

EDITORIAL

ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Créée en 2017, et agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 29 juin 2018, Advenis Real Estate Investment Management (Advenis REIM) est la société de gestion des SCPI du groupe Advenis. Elle reprend la gestion des SCPI à la suite d'Advenis Investment Managers, cette dernière se recentrant sur l'activité de gestion de produits financiers exclusivement. Advenis REIM conçoit et gère une gamme de fonds immobiliers (SCPI) à destination de sa clientèle privée et institutionnelle.

Retrouvez toutes les informations sur les SCPI gérées par Advenis REIM sur notre nouveau site internet: <https://www.advenis-reim.com>.

ADVENIS REIM renforce sa visibilité en étant présent les 27 et 28 septembre dernier à Lyon pour Patrimonia, salon des conseillers en gestion de patrimoine.



IMPACTS DE LA LOI DE FINANCES 2018

Après une période de fortes incertitudes, la réforme du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu a été confirmée et s'appliquera sur les revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2019.

L'impôt relatif aux revenus 2018 considérés comme « ordinaires » au sens de la loi de finances est neutralisé par un crédit d'impôt de modernisation du recouvrement (« CIMR »).

L'impôt afférent aux revenus 2018 considérés comme exceptionnels ou encore hors champ d'application du prélèvement à la source ne fera, pour sa part, l'objet d'aucune neutralisation.

Deux catégories d'investisseurs peuvent tirer profits, sous certaines conditions, de cette année de transition :

- 1) Un investisseur bénéficiant de revenus exceptionnels en 2018 peut encore bénéficier d'avantages fiscaux avec certains placements immobiliers effectués avant la fin de l'année.
- 1) Un investisseur ayant peu ou pas de revenus fonciers peut encore profiter du mécanisme en vigueur pour 2018 impactant le régime fiscal du déficit foncier. Sous certaines conditions, il est en effet possible de déduire exceptionnellement en 2018 et en 2019 jusqu'à 150% du montant des dépenses de travaux engagées en 2018.

Michael Berguig
Gérant immobilier

CHIFFRES CLÉS

Nombre d'associés

574

Nombre de parts

3 633

Clôture des souscriptions

31/12/2012

Valeur nominale d'une part

4 240 €

Capital social

15 403 920 €

Dividende annuel 2017 versé

45 € / part

ACTUALITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Les 4 lots de l'opération de Toulon (24, rue Daumas) sont en attente de livraison. La société de gestion a établi un protocole d'accord avec la société en charge des travaux afin de percevoir une indemnité couvrant le manque à gagner de loyers dû au retard de livraison.

Quatre lots se sont libérés au cours du trimestre:

Un sur Pau, deux sur Colmar et un sur Chalon sur Saône.

Deux de ces lots (Pau et Colmar) ont été reloués immédiatement à de nouveaux locataires.

MARCHÉ DES PARTS / CESSION

Lors de la confrontation du marché secondaire du 28/12/2017, 15 parts ont été échangées au prix d'exécution de 2.000 € (hors commission de cession et hors droits d'enregistrement). Aucune part n'a été demandée à l'achat ni offerte à la vente au cours du trimestre écoulé.

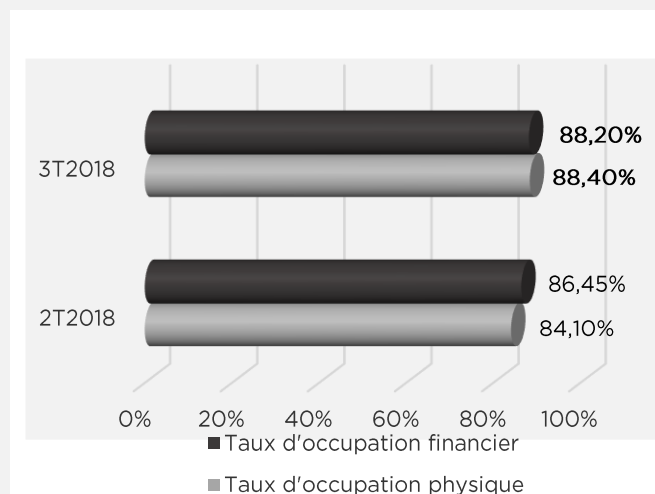
Nous tenons à rappeler que la liquidité du placement est très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente de parts sont réduites, sauf à des prix très décotés.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

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.



REVENUS DISTRIBUÉS

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI du 14 mai 2018 a voté la distribution d'un dividende de 45 € par part au titre de l'exercice 2017. Ce dividende vous a été versé le 8 juin 2018.

Lors de cette dernière Assemblée Générale Ordinaire du 14 mai 2018, toutes les résolutions ont été approuvées notamment l'approbation de la nomination des membres du conseil de surveillance qui se sont présentés (voir page 3).

ÉVOLUTION DES DIVIDENDES VERSÉS :

Pour l'année :	2016	2017
Dividende versé par part	40 €	45 €

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles

7



Surface du patrimoine

3 295 m²

Typologie / Nombre de lots
5 commerces : 44 lots d'habitation

Taux Occupation Financier

88,20 %

Taux Occupation physique

88,40 %

Patrimoine			Gestion des travaux			Gestion locative		
Ville	Nombre de lots	Surface (m ²)	Nombre de lots livrés	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
Avignon (9, rue Arc de l'Agneau)	6	371	6	12/2011	3T13	09/2013	5	1
Bordeaux (160-162, cours Victor Hugo)	10	883	10	09/2012	1T14	03/2014	10	-
Chalon sur Saône (9, rue au Change)	4	217	4	12/2012	3T14	09/2014	2	2
Colmar (4, Grande Rue)	6	391	6	12/2012	3T14	07/2014	5	1
Dijon (3-5, rue Turgot)	4	164	4	12/2011	3T15	08/2015	4	-
Pau (6, rue O-Quin)	15	1 142	15	12/2011 12/2012	2T17	07/2017	13	2
Toulon (24, rue Dumas)	4	153	-	12/2012	4T18	-	-	-

INFORMATIONS GENERALES

Forme juridique	SCPI Déficit foncier à capital fixe	<div>Membres du conseil de surveillance</div> <div>Président: Monsieur Paul Louis BOUSQUET. Vice-président: Monsieur Jean Luc BRONSART.</div> <div>Monsieur André XAVIER, Monsieur Jean Luc CHEVRIER, Monsieur Thierry GONTARD, Monsieur Pierre LE BOULERE, Monsieur Christian NEUSCH.</div>
Adresse	52, rue Bassano 75008 Paris	
RCS de la SCPI	Paris 529 995 003	
Visa AMF	n° 18-18 du 24 juillet 2018 Notice publiée au BALO le 03/08/2018	
Date d'ouverture au public	09/05/2011	
Clôture des souscriptions	31/12/2012	
Durée recommandée de détention des parts	Statutaire 18 ans	
Nombre d'associés	574	
Nombre de parts	3 633	
Capital Social	15 403 920 €	
		<div>Dépositaire</div> <div>/</div>
		<div>Expert externe en évaluation</div> <div>CB Richard Ellis Valuation</div>
		<div>Commissaire aux comptes</div> <div>Société MAZARS</div>
		<div>Société de gestion</div> <div>ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT</div>
		<div>Agrément AM F</div> <div>GP 18000011 du 29 juin 2018</div>
		<div>RCS</div> <div>Paris 833 409 899</div>

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 ». 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 pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages sociaux ; la durée de placement recommandée est de 18 ans à compter de la date de souscription ; 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 20 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. L'avantage fiscal 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 24 mois correspondant à la constitution du patrimoine, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle, 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 l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement. Ainsi, la rentabilité de la SCPI Renoyalys 2 ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur les seuls avantages fiscaux. Cet investissement comporte un risque de perte en capital et le montant du 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.