



SCPI RENOVALYS PATRIMOINE

Bulletin trimestriel d'information n° 10 – Période 4^{ème} trimestre 2018

Validité du 1^{er} janvier au 31 mars 2019

INFORMATIONS GENERALES

Forme juridique	SCPI Monuments Historiques à capital fixe
Adresse	52, rue de Bassano 75008 Paris
RCS de la SCPI	Paris 794 047 183
Visa AMF	n° 18-23 du 24 juillet 2018 Notice publiée au BALO le 03/08/2018
Date d'ouverture au public	05/08/2016
Clôture des souscriptions	31/12/2018
Capital social initial statuaire	761 100 €
Durée recommandée de détention des parts	Statutaire 15 ans
Nombre d'associés	304
Nombre de parts	2 957
Capital Social	12 715 100 €
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	Monsieur Laurent GOUTTENOIRE Expert près la Cour d'appel de Lyon
Commissaire aux comptes	Société MAZARS

Surface acquise du patrimoine

2 392 m²

Nombre d'immeubles

5

Typologie / Nombre de lots

34 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

MARCHÉ DES PARTS/CESSION

La clôture des souscriptions est intervenue le 31/12/2018.

L'année 2018 a été marquée par la mise en place du prélèvement à la source (année blanche).

Dans ce contexte, un nombre très restreint d'investisseurs a été susceptible de pouvoir bénéficier d'un avantage fiscal lié à cet investissement. Cette année s'est donc achevée sans nouvelle souscription pour la SCPI Renovalys Patrimoine.

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

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER DU PATRIMOINE LIVRÉ

Les taux d'occupation indiquent le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Ils peuvent être calculés :

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.

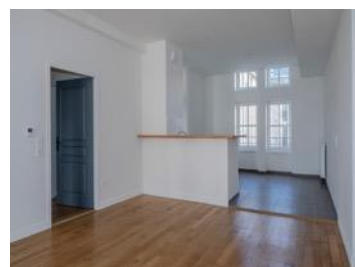
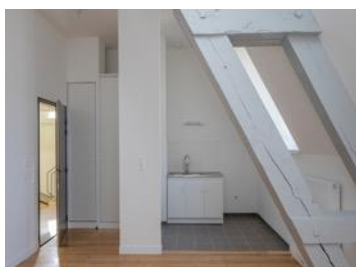
TOF
60,49%

TOP
59,16%

ACTUALITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Près de 70 % des lots de l'opération de Caen - qui représente 57,6 % du patrimoine de la SCPI - ont été commercialisés dans les 6 mois suivant leur réception. Huit lots ont été loués au cours du quatrième trimestre 2018.

LIVRAISON DE CAEN



AIX EN PROVENCE



VALENCIENNES



TOURS LES SOIERIES



LILLE SAINT JACQUES



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	Nbr de lots loués	Nombre de lots vacants
Caen (93, rue Caponière)	23	1 379	23	12/2016	3T 2018	20/09/2018	16	7
Lille (22, rue St Jacques)	6	547	-	12/2016	3T 2020	-	-	-
Valenciennes (6, place de l'Hôpital Général)	2	203	-	11/2013	1T 2019	-	-	-
Tours Soieries (32-36, quai Paul Bert)	2	169	-	12/2017	4T 2019	-	-	-
Aix En Provence (24, rue Mignet)	1	94	-	12/2017	1T 2021	-	-	-

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 ». 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 Renov'lys 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 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.