	10/2012	5	1

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Forme juridique	SCPI Malraux à capital fixe	Membres du conseil de surveillance	Présidente: Madame Danièle SIBONI MERCIER.
Adresse	52, rue Bassano 75008 Paris		Monsieur Laurent BOUCHEZ, Monsieur Remy GACHOD, Monsieur Franck BUFFAUD, Madame Claude POZZA, la société ADVENIS S.A., Monsieur Alfredo ALLEGRA.
RCS de la SCPI	Paris 515 409 456		Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.
Visa AMF	n° 18-17 du 24 juillet 2018 Notice publiée au BALO le 03/08/2018		
Date d'ouverture au public	02/12/2009		
Clôture des souscriptions	31/12/2010	Dépositaire	/
Durée recommandée de détention des parts	Statutaire 15 ans	Expert externe en évaluation	Monsieur GOUTTENOIRE, Expert près de la Cour d'Appel de Lyon
Nombre d'associés	133	Commissaire aux comptes	Société MAZARS
Nombre de parts	1 601	Société de gestion	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Capital Social	6 677 771 €	Agrément AMF	GP 18000011 du 29 juin 2018
		RCS	Paris 833 409 899

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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 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.

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.