

# SCPI Renovalys Patrimoine

Bulletin trimestriel d'information n°8

Période du 1<sup>er</sup> Avril au 30 Juin 2018

## L'essentiel de votre SCPI

### Forme juridique :

SCPI Monuments historiques à capital fixe

RCS : Paris 794 047 183

Visa AMF : n°16-08 du 08/07/2016

Société de gestion : Advenis Investment Managers

Agrément AMF : GP 97-124

Date d'ouverture au public : 05/08/2016

Clôture des souscriptions : 31/12/2018

Durée recommandée de détention

des parts : 15 ans

Nombre d'associés : 304

Nombre de parts : 2 957

Capital souscrit : 12 715 100 €

Prix de la part : 5 000 €

Nombre d'immeubles : 5

Nombre de lots : 34

## 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 (m²)	Nombre de lots livrés	Date d'acquisition	Date de Livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
Caen (93, rue Caponière)	23	1 379	-	12/2016	2018	-	-	-
Lille (22, rue St Jacques)	6	547	-	12/2016	N/A	-	-	-
Valenciennes (6, place de l'Hôpital Général)	2	203	-	11/2013	2018	-	-	-
Tours Soieries (32-36, quai Paul Bert)	2	169	-	12/2017	N/A	-	-	-
Aix En Provence (24, rue Mignet)	1	94	-	12/2017	N/A	-	-	-

## Commentaires de gestion

Avec les acquisitions en décembre 2017 de lots à Aix en Provence et Tours, la SCPI possède désormais un total de 34 lots. La réception des lots sur Caen a démarré. Les lots seront réceptionnés de fin Juillet à Septembre 2018. La recherche de locataires a débuté afin que les lots soient occupés dès la réception.



## Marché des parts / Cession

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

## Revenus distribués

Pendant la période de constitution du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et quasiment pas de recettes financières. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles.

## Composition de votre patrimoine



Valenciennes  
(6, place de l'Hôpital  
Général)



Lille  
(22, rue St Jacques)



Caen  
(93, rue Caponière)



Tours  
(32-36, quai Paul  
Bert)



Aix en Provence  
(24, rue Mignet)

## 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 ». Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale. 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 monuments historiques vous devez conserver vos parts 15 ans sauf à perdre le bénéfice du régime fiscal ; sachant qu'en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son investissement qu'à partir de la dissolution de la société, le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement correspond à la durée de vie de la SCPI pour permettre la liquidation totale 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 monuments historiques ne bénéficie qu'au cédant sous réserve du respect du délai de conservation de 15 ans. 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 36 mois qui suivront les dates d'acquisition des immeubles. Pendant cette période de 36 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 Patrimoine 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 rencontrés 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 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 Patrimoine  
12 rue Médéric - 75017 Paris  
RCS Paris 797 047183

Visa AMF n°16-08 du 8 juillet 2016  
Notice publiée au BALO le 27 juillet 2016  
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, du dernier bulletin trimestriel et du DICI.



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