



# SCPI Renovalys n°6



Bulletin trimestriel d'information n°3

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2017

## L'essentiel de votre SCPI

### Forme juridique :

SCPI Déficit foncier à capital fixe

RCS : Paris 821 123 999

Visa AMF : n°16-10 du 22/07/2016

Société de gestion : Advenis Investment Managers

Agrément AMF : GP 97-124

Date d'ouverture au public : 11/08/2016

Clôture des souscriptions : 31/12/2017

Durée recommandée de détention

des parts : statutaire 16 ans

Nombre d'associés : 788

Nombre de parts : 3 902

Capital souscrit : 16 765 700 €

Prix de la part : 5 000 €

Nombre d'immeubles : 3

Nombre de lots : 24

## L'actualité du trimestre

Malgré un contexte politique qui se traduit généralement par un certain attentisme, le marché immobilier ancien est resté très animé au premier trimestre 2017.

La hausse de la demande s'est traduite par le chiffre record de 867 000 ventes sur 12 mois glissants à fin février. Ni la légère remontée des taux, ni les incertitudes liées au projet de prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu n'ont pour l'instant freiné l'engouement des acquéreurs. Les délais de ventes continuent de baisser et les prix poursuivent leur hausse progressive (+2 % environ sur un an d'après l'indice Notaires de France - Insee). Même dans les villes moyennes, la baisse des prix constatée ces dernières années semble enrayerée.

Confiants pour le reste de l'année, les professionnels restent toutefois prudents dans leurs prévisions, en raison de l'effet de seuil que pourrait provoquer la hausse conjuguée des prix et des taux d'intérêt.

## Le patrimoine de votre SCPI

| Patrimoine                   |                |              | Gestion des travaux   |                    |                   | Gestion locative         |                      |                        |
|------------------------------|----------------|--------------|-----------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| Ville                        | Nombre de lots | Surface (m²) | Nombre de lots livrés | Date d'acquisition | Date de livraison | Date de mise en location | Nombre de lots loués | Nombre de lots vacants |
| Annecy                       | 14             | 1 125        | -                     | 12/2016            | N/A               | -                        | -                    | -                      |
| Paris (16 <sup>e</sup> arr.) | 7              | 377          | -                     | 12/2016            | N/A               | -                        | -                    | -                      |
| Lille                        | 4              | 215          | -                     | 12/2016            | N/A               | -                        | -                    | -                      |

**AVERTISSEMENT** - La loi de finance pour 2017 a prévu l'instauration d'un crédit d'impôt exceptionnel dit de modernisation du recouvrement (« CIMR ») dont la finalité est de venir annuler l'impôt sur le revenu (« IR ») afférent aux revenus de l'année 2017 afin d'éviter une double imposition en 2018 (ie. L'imposition à la source des revenus de l'année 2018 cumulée à l'imposition différée, dans les conditions actuelles, des revenus de l'année 2017). Seul l'IR relatif à certains revenus considérés comme « ordinaires » au sens de la loi de finances se verra cependant neutralisé par ce crédit d'impôt : l'IR afférent aux revenus considérés comme exceptionnels au sens de cette mesure ou encore hors champ d'application du prélèvement à la source ne fera, pour sa part l'objet d'aucune neutralisation.

## Commentaires de gestion

### Déclaration ISF :

La valeur de réalisation calculée par la société de gestion s'élève à 4 248,83 € par part. Chaque associé peut retenir une valeur ISF, sous sa responsabilité, tenant compte notamment d'une liquidité très limitée.



## Evolution du capital

|            | Nombre de parts | Capital souscrit |
|------------|-----------------|------------------|
| 22/06/2016 | 177             | 761 100          |
| 31/03/2017 | 3 938           | 16 933 400       |

## 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 n°6 ne commencera à percevoir des loyers qu'à partir de la mise en location de son patrimoine. Les éventuels dividendes seront versés après apurement des déficits générés pendant la période de rénovation des immeubles.

## Composition de votre patrimoine



Paris 16<sup>e</sup>



Annecy



Lille

## 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 13 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 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 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 n°6 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 n°6

12 rue Médéric - 75017 Paris

RCS Paris 804 240 307

Visa AMF n°16-10 du 22/07/2016

Notice publiée au BALO le 1<sup>er</sup> août 2016

Dépositaire : CACEIS Bank France

1 - 3 Place Valhubert 75013 Paris

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