



SCPI RENOVALYS

Bulletin trimestriel d'information n° 37 – Période 4^{ème} trimestre 2018

Validité du 1^{er} janvier au 31 mars 2019

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Forme juridique	SCPI Malraux à capital fixe
Adresse	52, rue de Bassano 75008 Paris
RCS de la SCPI	Paris 515 409 456
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
Capital social initial statutaire	791 200 €
Durée recommandée de détention des parts	Statutaire 15 ans
Nombre d'associés	133
Nombre de parts	1 601
Capital Social	6 677 771 €
Expert externe en évaluation	Monsieur GOUTTENOIRE, Expert près de la Cour d'Appel de Lyon
Commissaire aux comptes	Société MAZARS
Société de gestion	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Agrément AMF	GP 18000011 du 29 juin 2018
RCS	Paris 833 409 899
valeur nominale d'une part	4 171 €

Surface acquise du patrimoine

1 925 m²

Nombre d'immeubles

5

Typologie / Nombre de lots

2 commerces
30 lots d'habitation

CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL À CANDIDATURES

Si en tant qu'associé, vous souhaitez présenter votre candidature pour faire partie du prochain conseil de surveillance de cette SCPI, vous pouvez dès à présent nous adresser une lettre de candidature accompagnée d'un Curriculum Vitae.

EDITORIAL

ACTUALITÉ DU MARCHÉ IMMOBILIER 2018

L'activité immobilière de l'année 2018 s'inscrit au niveau national dans la continuité des deux années précédentes.

En effet, les volumes de ventes restent stables et élevés dans un marché fluide et les prix continuent leur progression.

La variation des indices de prix sur les logements anciens enregistre une augmentation de +2,8% en France métropolitaine, +4,1% en Ile-de-France, +2,3% en Province sur une période d'un an, source: INSEE.

Ces chiffres traduisent une importante disparité sur l'année 2018 entre le marché immobilier des grandes villes françaises et celui des plus petites villes.

Nous constatons effectivement une augmentation de la valorisation des prix de l'immobilier ancien dans certaines grandes villes (Paris +6,2%, Lyon +8,3%, Caen +8,7%...), et une diminution du prix de l'immobilier dans certaines petites villes (Grenoble -2,6%...), source Notaire de France (évolution sur un an des appartements anciens au 3T2018).

Ces résultats constatés pour l'année 2018 s'expliquent également du fait que le marché immobilier continue de connaître des conditions de crédit extrêmement favorables.

En effet, la moyenne du taux de crédit pour toutes durées d'emprunts confondues en Novembre 2018 est de 1,44% selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Dans le même temps, l'apport personnel des emprunteurs recule à un bas niveau rarement atteint par le passé dû notamment à l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts accordés par les établissements bancaires pour soutenir la demande.

Actualité locative de la SCPI

Le nombre de lots vacants au 31/12/2018 (5 lots) reste inchangé depuis la fin du 3^{ème} trimestre 2018. Cependant, dans l'intervalle, un lot s'est libéré à Beaucaire et le bail d'un nouveau locataire à Narbonne a pris effet au cours du trimestre.

Michael Berguig
Gérant immobilier

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.

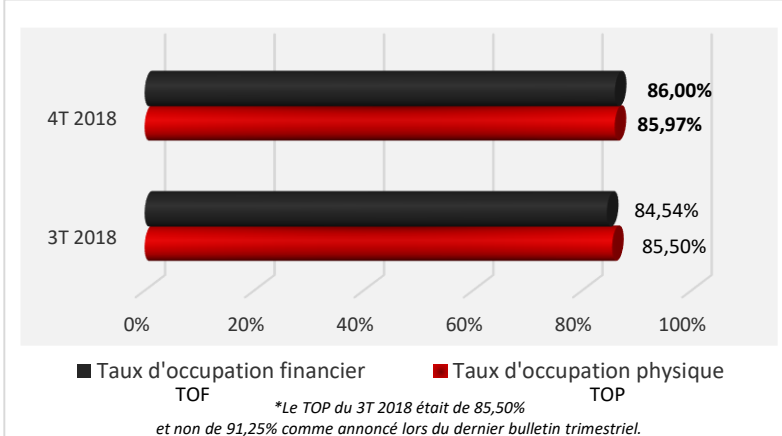
Patrimoine					Gestion locative		
Ville	Nombre de lots	Surface (m²)	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
Carcassonne (29, rue Victor Hugo)	7	556	12/2009	03/2012	06/2012	6	1
Narbonne (1, rue Diderot)	9	388	12/2009	03/2013	03/2013	9	-
Beaucaire (36, rue Eugène Vigne)	6	320	12/2010	03/2012	03/2012	3	3
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

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.



NARBONNE

CARCASSONNE

LE PUY EN VELAY

BEAUCAIRE



INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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.