



# SCPI Renovalys

**Livret de liquidation**

# Sommaire

<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b> .....	<b>3</b>
<b>PROPOSITION DE MISE EN LIQUIDATION DE LA SCPI RENOVALYS</b> .....	<b>4</b>
<b>LE FONCTIONNEMENT DE LA SCPI PENDANT LA LIQUIDATION</b> .....	<b>7</b>
<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE</b> .....	<b>7</b>

Ce livret de liquidation n'est pas exhaustif et a pour vocation à évoluer. Advenis REIM vous avise qu'elle a déployé ses meilleurs efforts pour vous fournir des informations en langage clair et compréhensible, exactes et mises à jour afin de vous permettre, en tant qu'associé, de comprendre au mieux la manière dont la liquidation de la SCPI est envisagée.

Retrouvez plus d'informations sur les dispositions afférentes à la dissolution, liquidation de la SCPI dans la Note d'information et statuts de la SCPI Renoyalys (p.20) présente sur notre site.

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme, la durée de placement recommandée est de 15 ans.

Risque de perte en capital, revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 des parts sont réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts. Chaque projet d'investissement doit être analysé en fonction de sa propre situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

A noter que le montant du capital que vous pourrez percevoir lors de la liquidation de la SCPI 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.

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

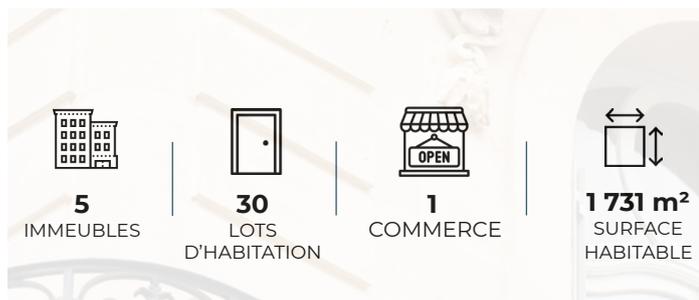
Madame, Monsieur,

La durée de votre SCPI, immatriculée le 6 novembre 2009, a été fixée statutairement à 15 ans à compter de la date d'immatriculation, soit jusqu'au 5 novembre 2024, recouvrant la période des avantages fiscaux instaurés « Malraux ancien dispositif » et précisés par les articles 31 I-1° et 156 I-3° du Code Général des Impôts. À ce titre, les souscripteurs ont bénéficié de l'imputabilité des déficits fonciers résultants de travaux de restauration complète d'immeubles bâtis faite en application des articles L313-1 à L313-5 du code de l'urbanisme en totalité sur le revenu global imposable.

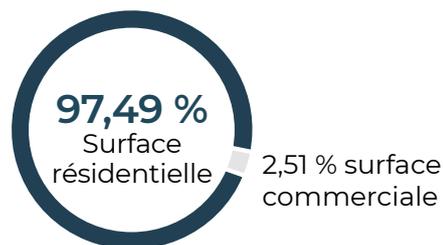
La SCPI Renoyalys a ouvert sa souscription au public le 2 décembre 2009. À la clôture de cette dernière, au 31 décembre 2010, les montants collectés s'élevaient à 7,9 M€, pour un capital nominal de 6,9 M€, répartis en 1 601 parts. A la suite de la réduction du capital de 129 € par part voté par l'assemblée générale du 30 juin 2016, le capital social de la SCPI Renoyalys est de 6 677 771 €.

### Patrimoine immobilier de Renoyalys au 31 décembre 2023

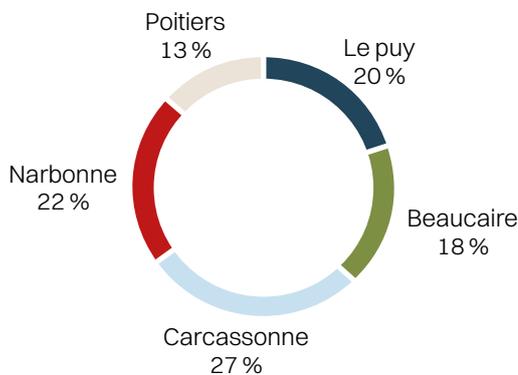
La SCPI s'est portée acquéreur entre décembre 2009 et décembre 2010 de lots dans 5 immeubles dont la liste figure sur la page suivante.



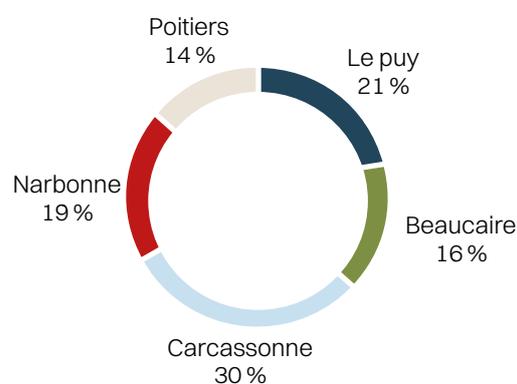
### Répartition du patrimoine par typologie d'actif (m<sup>2</sup>)



### Répartition du patrimoine par ville (m<sup>2</sup>)



### Répartition du patrimoine par ville (loyer en €)



PATRIMOINE					GESTION LOCATIVE		
Ville	Nombre de lots	Surface habitable loi Boutin en m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
<b>Beaucaire</b> (11, rue Legendre)	6	281	Déc-10	Mars-12	Mars-12	5	1
<b>Carcassonne</b> (29, rue Victor Hugo)	7	513	Déc-09 Sept-10	Fév-12	Juin-12	7	-
<b>Narbonne</b> (73, rue Droite)	9	329	Déc-09 Juil-10 Oct-10	Mars-13	Mars-13	6	3
<b>Poitiers</b> (64, boulevard A. France)	4	237	Déc-10	Oct-12	Déc-12	4	-
<b>Le Puy-en-Velay</b> (38, boulevard SaintLouis)	5	371	Déc-10	Sept-12	Oct-12	5	-
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>1 731</b>	-	-	-	<b>27</b>	<b>4</b>

Données au 31/12/2023

La SCPI a pris l'engagement de louer chaque lot pendant une durée de 9 ans au minimum.

En contrepartie du bénéfice du régime fiscal « Malraux ancien dispositif » rappelé ci-dessus, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant la période d'engagement de 6 années à compter de leurs souscriptions. Cette période ayant expiré pour tous les associés, la dissolution peut ainsi être envisagée.

De cet engagement fiscal a résulté l'avantage ci-dessous :

Dans l'hypothèse d'une quote-part de travaux atteignant 70% du prix de revient des investissements immobiliers réalisés par la SCPI et pour un contribuable se trouvant dans la tranche marginale d'imposition de 40 % sur la période des travaux, le mécanisme de déduction fiscale a été susceptible de représenter un pourcentage significatif, de l'ordre de 24 % du prix de souscription des parts.

## PROPOSITION DE MISE EN LIQUIDATION DE LA SCPI RENOVALYS

À l'approche du terme statutaire de votre SCPI et du fait de l'échéance des engagements locatifs, votre société de gestion a travaillé en collaboration avec votre conseil de surveillance afin de définir la stratégie de cession la plus opportune pour les associés.

### Stratégies de cession possibles :

Ainsi, deux stratégies principales de cession du patrimoine sont envisageables, chacune présentant des avantages et des inconvénients spécifiques :

A) **Stratégie de cession dite « vente à la découpe »** : les lots détenus par la Société sont vendus à l'unité, ce qui permet en règle générale d'obtenir la meilleure valorisation. En contrepartie, le délai d'exécution d'un tel processus de vente à la découpe est long. Il est estimé par votre société de gestion un délai d'environ 5 ans minimum afin de céder l'ensemble des lots mais pourrait aller au-delà. Plus précisément, le choix d'une telle stratégie de cession implique la mise en œuvre du processus suivant :

- Chaque lot fait l'objet d'une préconisation de prix par des agences immobilières locales.
- Le patrimoine est cédé en l'état. Ce qui implique un locataire lorsque le lot n'est pas vacant. Dans un premier temps, les cessions devraient se réaliser sur les logements vacants avec un rythme des ventes pouvant être impacté par le taux de rotation des locataires. Les lots donnés en location par des personnes morales (SCPI ou autre) durent 6 ans. Avant la fin du bail, la SCPI pourra donner congé pour vente aux locataires.
- En fonction des lots et de la volonté d'acquisition ou non des locataires, des ventes aux locataires pourraient être réalisées.
- Enfin, les lots qui ne seront pas vacants lors de la mise en vente pourraient être vendus occupés à des investisseurs. Ces cessions

se font généralement avec des décotes suivant les lots et la situation des locataires.

Les estimations réalisées par la société de gestion et abordées avec le Conseil de Surveillance font apparaître une valorisation du portefeuille de la SCPI dans le cas de la stratégie de « vente à la découpe » entre 2,2 M€ et 3M€ net vendeur (non garanti).

Par ailleurs, la valorisation effectuée repose sur l'hypothèse que les conditions du marché résidentiel restent constantes durant tout le processus de vente des logements, ce qui n'est pas garanti.

**B) Stratégie de cession dite « vente en bloc » :** les lots détenus par la Société, appartenant à un même ensemble immobilier, sont vendus en une seule fois à un même acquéreur, ce qui permet en règle générale une cession plus rapide :

- Les « ventes en bloc » peuvent se dérouler immeubles par immeubles, concerner plusieurs immeubles, voire porter sur la totalité du patrimoine en une seule fois.
- Contrairement à la « vente à la découpe » pour laquelle le prix de vente global, au terme du processus de cession du portefeuille, peut être évolutif du fait du délai de cession plus important, la « vente en bloc » offre une meilleure visibilité sur le prix de vente global des lots et une fluctuation des valeurs immobilières plus faible car normalement moins longue.
- Cette stratégie peut avoir pour contrepartie un prix de cession global moins élevé par rapport à une « vente à la découpe » de lots. Elle permet toutefois également aux porteurs de parts d'avoir une vision plus précise du calendrier de distribution d'acomptes sur liquidation.

Les estimations réalisées par la société de gestion et abordées avec le Conseil de Surveillance font apparaître une valorisation du portefeuille de la SCPI dans le cas de la stratégie de « vente en bloc » entre 1,4 M€ et 2M€ net vendeur (non garanti).

La valorisation effectuée repose sur l'hypothèse que les conditions du marché résidentiel actuel restent constantes durant tout le processus de vente des logements, ce qui n'est pas garanti.

Dans le cadre de la stratégie de cession mise en place pour le patrimoine de votre SCPI et dans le contexte de marché actuel, il vous est demandé de vous prononcer à la treizième résolution de l'assemblée générale sur la meilleure stratégie de cession à adopter selon vous.

Cette stratégie sera privilégiée par la société de gestion et ce dans l'objectif de rechercher à maximiser dans la mesure du possible le délai de vente ou la valorisation de chaque logement. Pour autant, en cas de modification des conditions de marché, la stratégie de cession différente pourrait intervenir dès lors qu'elle serait considérée comme profitable à la SCPI.

#### **Frais liés à la liquidation :**

Dans le cadre de la cession des actifs, votre SCPI s'acquittera des frais liés à la cession de ses lots et notamment les métrés loi Carrez, divers diagnostics techniques, les mises en copropriété et autres charges.

Au regard de ces frais supportés par la SCPI, la société de gestion a décidé de proposer aux associés la réduction de ses frais de cession prévus initialement dans les statuts de la SCPI. Il est proposé aux associés, dans le cas où il n'y a pas d'intermédiaire lors de la réalisation des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, que ce travail a bien été réalisé par la société de gestion, une rémunération d'un montant maximum de 2 % HT (2,4 % TTC) du montant hors droits de chaque cession constatée par acte authentique. Cette modification entraîne une suppression de la rémunération de la société de gestion, originellement de 5% HT (soit 6% TTC) du produit net de tous frais de chaque cession en cas d'intermédiaires.

La société de gestion n'ayant pas l'expertise afin de céder les actifs de la SCPI, il semble opportun de passer par un intermédiaire dont c'est la spécialité. Cet intermédiaire sera choisi selon le principe de « meilleure sélection », avec soin et diligences au regard de critères qualitatifs, quantitatifs et objectifs après une mise en concurrence.

#### **Le marché du résidentiel en France :**

L'année 2023 vient marquer la fin de la tendance haussière des prix de l'immobilier des années précédentes. En effet, les notaires de France notent une baisse de 2 % de l'indice des prix des appartements anciens en France métropolitaine sur un an à fin septembre 2023. Les volumes sont également en baisse de 18 % sur la même période. Dans un contexte économique empreint d'incertitudes, le marché immobilier, notamment celui du résidentiel ancien, ne prouve plus sa résilience historique et vient confirmer le ralentissement déjà observé sur la fin d'année 2022.

Dans l'environnement actuel, marqué par la hausse brutale de l'inflation, les ménages sont amenés à repenser leur choix d'investissement. La conjoncture économique, et plus précisément le quasi-quadruplement des taux d'intérêt en 18 mois, a induit un net recul de l'activité immobilière.

Après une croissance constante sur près de 10 ans, le marché immobilier a commencé à décélérer au 2<sup>ème</sup> semestre 2022. En 2023, les volumes sont en baisse. En effet, ont été enregistrées 928 000 transactions sur un an à fin septembre, alors que 1,13 million de transactions ont été réalisées en 2022 sur la même période. Le volume annuel de transactions réalisé sur ces douze derniers mois est similaire à celui observé six ans plus tôt (929 000 transactions à fin juillet 2017). Il s'agirait de la plus importante chute annuelle des ventes jamais enregistrée depuis plus de 50 ans.

Sur un an, les prix des appartements anciens ont diminué de 2 %. La baisse est modérée mais contraste avec l'amplitude des hausses constatées ces dernières années (+4,1 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2022 et +5,3 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2021). Les prix n'avaient plus connu de baisse annuelle depuis l'année 2015.

L'offre immobilière, mesurée en nombre d'annonces, a augmenté de 23 % en 2023, selon « Bien'ici » sur les volumes qu'ils ont pu observer sur l'année 2023. Cette profusion d'offres est accompagnée par l'allongement du temps de diffusion des annonces de +20 jours par rapport à 2022. A l'opposé, c'est la demande qui s'est affaiblie, avec une baisse de 31 % expliquée par des prix immobiliers qui restent élevés, dans un contexte où le coût d'emprunt a significativement augmenté, et générant une baisse du pouvoir d'achat immobilier des ménages. Les prix immobiliers continuent de fluctuer considérablement selon les localités.

Sources : Les notaires de France, Bien'ici.

#### Focus sur les villes de votre SCPI :

Selon « Meilleurs agents », le prix moyen des appartements en mars 2024 a évolué comme suit au cours des 12 derniers mois :

- Beaucaire : -7,9% ;
- Carcassonne : -0,5% ;
- Narbonne : -0,5% ;
- Poitiers : -1,9% ;
- Le-Puy-en-Velay : -7,7%.

#### **Recommandations de votre société de gestion :**

Les analyses réalisées par votre société de gestion la conduisent à envisager, suivant les stratégies de vente, un montant total à restituer aux associés dans le cadre de la liquidation (à verser sous forme d'acomptes étalés dans le temps), compris dans la fourchette suivante :

- 880 € par part (scénario défavorable) ;
- 1 887 € par part (scénario favorable).

Ces montants reposent sur des prévisions arrêtées par la société de gestion, ils ne sont pas garantis et ne constituent pas une promesse d'acomptes. Ils restent conditionnés aux mêmes aléas que ceux impactant la SCPI au cours de sa vie avant mise en liquidation, aux choix de la stratégie de cession, aux offres à recevoir de la part d'acquéreurs potentiels, et plus largement aux évolutions du marché résidentiel et aux modalités de financement des acquéreurs (évolution des prix, des conditions de financement bancaire et de la demande).

Dans ces conditions, votre société de gestion recommande d'engager la dissolution anticipée par liquidation de la SCPI en lui donnant la faculté de mettre en œuvre l'une ou l'autre des stratégies de cession, le cas échéant en les combinant.

#### **Proposition de mise en dissolution anticipée :**

Les statuts de votre SCPI prévoient que les associés doivent être consultés en assemblée générale extraordinaire sur le devenir de la SCPI lorsqu'elle arrive à son terme et peuvent être interrogés quant à la décision de la dissolution par anticipation de la société à compter du jour de l'assemblée générale.

Dans le cas où le quorum serait atteint en première lecture, la mise en dissolution serait actée à compter du 5 juin 2024. Dans le cas où le quorum ne serait pas atteint, l'assemblée générale serait amenée à statuer sur cette décision à l'occasion d'une seconde lecture dont la date a été fixée au 14 juin 2024.

**La présente assemblée a donc pour objet :**

De fournir à votre SCPI un objectif clair de liquidation, en ligne avec sa documentation initiale portée à la connaissance des associés. Il vous est ainsi proposé la mise en dissolution anticipée, à compter de l'assemblée générale, conduisant, au travers de la cession des actifs, à la répartition entre les associés, du produit net des ventes, ainsi que, au terme du processus de liquidation, du solde des disponibilités. Dès lors que les associés auront statué sur la mise en liquidation, des acomptes sur liquidation pourront alors être versés sur toute la durée de la liquidation selon le rythme déterminé par la société de gestion.

Le versement des acomptes devrait se faire à un rythme régulier et dépendra du nombre de logements cédés. Dès lors que des ventes auront été réalisées au cours d'un trimestre, la distribution du produit de ces ventes s'effectuera concomitamment à la distribution sur résultat, sur la base d'un versement distinct.

**LE FONCTIONNEMENT DE LA SCPI PENDANT LA LIQUIDATION****Le liquidateur :**

Nous vous proposons de désigner la société de gestion, Advenis REIM, comme liquidateur, comme le prévoient les statuts.

La mission du liquidateur consistera, tout en continuant à assurer la gestion des immeubles restants et des porteurs de parts, à gérer la structure SCPI (gestion des prestataires, suivi de la trésorerie, ...), à tout mettre en œuvre pour céder le patrimoine dans les meilleures conditions possibles : suivi des diagnostics techniques, définition et contrôle de travaux spécifiques, information des locataires, négociations, suivi et passation des actes de vente ...

Nous vous proposons de reconduire sa rémunération de gestion, à 10 % HT (soit 12 % TTC) des produits locatifs et produits financiers.

Comme indiqué dans la partie Frais liés à la liquidation, la société de gestion a décidé de proposer aux associés la réduction de ses frais de cession prévus initialement dans les statuts de la SCPI.

**Vie sociale :**

Au moins une assemblée générale continuera à se tenir chaque année, pour statuer sur les comptes et le rapport du liquidateur.

La mise en liquidation de la SCPI étant susceptible d'avoir une incidence sur le prix d'exécution des parts, il sera procédé, conformément à l'article 422-211 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, à la suspension de l'inscription des ordres sur le registre des parts pendant la période courant à compter de la date de convocation de la présente assemblée et ce jusqu'à sa tenue approuvant la mise en dissolution de la SCPI.

Il pourra être procédé à des versements de produit net des ventes, s'il y a lieu, parallèlement à la répartition des acomptes sur dividende provenant des revenus locatifs de la SCPI (non garantis). Nous vous rappelons qu'au fur et à mesure des ventes intervenues, ces acomptes sur dividendes non garantis seront mécaniquement appelés à diminuer, les frais fixes de la structure demeurant (comptabilité, commissaire aux comptes) alors que les revenus potentiels diminuent au rythme des cessions d'actifs.

Entre temps, les bulletins semestriels tiendront les associés informés de l'avancement et du déroulement des opérations.

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

Les associés sont notamment appelés à s'exprimer sur la dissolution anticipée de la société, la nomination du liquidateur, la rémunération du liquidateur et la confirmation du mandat des membres du conseil de surveillance.

Lors de la réunion du 28 mars 2024, le conseil de surveillance de la SCPI a émis un avis favorable des résolutions qui vous sont présentées visant à la mise en dissolution de la SCPI arrivant à son terme.



## Livret de liquidation

## SCPI Renovalys

### SCPI Renovalys

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
RCS Paris 515 409 456  
Agrément AMF n° GP 18000011  
Dépositaire : CACEIS Bank

### Advenis REIM

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34  
[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)  
n° TVA Intracommunautaire FR01833409899  
Agrément AMF n° GP 18000011  
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €  
RCS Paris n° 833 409 899

 **ADVENIS**  
Real Estate  
Investment Management