



## SCPI RENOVALYS N°6

Bulletin trimestriel d'information n° 10 – Période 4<sup>ème</sup> trimestre 2018

Validité du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2019

### INFORMATIONS GENERALES

Forme juridique	SCPI Déficit foncier à capital fixe
Adresse	52, rue de Bassano 75008 Paris
RCS de la SCPI	Paris 821 123 999
Visa AMF	n° 18-22 du 24 juillet 2018 Notice publiée au BALO le 03/08/2018
Date d'ouverture au public	11/08/2016
Clôture des souscriptions	31/12/2018
Capital social initial statuaire	761 100 €
Durée recommandée de détention des parts	Statuaire 16 ans
Nombre d'associés	1 037
Nombre de parts	6 112
Capital Social	26 281 600 €
valeur nominale d'une part	4 300 €
Société de gestion	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Agrément AMF	GP 18000011 du 29 juin 2018
RCS	Paris 833 409 899
Dépositaire	CACEIS BANK France 1-3 Place Valhubert 75013 PARIS
Expert externe en évaluation	CBRE Valuation
Commissaire aux comptes	PricewaterhouseCoopers Audit

Surface acquise du patrimoine

**3 314 m<sup>2</sup>**

Nombre d'immeubles

**7**

Typologie / Nombre de lots

**45 lots d'habitation**

### 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.

**Michael Berguig**  
Gérant immobilier

#### 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.

## FOCUS ACQUISITIONS 2018

La SCPI Renovalys n° 6 avait acquis en décembre 2017 un lot à Strasbourg au sein d'une opération située rue des Dentelles. La collecte 2018 a permis l'acquisition de deux lots supplémentaires. Le ratio des travaux de rénovation sur ces 2 nouveaux lots est de 54 % du montant investi.



Strasbourg Les Dentelles

## MARCHÉ DES PARTS / CESSION

La collecte a été arrêtée au 31/12/2018. 181 nouvelles parts ont été souscrites en 2018, ce qui représente une augmentation de 778 300 € de capital social pour la SCPI.

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

## 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.

## 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 prévisionnelle	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
Annecy (Place au Bois)	15	1 125	-	12/2016	3T 2019	-	-	-
Paris (159, avenue Malakoff)	7	377	-	12/2016	4T 2019	-	-	-
Tours-Bert (32-36, quai Paul Bert)	4	523	-	12/2017	4T 2019	-	-	-
Aix en Provence (24, rue Mignet)	3	433	-	12/2017	1T 2021	-	-	-
Lille (16, rue des Pyramides)	9	432	-	12/2017	3T 2019	-	-	-
Lille (32, bd Jean-Baptiste Lebas)	4	215	-	12/2016	1T 2019	-	-	-
Strasbourg (12, rue des Dentelles)	3	209	-	12/2017	4T 2020	-	-	-



Tours Les Soeries



Aix-en-Provence



Aix-en-Provence



Aix-en-Provence



Lille Lebas



Lille - Pyramide



Paris Malakoff



Annecy

## 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 où 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 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 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.