

# SCPI Renovalys 5



Bulletin trimestriel d'information n°15

Période du 1er Avril au 30 Juin 2018

## L'essentiel de votre SCPI

### Forme juridique :

SCPI Déficit foncier à capital fixe

RCS : Paris 804 240 307

Visa AMF : n°14-30 du 26/09/2014

Société de gestion : Advenis Investment Managers

Agrément AMF : GP 97-124

Date d'ouverture au public : 17/10/2014

Clôture des souscriptions : 31/12/2015

Durée recommandée de détention

des parts : statutaire 16 ans

Nombre d'associés : 1 238

Nombre de parts : 6 571

Capital social : 28 077 883 €

Nombre d'immeubles : 8

Nombre de lots : 63

## 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 2<sup>nd</sup> trimestre 2018 est de 127,77 alors qu'il était de 126,19 au 2<sup>nd</sup> 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 des travaux			Gestion locative		
Ville	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de lots livrés	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
Lyon (14-16, rue de la République)	13	712	13	12/2014	1T17	02/2017	12	1
Marseille (43, quai de Rive Neuve)	4	450	4	12/2014	2T17	05/2017	4	-
Lille (185-187, rue Solférino)	11	652	8	05/2015	3T16	10/2016 12/2017	8	-
Valenciennes (6, place de l'Hôpital Général)	3	203	-	07/2015	2T18	-	-	-
Grenoble (1, rue Auguste Gâché)	19	1325	-	12/2015	3T19	-	-	-
Paris (159, avenue de Malakoff)	10	537	-	12/2015	4T19	-	-	-
Lyon (10, rue des Archers)	1	138	1	12/2015	2T16	20/04/2016	1	-
Nîmes (7, rue Dorée)	2	200	-	12/2015	1T18	-	-	-

## Commentaires de gestion

### Taux d'occupation du patrimoine livré :

Au 30 juin 2018, seul un lot est vacant au sein de l'opération située à Lyon rue de la République (en cours de relocation).

Les lots situés à Nîmes ont été réceptionnés fin Juin 2018 et sont en cours de location.



## Marché des parts / Cession

Deux parts sont offertes à la vente sur le marché secondaire depuis le 22/11/2017 au prix de 5 550€ 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

Lors de la dernière Assemblée Générale à titre Ordinaire et Extraordinaire de la SCPI le 26 juin 2018, toutes les résolutions ont été votées notamment celle concernant la réduction de capital (diminution de la valeur nominale de 4300€ à 4273€), ainsi que l'approbation de la nomination des 7 membres du conseil de surveillance qui se sont portés candidats.

Aucun dividende n'a été distribué par la SCPI Renovalys 5.

## Composition de votre patrimoine



Lyon (14-16, rue de la République)



Marseille (43, quai de Rive Neuve)



Lille (185-187, rue Solférino)



Valenciennes (6, place de l'Hôpital Général)



Grenoble (1, rue Auguste Gâché)



Paris (159, avenue de Malakoff)



Lyon (10, rue des Archers)



Nîmes (7, rue Dorée)

## 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 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 au minimum jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle où la dernière imputation sur le revenu global a été pratiquée sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; la durée de placement recommandée est de 18 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 dévolu 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 5 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 de 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 5  
12 rue Médéric - 75017 Paris  
RCS Paris 804 240 307

Visa AMF n° 14-30 du 26/09/2014  
Notice publiée au BALO le 08/10/2014  
Dépositaire : CACEIS Bank France  
1 - 3 Place Valhubert 75013 Paris

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