

# SCPI RENOVALYS 5

## Bulletin trimestriel d'information n°21

Période 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 - Validité du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2020

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

Forme juridique	SCPI Déficit foncier à capital fixe
Adresse	52, rue de Bassano 75008 Paris
RCS de la SCPI	Paris 804 240 307
N° de visa AMF	N° 18-21 du 24 juillet 2018 Notice publiée au BALO le 03/08/2018
Date d'ouverture au public	17/10/2014
Clôture des souscriptions	31/12/2015
Expert externe en évaluation	Monsieur Laurent GOUTTENOIRE Expert auprès de la Cour d'Appel de Lyon
Commissaire aux comptes	Société MAZARS
Dépositaire	CACEIS BANK 1-3 Place Valhubert 75013 PARIS
Société de gestion	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Agrément AMF	GP 18000011 du 29 juin 2018
RCS de la société de gestion	Paris 833 409 899

### ÉDITORIAL

Le marché immobilier résidentiel en 2019 poursuit sa marche en avant et reste très dynamique notamment avec la poussée des investisseurs qui représentent plus de 25 % des transactions en logements résidentiels.

Les prix de l'immobilier résidentiel restent bien orientés principalement à Paris et dans les grandes villes françaises. La ville de Lyon devient la seconde ville la plus chère de France après Paris détrônant ainsi Bordeaux qui reste néanmoins sur le podium.

Cette croissance des prix de l'immobilier en France, principalement soutenue par des taux d'emprunts historiquement bas, ne doit pas cacher les disparités qui existent entre les différentes villes françaises qui n'évoluent pas dans les mêmes proportions. Nous pouvons le constater dans plusieurs de nos SCPI qui connaissent des variations importantes entre les grandes métropoles et des villes plus modestes.

En 2019, la SCPI Renovalys 5 a réceptionné 22 lots faisant suite à la livraison des opérations de Grenoble et de Valenciennes. Ainsi, 54 lots sur 64 lots sont maintenant proposés à la location.

La société de gestion

### CHIFFRES CLÉS



761 100 €

CAPITAL SOCIAL INITIAL  
STATUTAIRE



16 ANS

DURÉE RECOMMANDÉE  
DE DÉTENTION DES PARTS



28 077 883 €

CAPITAL SOCIAL



1 239

ASSOCIÉS



6 571  
PARTS



4 273 €  
VALEUR NOMINALE  
D'UNE PART



3 931,21 €  
VALEUR DE RÉALISATION  
D'UNE PART AU 31/12/2018

### MARCHÉ DES PARTS / CESSIONS

Aucune part n'a été offerte à la vente sur le marché secondaire au cours du trimestre écoulé. Deux parts étaient demandées à l'achat. La prochaine confrontation aura lieu le 26 mars 2020 à 16 heures.

Nous tenons à rappeler que la liquidité du placement est très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente de parts sont réduites, sauf à des prix très décotés.

Toutes les modalités du marché secondaire géré par la société de gestion sont consultables sur le site internet Advenis REIM, rubrique SCPI documentation, SCPI Renovalys 5, Marché Secondaire.

### PROCHAINS BULLETINS

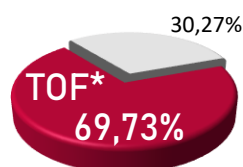
L'AMF, par une instruction de février 2019, a donné la possibilité aux sociétés de gestion de SCPI de ne réaliser que deux bulletins semestriels et non plus quatre bulletins trimestriels par an. La société de gestion Advenis REIM a décidé de poursuivre sa communication trimestrielle pour l'exercice 2019 et se conformera à l'instruction en passant à 2 bulletins semestriels à compter de 2020 pour la SCPI Renovalys 5.

Pour information, tous les bulletins ainsi que les rapports annuels sont disponibles sur le site Advenis REIM, rubrique SCPI documentation : [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com).

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

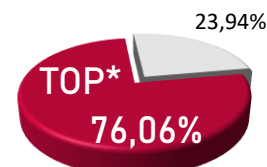
Les taux d'occupation indiquent le taux de remplissage des immeubles livrés et mis en location de la SCPI. Ils peuvent être calculés :

**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.



■ Locaux occupés  
\* Taux d'Occupation Financier (TOF)

**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.



■ Locaux occupés  
\* Taux d'Occupation Physique (TOP)

### ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Durant le trimestre écoulé, il y a eu un départ locataire sur Lyon Archers, un lot est arrivé en fin de bail sur Marseille, un lot a été reloué sur Lille et plus de la moitié des lots de Grenobles, mis en location au début du trimestre, ont été loués (10 lots sur 19).

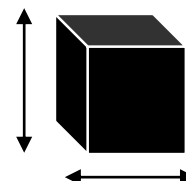
Ainsi, au 31 décembre 2019, sur les 54 lots livrés que possède la SCPI, 43 sont loués.



**8**  
IMMEUBLES



**10**  
COMMERCES



**54**  
LOTS D'HABITATION

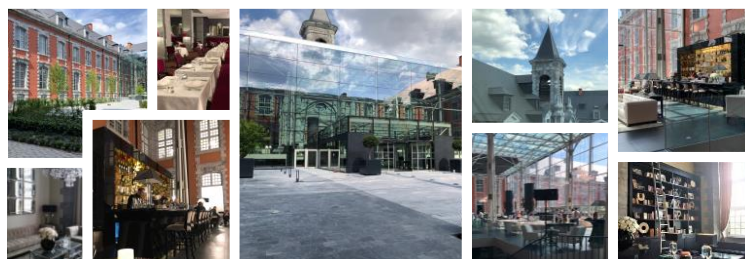
**4 217 m<sup>2</sup>**  
SURFACE ACQUISE

PATRIMOINE					GESTION LOCATIVE		
Ville	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
<b>Grenoble</b> (1, rue Auguste Gâché)	19	1 325	déc-15	sept-19	oct-19	10	9
<b>Lille</b> (180-187, rue Solférino)	11	652	mai-15	juil-16 juin-17	oct-16 déc-17	11	-
<b>Lyon</b> (10, rue des Archers)	1	138	déc-15	avril-16	avril-16	-	1
<b>Lyon</b> (14-16, rue de la République)	13	712	déc-14	janv-17	fév-17	13	-
<b>Marseille</b> (43, quai de Rive Neuve)	5	450	déc-14	avril-17	mai-17	4	1
<b>Nîmes</b> (7, rue Dorée)	2	200	déc-15	juin-18	août-18	2	-
<b>Paris</b> (159, avenue de Malakoff)	10	537	déc-15	1T 2020	-	-	-
<b>Valenciennes</b> (6, place de l'Hôpital Général)	3	203	juil-15	mai-19	juin-19	3	-
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	<b>4 217</b>	-	-	-	<b>43</b>	<b>11</b>

#### Grenoble



#### Valenciennes



### INFORMATIONS GÉNÉRALES

#### 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, vous devez conserver vos parts au minimum jusqu'au 31 décembre de ma 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 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. 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 5 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.

#### 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.