

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.

Patrimonia (Lyon)



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 1er 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.

2/ 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

304

Nombre de parts

2 957

Clôture des souscriptions

31/12/2018

Valeur nominale d'une part

4 300 €

Capital social

12 715 100 €

Prix de souscription*

5 000 €

*minimum de 2 parts

ACTUALITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

La SCPI possède un total de 34 lots.

La réception des 23 lots de l'opération de Caen s'est faite durant ce trimestre. 57,65% du patrimoine de la SCPI est ainsi déjà livré.

Les lots ont été réceptionnés durant le mois de Septembre 2018 et 8 lots ont été loués en moins de 2 semaines.

Tous les chantiers de la SCPI ont commencé.

MARCHÉ DES PARTS/CESSION

La collecte est encore ouverte jusqu'à la fin de l'année 2018.

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

ETAT LOCATIF / PLANNING DES TRAVAUX

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	Nbr de lots loués	Nombre de lots vacants
Caen (93, rue Caponière)	23	1 379	23	12/2016	3T2018	20/09/2018	8	15
Lille (22, rue St Jacques)	6	547	-	12/2016	09/2020	-	-	-
Valenciennes (6, place de l'Hôpital Général)	2	203	-	11/2013	1T2019	-	-	-
Tours Soieries (32-36, quai Paul Bert)	2	169	-	12/2017	12/2019	-	-	-
Aix En Provence (24, rue Mignet)	1	94	-	12/2017	02/2021	-	-	-

REVENUS DISTRIBUÉS

La SCPI Renoyalys Patrimoine ne commencera à percevoir des loyers qu'à partir de la mise en location de son patrimoine. Les éventuels dividendes seront versés après apurement des déficits générés pendant la période de rénovation des immeubles.

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles

5



Surface du patrimoine

2 355 m²

Typologie / Nombre de lots

34 lots d'habitation

Taux Occupation Financier

-

Taux Occupation physique

-

INFORMATIONS GENERALES

Forme juridique	SCPI Monuments Historiques à capital fixe	Membres du conseil de surveillance	Président : Monsieur Alain DELOUIS Vice-président : Monsieur Michel BAZIN
Adresse	52, rue de Bassano 75008 Paris		La société AGEAS France représenté par M. Alain REIGNAULT Monsieur Jean Louis CHAPIS Monsieur Geoffroy GERMANO Madame Monique LE POUL Monsieur Alain WALDMAN
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	Dépositaire	CACEIS BANK France 1-3 Place Valhubert 75013 PARIS
Clôture des souscriptions	31/12/2018	Expert externe en évaluation	Monsieur Laurent GOUTTENOIRE Expert près la Cour d'appel de Lyon
Durée recommandée de détention des parts	Statutaire 15 ans	Commissaire aux comptes	Société MAZARS
Nombre d'associés	304	Société de gestion	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Nombre de parts	2 957	Agrément AMF	GP 18000011 du 29 juin 2018
Capital Social	12 715 100 €	RCS	Paris 833 409 899

AIX EN PROVENCE



VALENCIENNES

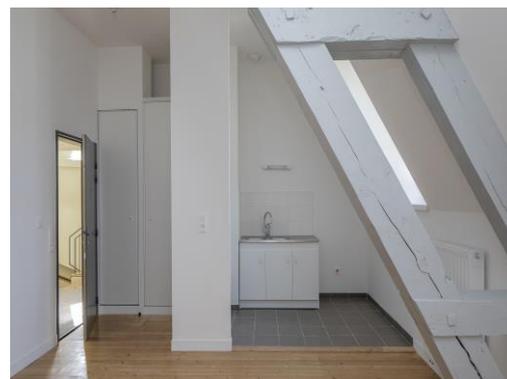


TOURS LES SOIERIES



LILLE SAINT JACQUES





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 Renoyalys 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.

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.

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, de la note d'information, du dernier rapport annuel, du bulletin trimestriel et du document clé d'information.