ADVENIS
Real Estate
Investment Management

SCPI RENOVALYS 5

Bulletin semestriel d'information n°23 - 2ème semestre 2020

Période de validité du 1er janvier au 30 juin 2021

ÉDITORIAL

Chers associés,

Dans ce contexte d'incertitudes et de crises, l'année 2020 semble avoir épargné l'immobilier ancien résidentiel dans lequel les SCPI Renovalys ont investi. Nous constatons sur l'exercice 2020 une stabilité des prix de l'immobilier, voire une augmentation dans certaines villes françaises liée à la recherche de logements plus grands, de résidences secondaires ou en périphérie des villes afin de bénéficier d'espaces verts. Le volume de ventes sur le marché immobilier français reste significatif avec un peu moins d'un million de transactions, ce qui représente une assez bonne année compte tenu de la situation.

Constituée à 82,81 % de surface résidentielle, la SCPI Renovalys 5 a donc plutôt bien résisté à la crise de la COVID-19 à l'instar de l'immobilier commercial. Nous n'avons pas eu d'augmentation du taux de défaut de paiement de la part de nos locataires sur cette période. Concernant les loyers, l'indice de référence des loyers a augmenté de 0,46 % au 3ème trimestre 2020 et de 0,20 % au 4ème trimestre.

Au niveau locatif, nous avons connu quelques difficultés à relouer les lots vacants pendant les phases de confinement, notamment parce que les visites d'appartements en présentiel ont été suspendues. On constate que les lots de type studio destinés généralement à des locataires étudiants, ayant désormais cours en distanciel, ont eu plus de mal à trouver preneur.

Sur les plus grands logements, nous notons une hausse de la demande locative provoquée par le nombre croissant de locataires ayant repoussé leur projet d'achat immobilier. En effet, si les taux de crédit immobilier sont restés bas tout au long de l'année, les conditions d'octroi de prêts immobiliers se sont durcies lors du 3ème trimestre 2020 avant d'être assouplies en fin d'année.

Pour la SPCI Renovalys 5, les taux d'occupation financier et physique sont en baisse par rapport au précédent semestre, passant respectivement de 88,48 % à 85,10 % et de 95,16 % à 74,25 %, mais cela est principalement dû à la livraison des lots de Paris qui a eu lieu en décembre 2020 (voir rubrique « Livraisons du semestre », page 2).

Les conséquences de la crise et ses étendues ne sont pas encore toutes connues. Si le marché résidentiel locatif a plutôt bien résisté à la crise, nous restons vigilants pour 2021.

La société de gestion

CHIFFRES CLÉS

761 100 €
CAPITAL SOCIAL INITIAL STATUTAIRE

18 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

4 024,15 €
VALEUR DE RÉALISATION D'UNE PART AU 31/12/2019

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Forme juridique : SCPI Déficit foncier à capital fixe
Adresse : 52, rue de Bassano 75008 Paris
RCS : Paris n°804 240 307
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 : Vif Expertise
Commissaire aux comptes : Société MAZARS
Dépositaire : CACEIS BANK
Société de gestion : Advenis Real Estate Investment Management
Agrément AMF : GP 18000011 en date du 29 juin 2018
RCS de la société de gestion : Paris n° 833 409 899

CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL À CANDIDATURES

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance actuel arrivant à échéance, l'élection d'un nouveau conseil de surveillance aura lieu lors de la prochaine Assemblée Générale. Si en tant qu'associé, vous souhaitez présenter votre candidature, vous pouvez dès à présent nous adresser une lettre de candidature accompagnée d'un Curriculum Vitae et de la liste de vos autres mandats toutes SCPI confondues à l'adresse suivante : assembleegenerale@advenis.com ou par courrier au 52 rue de Bassano 75008 PARIS.

MARCHÉ DES PARTS / CESSIONS

Les 2 parts offertes à la vente sur le marché secondaire lors du dernier semestre sont toujours disponibles au 31 décembre 2020. Aucune part n'a été demandée à l'achat. La prochaine confrontation aura lieu le 25 mars 2021 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.

LIVRAISONS DU SEMESTRE

La SCPI Renovalys 5 a réceptionné le dernier de ses immeubles en décembre : le 159 avenue Malakoff Paris. Au cœur d'un environnement architectural d'exception, le bien profite d'un emplacement de premier ordre, à proximité immédiate du Bois de Boulogne, des Champs-Elysées et de Neuilly-sur-Seine.

En plein réaménagement, la Place de la Porte Maillot accueillera prochainement de nouveaux espaces verts qui pourront être admirés depuis les appartements prestigieux de cet immeuble de six étages.

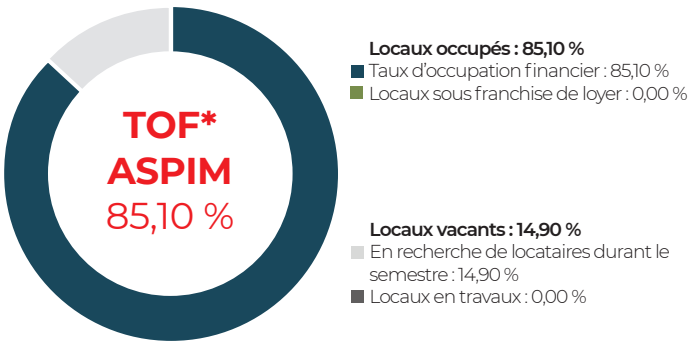
En effet, avec une façade en brique donnant sur le Boulevard de l'Amiral Bruix et une autre en pierre de taille donnant sur l'Avenue Malakoff, certains appartements offrent à leurs occupants une vue dégagée sur le Bois de Boulogne, jusqu'au Mont Valérien, mais aussi sur la Tour Eiffel.

Ces lots disposent également de prestations haut de gamme : belle hauteur sous plafond, moulures haussmanniennes, parquet en bois massif, cheminée en marbre ou encore balcons filants.

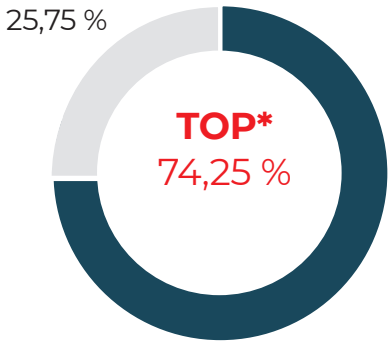
Si ces appartements possèdent de remarquables atouts, les parties communes de l'immeuble sont elles aussi à souligner. En effet, le hall d'entrée traversant est agrémenté d'une statue en bronze et mène à une cours intérieure lumineuse. Un splendide escalier principal avec rampe ouvragée dessert quant à lui une partie des appartements, en plus de l'ascenseur.

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 au 31/12/2020.



*Taux d'Occupation Financier (TOF)



*Taux d'Occupation Physique (TOP)

La livraison des lots de Paris en décembre impacte le taux d'occupation financier, mais plus particulièrement le taux d'occupation physique car la commercialisation des lots n'a débuté qu'en janvier 2021. Ces 10 lots parisiens représentent 15,6 % des lots de la SCPI, ainsi leur vacance au 31 décembre 2020 se remarque d'autant plus.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

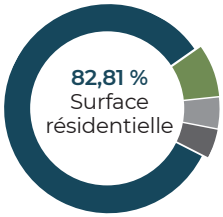
Durant le semestre écoulé, un lot s'est libéré sur Lyon Archers, deux lots sur Grenoble, quatre lots sur Lille et cinq lots sur Lyon République.

Un des deux lots de Grenoble s'est de suite reloué, ainsi que trois des lots de Lille et quatre des cinq lots vacants de Lyon République. Enfin, un lot de Lille vacant depuis début juin a quant à lui été reloué début juillet.

Avec la réception en décembre des 10 lots que la SCPI Renovalys 5 détient au 159 avenue Malakoff Paris, tous ses biens sont désormais livrés. Des dossiers sont déjà en cours d'étude pour ses 10 appartements.

Ainsi, au 31 décembre 2020, sur les 64 lots que possède la SCPI, 48 sont loués.

Répartition du patrimoine par typologie d'actifs (m²) :



8,10 %
surface commerciale

4,73 %
surface hôtelière

4,36 %
surface bureaux

8
IMMEUBLES

10
COMMERCES (4)
BUREAUX (3)
HÔTELS (3)

54
LOTS
D'HABITATION

4 217 m²
SURFACE
ACQUISE

PATRIMOINE					GESTION LOCATIVE		
Ville	Nombre de lots	Surface acquisition en m²	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
Grenoble (1, rue Auguste Gâché)	19	1 325	Déc-15	Sept-19	Oct-19	16	3
Lille (185-187, rue Solférino)	11	652	Mai-15	Juil-16 Juin-17	Oct-16 Déc-17	10	1
Lyon (10, rue des Archers)	1	138	Déc-15	Avril-16	Avril-16	-	1
Lyon (14-16, rue de La République)	13	712	Déc-14	Janv-17	Févr-17	12	1
Marseille (43, quai de Rive Neuve)	5	450	Déc-14	Avril-17	Mai-17	5	-
Nîmes (7, rue Dorée)	2	200	Déc-15	Juin-18	Août-18	2	-
Paris (159, avenue Malakoff)	10	537	Déc-15	Déc-20	-	-	10
Valenciennes (6, place de l'Hôpital Général)	3	203	Juil-15	Mai-19	Juin-19	3	-
TOTAL	**64**	**4 217**	**-**	**-**	**-**	**48**	**16**

Depuis le 1er janvier 2021, trois dossiers ont été validés : l'appartement de Lyon Archers, celui de Lille et l'un des trois appartements de Grenoble devraient être reloués prochainement.

Les 10 lots de Paris qui viennent d'être livrés sont en cours de commercialisation (ci-dessous, d'autres photos du bien).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Risques principaux

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type fiscal « déficit foncier », 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 ou 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 déprendra 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.

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.

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 5
52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris n°804 240 307
Visa SCPI N° 18-21 du 24 juillet 2018
Notice publiée au BALO le 03/08/2018

ADVENIS
Real Estate Investment Management

Advenis Real Estate Investment Management
52 rue de Bassano – 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
www.advenis-reim.com

Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00€
RCS Paris n°833 409 899