

Bulletin trimestriel d'information n° 9

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

SCPI RENOVALYS N°6

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.

Patrimonia (Lyon)



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

1 028

Nombre de parts

5 933

Clôture des souscriptions

31/12/2018

Valeur nominale d'une part

4 300 €

Capital social

25 511 900 €

Prix de souscription*

5 000 €

*minimum de 2 parts

ACTUALITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Au 30 septembre 2018:

Aucun lot de la SCPI sur les 43 détenus n'est livré.

L'avancement des travaux suit son cours.

Les chantiers de Paris Malakoff ainsi que Lille Pyramides, Annecy et Tours ont débuté au cours du trimestre.

MARCHÉ DES PARTS / CESSION

La collecte est encore ouverte jusqu'à la fin de l'année 2018.

Il n'y a pas de marché secondaire pour le moment pour cette SCPI.

ETAT LOCATIF / PLANNING DES TRAVAUX

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 (Place au Bois)	15	1 125	-	12/2016	08/2019	-	-	-
Paris (159, avenue Malakoff)	7	377	-	12/2016	4T 2019	-	-	-
Tours-Bert (32-36, quai Paul Bert)	4	523	-	12/2017	12/2019	-	-	-
Aix en Provence (24, rue Mignet)	3	433	-	12/2017	02/2021	-	-	-
Lille (16, rue des Pyramides)	9	432	-	12/2017	09/2019	-	-	-
Lille (32, bd Jean-Baptiste Lebas)	4	215	-	12/2016	4T2018	-	-	-
Strasbourg (12, rue des Dentelles)	1	69	-	12/2017	10/2020	-	-	-

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.

PATRIMOINE

Nombre
d'immeubles

7



Typologie / Nombre de
lots

43 lots d'habitation

Surface du patrimoine
3 290 m²



Tours Les Soeries



Aix-en-Provence



Aix-en-Provence



Aix-en-Provence



Lille Lebas



Lille - Pyramide



Paris Malakoff



Annecy

INFORMATIONS GENERALES

Forme juridique	SCPI Déficit foncier à capital fixe		Président: Monsieur Maurice JANIN
Adresse	52, rue de Bassano 75008 Paris	Membres du conseil de surveillance	Mme Marianick BRUGGEMAN Monsieur Bruno HENRI Monsieur Marc PETIT Monsieur José CAMPO Monsieur David COERCHON Monsieur Jacques MOUYSET
RCS de la SCPI	Paris 821 123 999	Dépositaire	CACEIS BANK France 1-3 Place Valhubert 75013 PARIS
Visa AMF	n° 18-22 du 24 juillet 2018 Notice publiée au BALO le 03/08/2018	Expert externe en évaluation	CBRE Valuation
Date d'ouverture au public	11/08/2016	Commissaire aux comptes	PricewaterhouseCoopers Audit
Clôture des souscriptions	31/12/2018	Société de gestion	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Durée recommandée de détention des parts	Statutaire 16 ans	Agrément AMF	GP 18000011 du 29 juin 2018
Nombre d'associés	1 028	RCS	Paris 833 409 899
Nombre de parts	5 933		
Capital Social	25 511 900 €		

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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. Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Dans le cas du dispositif déficit foncier, vous devez conserver vos parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle ou la dernière imputation sur le revenu global a été pratiquée sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement est d'environ 18 ans pour permettre la liquidation des actifs;

- 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. L'avantage fiscal « déficit foncier » ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. 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 une période de 36 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et quasiment pas de recettes financières. Par la suite la SCPI pourra potentiellement distribuer des revenus en fonction de la mise en location des immeubles acquis. Puis, lors de la mise en vente des biens, les revenus locatifs potentiels diminueront en contrepartie de la distribution des acomptes de liquidation prélevés sur le prix de vente..

- 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 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 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.

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.

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, de la note d'information, du dernier rapport annuel, du bulletin trimestriel et du document clé d'information.