



# SCPI

# RENOVALYS 2

Note d'information mise à la  
disposition du public

*Mise à jour en juillet 2018*

# SCPI RENOVALYS 2

## NOTE D'INFORMATION

### SOMMAIRE

■	<b>AVERTISSEMENT</b>	<b>3</b>
	1. Facteurs de Risques 2. Préambule	
■	<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
	1. Renseignements sur les fondateurs 2. Politique d'investissement 3. Programmes de travaux 4. Objectif de rentabilité 5. Capital social initial 6. Augmentation et réduction du capital 7. Responsabilité des associés 8. Garantie bancaire – Souscription inférieure à 15 % du capital statuaire maximum	
■	<b>I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b>	<b>5</b>
	1. Parts sociales 2. Modalités de calcul du prix de souscription 3. Modalités de souscription et de versement 4. Date d'entrée en jouissance 5. Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public	
■	<b>II. MODALITES DE SORTIE</b>	<b>6</b>
	1. Modalités de cession de gré à gré 2. Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier	
■	<b>III. FRAIS</b>	<b>7</b>
	1. Répartition des frais entre la société et la société de gestion 2. Rémunération de la société de gestion	
■	<b>IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE</b>	<b>8</b>
	1. Régime des assemblées 2. Répartition des bénéfices et déficits fiscaux 3. Dispositions légales 4. Régime fiscal des associés 5. Modalités d'information	
■	<b>V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE</b>	<b>10</b>
	1. La société 2. Administration de la société 3. Conseil de surveillance 4. Commissaires aux Comptes 5. Expert externe en évaluation 6. Information 7. Responsabilité de la note d'information	
■	<b>STATUTS</b>	<b>12</b>

**RENOVALYS n° 2**  
**SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER**  
**OFFRE AU PUBLIC**  
**AVERTISSEMENT**

**1. FACTEURS DE RISQUES**

Vous investissez dans une SCPI de type fiscal « déficit foncier », qui permet au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal dit « déficits fonciers »

Le régime fiscal « déficit foncier » de droit commun permet au porteur de parts d'imputer sur ses revenus fonciers, et dans la limite de 10 700 euros, sur son revenu global, la quote-part des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration exposées par la société sur les immeubles qu'elle aura acquis, conformément à l'article 31 I et 156 I-3° du Code Général des Impôts.

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 4 au paragraphe « Objectif de rentabilité » et page 12 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition.
- 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 fiscaux ; 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, qui correspond à la constitution du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières. 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 n'est pas garanti et 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 de placement.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI Renovalys 2 ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur les seuls avantages fiscaux liés à la souscription.

- Cet investissement comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Le régime fiscal du placement, qu'il s'agisse de l'imposition des revenus et plus-values réalisées (différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition de l'immeuble, après retraitements légaux éventuels) ou du calcul et de l'imputation des déficits fonciers, est susceptible d'évoluer favorablement ou défavorablement selon les dispositions des lois de finances qui seront adoptées au cours de la vie sociale.

# INTRODUCTION

## 1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Advenis Investment Managers, société de gestion de sociétés civiles immobilières a décidé de créer une SCPI destinée à compléter la gamme de produits immobiliers et financiers proposée à la clientèle privée du groupe Advenis.

Cette SCPI doit permettre à ses porteurs de parts de bénéficier, du régime fiscal dit des déficits fonciers de droit commun défini à l'article 31 I et 156 I-3° du Code général des Impôts.

C'est pourquoi, Advenis Investment Managers a lancé en septembre 2010 la création de la SCPI RENOVALYS 2 avec la participation d'investisseurs privés réunis par le Groupe Advenis.

La société de gestion ADVENIS Investment Managers a transféré la gestion de la SCPI RENOVALYS 2 à la société de gestion ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT en date du 11 décembre 2017.

## 2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

RENOVALYS 2 a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens à restaurer.

La société n'exclut pas occasionnellement, dans la limite de 20 % des fonds collectés, l'acquisition de locaux d'habitation n'entrant pas dans la catégorie précédente ou de locaux commerciaux ou professionnels. Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L 214-115 et R 214-155 du code monétaire et financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

RENOVALYS 2 peut également détenir des titres de SCPI, d'OPCI qu'ils soient destinés à des investisseurs non professionnels ou professionnels, ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme (C. mon.fin., art. L.214-115, I, 3° mod. par Ord. n° 2013-676, 25 juill. 2013, art. 6). Ces participations ne peuvent représenter plus de 10% de la valeur vénale de son patrimoine, et ce sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

De même, RENOVALYS n° 2 peut détenir des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière dans les limites de la législation en vigueur.

RENOVALYS 2 procédera à la restauration de ces immeubles et fera distribuer à ses associés le résultat foncier afférent à ces opérations.

La société de gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice des acomptes, en principe trimestriel, à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution.

RENOVALYS 2 se donne comme objectif de sélectionner des immeubles susceptibles de faire l'objet de travaux de restauration. Le coût des travaux de restauration devra représenter environ 50 % du prix de revient de l'ensemble des immeubles acquis au cours d'une même année civile.

La durée de la société sera de 18 ans (durée correspondant au temps nécessaire pour bénéficier de l'exonération d'imposition des plus-values immobilières sur les

immeubles acquis en 2012). Au terme de cette période, l'ensemble du patrimoine sera revendu, et le produit de la vente sera réparti entre les associés.

## 3. SELECTION DES PROGRAMMES

La Société de Gestion s'engage à identifier un large panel d'opérations de restauration immobilière (immeubles et projet de restauration complet, intervenants, budgets, etc.) conforme à l'objet social afin de permettre une réelle sélection des opérations les plus opportunes.

La Société de Gestion s'engage à présenter au conseil de surveillance la liste des opérations analysées et les critères de sélection des opérations retenues.

RENOVALYS 2 s'appuiera également sur les compétences d'un cabinet d'avocats, pour s'assurer outre de l'éligibilité de l'opération de restauration au régime fiscal, d'une garantie tant juridique qu'au regard des règles du Code de l'urbanisme et des procédures de sécurisation des paiements des fonds aux entreprises concourant à l'opération de restauration immobilière.

## 4. OBJECTIFS DE RENTABILITE

RENOVALYS 2 est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. Le souscripteur doit être conscient de la nécessité de détenir normalement ses parts durant les 18 années de la vie de la société.

Les objectifs de rentabilité à long terme de RENOVALYS 2 seront atteints par paliers successifs. Bien entendu, la valeur des immeubles sur un horizon de 18 ans est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse. Ainsi la société de gestion ne garantit nullement ses objectifs.

### a. Traitement fiscal

Pendant la période de constitution du patrimoine et la restauration des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle. Le porteur de parts trouvera son intérêt dans la déductibilité fiscale (selon les règles de droit commun) de tout ou partie du déficit foncier généré, principalement par les travaux de restauration, qui réduira d'autant le coût de son investissement.

Afin de préserver l'égalité de traitement des associés, l'imputation des déficits aura lieu en totalité et exclusivement au titre de l'année de souscription.

Le résultat fiscal de l'année civile courant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011 a été affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de l'année 2011, et le résultat fiscal de l'année civile courant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2012 a été affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de l'année 2012.

La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale et non par rapport au montant initialement souscrit.

L'imputation des déficits fonciers sur les revenus fonciers ou sur le revenu global n'est pas visée par la limitation des « niches fiscales » définie à l'article 200-O A du Code général des impôts.

Selon les règles fiscales en vigueur à la date de la présente note d'information, le porteur de part pourra imputer le déficit distribué par la société sur ses revenus fonciers, l'excédent étant imputable sur son revenu global dans la limite de 10 700 € et le reliquat reportable pendant 10 ans sur ses revenus fonciers uniquement.

*Dans l'hypothèse d'une quote-part de travaux atteignant 50 % du prix de revient des investissements immobiliers réalisés par RENOVALYS 2 au cours d'une même année civile et pour un contribuable dont les revenus sont essentiellement composés de revenus fonciers se trouvant dans la tranche marginale d'imposition de 41 %, (l'année de la souscription), le mécanisme de déduction fiscale est susceptible de représenter un pourcentage significatif, de l'ordre de 23 % du prix de souscription des parts. (22.4 % en 2011).*

*Hypothèse de prix de revient pour une part au prix de souscription de 5 000 € (valeur nominale de 4 300 € et prime d'émission de 700 €) pour un contribuable se trouvant dans la tranche marginale d'imposition de 41 % et ayant au moins des revenus fonciers positifs à hauteur du déficit foncier généré (l'année de la souscription).*

Année (a)	Prix de souscription (b)	Valeur nominale (c)	Prime d'émission (d)	Quote-part des travaux (e)	Déficit foncier généré (f)	Economie d'impôt en n + 1 (g)	Prix de revient (h)
n	5 000 €	4 300 €	700 €	50 %	2 150 €	1 172 € (1 146 € en 2011)	3 828 € (3 854 € en 2011)

*Hypothèse de prix de revient pour une part au prix de souscription de 5 000 € (valeur nominale de 4 300 € et prime d'émission de 700 €) pour un contribuable se trouvant dans la tranche marginale d'imposition de 41 % et n'ayant pas de revenu foncier (l'année de la souscription).*

Année (a)	Prix de souscription (b)	Valeur nominale (c)	Prime d'émission (d)	Quote-part des travaux (e)	Déficit foncier généré (f)	Economie d'impôt en n + 1 (g) *	Prix de revient (h)
n	5 000 €	4 300 €	700 €	50 %	2 150 €	882 €	4 118 €

\* Les déficits afférents aux immeubles sont imputables sur le revenu global à hauteur de 10 700 euros maximum.

Dans le cas où le déficit foncier est imputé sur des revenus fonciers, il diminue d'autant l'assiette des prélèvements sociaux au taux de 12,3% ; s'il est imputé sur le revenu global, il n'est imputé que sur le revenu soumis au barème (en l'occurrence au taux marginal maximal de 41%).

Au cours de la seconde période, la valorisation apportée aux immeubles par les travaux de restauration et l'évolution plus générale de l'environnement dans lequel ils sont situés devraient entraîner une progression des loyers également fonction de l'évolution des indices de référence.

Ces paramètres pourraient avoir pour effet, dans la période qui précédera la liquidation, de rapprocher le prix des parts de la valeur du patrimoine.

Les évolutions possibles citées dans les deux paragraphes précédents ne sont pas garanties.

#### b. Revenus potentiels

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

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.

L'assemblée statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2013 déterminera le montant des bénéfices distribués aux associés. Pendant cette période de 24 mois, la SCPI ne percevra ni recette locative, ni recette financière.

#### c. Valorisation

L'originalité de RENOVALYS 2 est d'axer sa politique d'investissement sur la restauration de bâtiments anciens situés dans le centre des villes ou à proximité immédiate, et de fonder ses objectifs de valorisation du patrimoine à long terme sur ces critères.

Il est prévu que la société puisse être dissoute au terme d'une période de 18 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés afin de permettre aux associés de recevoir, s'ils le décident collectivement, la valeur liquidative des immeubles.

#### 5. CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social de constitution de la société est fixé à 778 300 Euros se décomposant en 181 parts de 4 300 € de valeur nominale détenues par diverses personnes physiques à titre individuel se répartissant comme ci-après :

Associé	Nb parts	Montant souscrit
Marc CHOHOBIGARAT	6	25 800 €
Gérard GUILLERMAIN	10	43 000 €
Colette DAUZET née BEGON	6	25 800 €
Claude LARDY	8	34 400 €
Jean-Claude SUHR	12	51 600 €
Michel DURET	6	25 800 €
Christophe MOLINSKI	8	34 400 €
Jean, Claude GUDEFIN	6	25 800 €
Alfonso DI IANNI	10	43 000 €
Philippe JUVE	6	25 800 €
Edmond PELLETIER	8	34 400 €
Jacques IZARD	10	43 000 €
Claude FOSSARD	6	25 800 €
Thierry GONTARD	12	51 600 €
Daniel RAFFARD	10	43 000 €
Martine CABRERA née ROQUAIN	4	17 200 €
Pascal SKRODZKI	2	8 600 €
Monique PHELPS née ROUERS	4	17 200 €
Jean-Pierre CORDOLA	18	77 400 €
Richard HOSTAL	5	21 500 €
Murielle HOSTAL	5	21 500 €
Antonin CARREAU	4	17 200 €
Bruno BIGOURDAN	2	8 600 €
Isabelle LOUISON	6	25 800 €
Gilles MAGRE	7	30 100 €

Date de souscription par les fondateurs le 28 décembre 2010.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.

Enfin, les associés fondateurs ont versé, en sus, au titre de la recherche des immeubles, une prime d'émission de 250 € de chaque part souscrite et intégralement libérée.

## 6. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

L'article 7 des statuts de la société autorise la société de gestion à augmenter le capital social maximum statutaire qui est d'un montant maximum de 20 003 600 Euros.

L'article 7 des statuts de la société autorise la société de gestion de gestion à réduire le capital social réellement souscrit. Aux termes de l'Assemblée Générale Mixte du 1<sup>er</sup> juin 2016, il résulte que le capital social réellement souscrit a été réduit de 217 980 Euros pour le porter de 15 621 900 Euros à 15 403 920 Euros.

Le nominal de la part de RENOVALYS 2, après réduction du capital, s'établit à 4 240 Euros.

## 7. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la Société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de leur part dans le capital de la société. Cette limitation résulte d'une disposition statutaire à ce sujet.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

Si, encours de détention, il advenait que les associés deviennent US Person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendrait

que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

L'expression « US Person » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « US Person » ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « US Person » ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « US Person ».

## 8. GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL

Le capital maximal fixé par les statuts, soit 20 003 600 €, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 3 000 540 Euros dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés intégralement du montant de leur souscription.

Conformément aux termes de l'article L 214-86 du Code Monétaire et Financier, une garantie bancaire d'un montant de 3 489 000 € approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers garantissant le remboursement des associés à l'exception des associés fondateurs, a été délivrée par la banque Caisse d'Epargne et de Prévoyance Rhône Alpes en date du 14 avril 2011.

# I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

## 1. PARTS SOCIALES

### a. Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 4 300 Euros de valeur nominale émises, en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission.

### b. Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société. Toutefois, la société de gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre.

## 2. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société :

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;

- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'Autorité des marchés financiers.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

## 3. MODALITÉ DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

### a. Dossier remis à tout souscripteur

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- les statuts de la société,
- la note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers,
- le dernier rapport annuel dès sa parution,
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription,
- un bulletin de souscription en 3 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

#### **b. Modalités de versement**

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

#### **c. Minimum de souscription :**

2 parts sociales.

#### **d. Lieu de souscription et de versement**

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de RENOVALYS 2.

### **4. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE**

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix. Exemple : une souscription enregistrée le 2 du mois portera jouissance le dernier jour du même mois.

### **5. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À DATER DE L'OUVERTURE AU PUBLIC**

#### **a. Montant de l'augmentation du capital**

L'offre au public d'un montant nominal de 19 225 300 € est destinée à porter le capital, par la souscription continue de 4 471 parts nouvelles, de 778 300 € à 20 003 600 € plus 3 129 700 Euros de prime d'émission

#### **b. Prix de souscription d'une part**

Nominal : 4 300 €

Prime d'émission : 700 €

dont commission de souscription due :

- au titre des frais de collecte : 450 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement : 59,80 €
- au titre des frais pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital : 118,20 €

Soit un prix de souscription de 5 000 €.

La commission de souscription incluse dans la prime d'émission de 12,56 % TTC soit 628 € TTC, sera versée par la SCPI à la société de gestion. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>er</sup>-e du CGI)
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT soit 1,196%TTC
- les frais pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude, l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière, à l'exception des frais de recherche des investissements, à hauteur de 1,977 % HT, soit 2,364 % TTC.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

*Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.*

Sur ce prix, la SCPI règlera directement à la Société de gestion une commission de souscription de 12,56 % toutes taxes comprises du prix total de la souscription, soit 628 € TTC par part. Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

La TVA indiquée est au taux actuellement en vigueur et les montants indiqués TTC sont donc susceptibles de varier en cas de modification du taux de TVA.

Durée de l'ouverture de la souscription au public

La souscription sera ouverte au public du 9 mai 2011, jusqu'au 31 décembre 2012 au plus tard, à moins que le montant du capital statutaire ne soit atteint avant cette date.

## **II. MODALITES DE SORTIE**

Tout porteur de part qui souhaite se retirer de la société peut céder ses parts soit par l'intermédiaire du registre des ordres, tenu au siège de la Société de gestion, soit directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur.

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI RENOVALYS 2, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts sociales.

### **1. MODALITES DE CESSION DE GRÉ À GRÉ**

Deux cas peuvent se présenter :

- si l'acquéreur est déjà associé l'agrément de la société de gestion n'est pas nécessaire, mais elle doit être avisée de la cession par le cédant.
- si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément de la société de gestion

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande. En cas de refus, la société de gestion s'engage à trouver un autre acquéreur ou à se substituer à celui qu'elle a refusé.

Il n'est pas dans les intentions de la société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles de refuser un agrément.

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la société de gestion. Lors de toute cession, les certificats nominatifs, s'il en est créé, doivent être restitués à la société de gestion, préalablement à la transcription sur le registre des transferts.

Toute transmission de part à une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite.

L'expression « US Person » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « US Person » ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « US Person » ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout

compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « US Person »

#### a. Registre des transferts

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Cette inscription se fera sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

Préalablement à toute inscription sur le registre des transferts d'une cession, ou d'un retrait de parts, les certificats nominatifs ou attestations, s'ils ont été créés, doivent être restitués à la société.

#### b. Répartition des revenus

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur les registres de la société ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

#### c. Prix

Le prix de cession est librement débattu entre les cédants et cessionnaires

#### d. Droit d'enregistrement

Dans tous les cas, un droit d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur— **article 726 du Code général des impôts**) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

## 2. **CESSION EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER**

#### a. Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

Conformément à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le délai de validité d'un ordre de vente est de un an. Ce délai peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

À réception, la Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management de la mainlevée du nantissement.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

#### b. Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité a été fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du trimestre à 16h00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site Internet [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com).

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com).

#### c. Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque au vendeur dans un délai maximum de vingt et un jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de Gestion.

#### d. Transmission des ordres d'achat et de vente

La vente ou l'achat de parts peut également être effectué en adressant directement à la Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception :



- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de Gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification-annulation » sont disponibles auprès de la Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management.

#### e. Couverture des ordres

La Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management pourra demander une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. À réception du mandat d'achat, la Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management fera connaître sous huit jours au(x) donneur(s) d'ordre le montant et les modalités de la couverture éventuellement exigée. L'octroi de cette couverture, lorsqu'elle a été réclamée par la Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management, subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture, par un virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou par un chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de 21 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

#### f. Blocage du marché des parts

##### *Ordres de vente insatisfaits*

Conformément à l'article L 214-93 du code monétaire et financier, lorsque la Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

##### *Suspension de l'inscription des ordres sur le registre*

La Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

##### *Annulation des ordres inscrits sur le registre*

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

## III. FRAIS

### 1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel exposés pour la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires des intermédiaires, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils et frais d'envoi des convocations aux assemblées, frais de contentieux, frais de la garantie bancaire, **frais de dépositaire** etc.

La SCPI supporte et paie tous les frais et allocations du Conseil de Surveillance, d'impression et d'envoi des documents d'information aux associés, les frais de tenue des registres des associés.

### 2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pour assurer ses missions, la Société de Gestion percevra une rémunération sous forme de commission de trois sortes.

1° Une commission de souscription au titre de la recherche des capitaux, la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière (acquisition des immeubles et plus particulièrement suivi et contrôle de l'exécution des travaux).

A ce titre la Société de Gestion percevra un forfait de 12,56 % toutes taxes comprises du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise

La commission de souscription supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9,00 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°- e du Code Général des Impôts),
- les frais de recherche des investissements à hauteur de 1% HT soit 1,20% TTC,
- les autres frais pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude, l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière, à l'exception des frais de recherche des investissements, à hauteur de 1,977 % HT, soit 2,37 % TTC.

La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

2° Une commission de gestion au titre de la gestion des biens sociaux de la société, pour la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc.... ; le paiement et la récupération des charges auprès des locataires et, généralement la Société de Gestion percevra pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, 10 % hors taxes (soit 12 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Durant la période, estimée à 24 mois, de réalisation des programmes de travaux de restauration des immeubles, les recettes locatives de la société seront nulles puis commenceront à augmenter progressivement. Au cours des cinq premiers exercices sociaux, la rémunération de la société de gestion ne pourra être inférieure à 7 500 € hors taxes (soit 8 970 € Toutes Taxes Comprises) par trimestre dans la limite de l'assiette disponible.

La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

La SCPI supporte et paie tous les frais et allocations du Conseil de Surveillance, d'impression et d'envoi des documents d'information aux associés, les frais de

tenue des registres des associés.

3° Une commission de cession pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-93 du code monétaire et financier . La Société de Gestion, percevra une commission de cession de 5 % hors taxes (soit 6% Toutes Taxes Comprises) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement, au taux de 5 % (taux actuellement en vigueur- **article 726 du CGI**), calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession.

En cas de transmission de parts la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire de 150 € hors taxe (soit 180 € Toutes Taxes Comprises) quel que soit le nombre de parts cédées.

Ces frais sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

La Société de Gestion prélèvera les sommes qui lui sont dues à titre de commissions, directement sur les fonds sociaux.

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

## IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### 1. REGIME DES ASSEMBLEES

#### a. Assemblées Générales

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

#### *Convocation*

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion, ou, à défaut :

- par un Commissaire aux comptes ;
- par le Conseil de Surveillance ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés peuvent demander d'être convoqué par des moyens de télécommunication électronique.

Les réunions se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu. Les lieux, date et heure de l'Assemblée Générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième

convocation.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 9 des statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les Assemblées Générales Extraordinaires, la convocation est faite au nu-propriétaire qui est seul à prendre part aux votes. En tout état de cause la Société de Gestion invitera l'usufruitier non votant ou le nu-propriétaire non votant à se rendre à l'assemblée et lui adressera à titre d'information copie de la convocation adressée.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une Assemblée, sans autre limite que celle qui résulte des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal de voix dont peut disposer une même personne tant en son nom personnel que comme mandataire.

Pour toute procuration d'un associé, sans indication de nom de mandataire, le Président de l'Assemblée émettra un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution. En ce qui concerne l'élection des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion s'abstient de tout vote au titre des parts dont elle serait éventuellement propriétaire en revanche les votes émis par la Société de Gestion, en qualité de président de l'Assemblée comme il est dit aux présentes ne sont soumis à aucune restriction.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société de Gestion

dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

### **Organisation**

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion : à défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et de deux scrutateurs : il désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la Société de Gestion, ou par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

### **b. Assemblée Générale Ordinaire**

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes et fixe leur rémunération.

Elle donne son acceptation pour la nomination de l'expert externe en évaluation après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la société de gestion pour une durée de 5 ans

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 12. des statuts.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Elle autorisera la Société de Gestion à contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans le cas où ces engagements dépasseraient 40% du capital social souscrit.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les

pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier.

Elle autorise les cessions ou aliénations des immeubles.

Elle délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle Assemblée est convoquée, à six jours d'intervalle au moins, qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

### **c. Assemblée Générale Extraordinaire**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la Société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers et notamment en société commerciale.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins la moitié du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle Assemblée est convoquée, à six jours d'intervalle au moins, qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

### **d. Consultation par correspondance**

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie électronique le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de Gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion.

## 2. REPARTITION DES BENEFICES ET DEFICITS FISCAUX

### a. Décision d'affectation

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Il est réparti proportionnellement au nombre de parts, et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividendes.

### b. Traitement fiscal des résultats

Le résultat de la société sera réparti entre les associés comme suit :

- pour l'année civile du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2011 et du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2012, et en vue de préserver l'égalité de traitement des associés compte tenu de la période de souscription à l'augmentation de capital, ce résultat sera affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de l'année de la souscription ;

- pour les années civiles 2013 et suivantes, le résultat sera affecté proportionnellement aux droits des associés dans la société.

Le résultat fiscal de la société sera traité conformément à l'article 239 septies du CGI. Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis, sur les résultats qui leur seront affectés selon les modalités ci-avant définies, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code.

Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.

### c. Provisions pour gros travaux

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations qui pourraient être à réaliser pendant la durée sociale.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé en appliquant un taux de 3 % du montant des loyers potentiels à compter de la 5<sup>ème</sup> année.

Des provisions exceptionnelles peuvent également être dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

## 3. DISPOSITIONS LEGALES

### a. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou tout autre personne liée à ses organes, doit sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la société de gestion conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information.

La société de gestion sollicitera, d'un organisme indépendant, une expertise préalable à l'acquisition de tout immeuble dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la société de gestion.

### b. Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être principalement effectué par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3.

Les conseillers en investissement financier pourront recommander la SCPI dans le cadre d'une convention de commercialisation.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- la dénomination sociale de la société,
- la référence du B.A.L.O. dans lequel la notice a été publiée,
- le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la Note d'information en cours de validité,
- le n° d'agrément de la Société de Gestion.

## 4. REGIME FISCAL DES ASSOCIÉS

RENOVALYS 2 a pour objet de réaliser des opérations immobilières permettant de bénéficier pleinement du régime de déduction fiscale prévu par le CGI.

Sous certaines conditions, il permet de déduire les déficits fonciers du revenu imposable.

L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année suivant celle de la souscription.

Les précisions ci-après sont établies selon les règles fiscales en vigueur à la date de la présente note d'information.

### a. Revenus et déficits fonciers

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts. En application de ce texte, chacun des associés est personnellement passible, pour la part des bénéfices et des déficits sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction lui revenant dans ses droits et compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts du revenu net de la société.

Le porteur de parts pourra imputer le déficit distribué par la société sur ses revenus fonciers, l'excédent étant imputable sur son revenu global dans la limite de 10 700 €.

RENOVALYS 2 a pour vocation de réaliser des opérations immobilières permettant à ses associés de bénéficier pleinement des mécanismes fiscaux évoqués ci-dessus.

Elle calcule chaque année le montant du revenu net imposable de chaque associé ou celui du déficit imputable sur ses revenus fonciers et son revenu global, et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant.

Les déficits fonciers de la SCPI sont répartis entre les associés selon la clé de répartition statutaire rappelée ci-dessus.

Il est rappelé que concernant le traitement du résultat fiscal de la Société pour les années civiles du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011 et du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2012, et en vue de préserver l'égalité de traitement des associés compte tenu de la période de souscription à l'augmentation de capital, ce résultat sera affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de l'année de souscription.

### b. Produits financiers

Les produits financiers perçus par la société, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi (engagement des investissements et réalisation des travaux) font l'objet d'un acompte d'impôt sur le revenu acquitté par la société correspondant au taux de 24 %. Cet acompte sera imputable sur l'impôt sur le revenu liquidé au titre de l'année de perception des revenus.

Par mesure de simplification, les contribuables ayant perçus moins de 2000 € d'intérêts dans l'année pourront demander l'imposition des dits revenus au taux forfaitaire de 24 % maintenant ainsi un caractère libératoire à l'acompte versé. Les produits financiers sont également soumis aux prélèvements sociaux actuellement au taux de 15,5 %.

### c. Plus-values

#### *Premier cas : Cession de parts sociales*

De façon générale, la plus-value en cas de revente des parts est égale à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix d'acquisition des parts.

Pour les plus-values constatées au titre des cessions réalisées à compter du 1er février 2012, l'abattement est fixé à :

- 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
- 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième ;
- 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième.

En pratique, l'exonération est donc acquise après trente ans de détention des parts.

#### *Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société*

• Lorsque le montant de la cession ne dépasse pas 15 000 €, aucune imposition n'est appliquée, ce seuil s'appréciant opération par opération.

• Au-delà de ce seuil de 15 000 €, pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition du bien cédé est majoré des frais d'acquisition pour leur montant réel.

Pour les plus-values constatées au titre des cessions réalisées à compter du 1er février 2012, l'abattement est fixé à :

- 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
- 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième ;
- 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième.

En pratique, l'exonération est donc acquise après trente ans de détention de l'immeuble.

L'établissement de la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 32,5 %, à ce jour, sont effectués par le notaire pour le

compte des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

L'impôt sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI, sur le produit de la vente des immeubles.

Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

## 5. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Notamment la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, les statuts, le bulletin de souscription, le rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel sont remis préalablement au souscripteur.

La société peut avoir recours à des moyens de communication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite société, à condition que la société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés, et ce conformément à l'article R.214-137 du Code Monétaire et Financier.

### a. Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

### b. Bulletin d'information

Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les 45 jours suivants la fin du trimestre, faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

## V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### 1. LA SOCIETE

#### a. Dénomination sociale

« RENOVALYS 2 »

#### b. Nationalité

Française

#### c. Siège social

52 rue de Bassano 75008 Paris.

#### d. Forme

La société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants ainsi que L.214-86 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées réaliser une offre au public de titres financiers, les articles L.214-98 et D214-32 et suivants ainsi que R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et par tous les textes subséquents et ses statuts.

#### e. Statuts

Déposés au Greffe du tribunal de commerce de Paris le 30 décembre 2010.

#### f. Objet social

Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

#### g. Durée de la société

18 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

#### h. Registre du Commerce et des Sociétés

Paris n° 529 995 003

#### i. Exercice social

Du 1er janvier au 31 décembre.

Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre de l'année 2011.

#### j. Capital initial

Le capital initial a été souscrit le 28 décembre 2010 et a été constitué par des apports en numéraire effectués par les associés fondateurs et libérés entièrement pour un montant total de 778 300 €.

Les associés fondateurs ont versé, en sus, au titre de la recherche des immeubles, une prime d'émission de 250 € de chaque part souscrite et intégralement libérée, soit un total de 823 550 €.

## k. Capital statutaire

Le capital social maximum statutaire initial a été fixé à 20 003 600 €.

Aux termes de l'Assemblée Générale Mixte du 1<sup>er</sup> juin 2016, il résulte que le capital social réellement souscrit a été réduit de 217 980 euros pour le porter de 15 621 900 euros à 15 403 920 euros. Le nominal de la part de RENOVALYS 2, après réduction du capital, s'établit à 4 240 €.

## 2. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

La gestion de RENOVALYS 2 est assurée statutairement par la société Advenis Real Estate Investment Management :

### a. Date d'immatriculation

21 novembre 2017

### b. Siège social

52 rue de Bassano - 75008 PARIS

### c. Forme juridique

Société par Actions Simplifiée

### d. Capital

3 561 000 €

### e. Numéro de RCS

PARIS 833 409 899

### f. Agréments

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille : N° GP 18000011 en date du 29 juin 2018

### g. Répartition du capital

Dénomination sociale et SIRET	Répartition en nombre d'actions	Répartition en % du capital	Répartition en % des droits de vote	Lieu du siège social
Advenis SIRET 402002687	35 610	100 %	100 %	Paris
Total		100 %	100 %	

### h. Objet social

La société a pour objet à titre principal :

- la gestion de portefeuilles sous mandat individuel pour le compte de toute personne physique ou morale, tant française qu'étrangère, dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF,
- la gestion d'OPVCM dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF.

Au titre des services connexes, elle pourra exercer :

- la gestion du patrimoine, l'assistance et le conseil en matière financière,
- l'ingénierie financière et tout service lié à la création, au développement et à la transmission d'entreprises,
- la fourniture de tous travaux comptables, informatiques, administratifs, financiers,
- la commercialisation de tout produit et instrument financier,
- la participation directe et indirecte à toutes opérations se rattachant à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, fusion, association ou autrement en France ou à l'étranger,

- et généralement la participation à toutes opérations commerciales, financières, Industrielles, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement en totalité soit en partie à l'objet similaire ou connexe.

### i. Conseil d'Administration :

- Président du Conseil d'Administration : Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, né le 19/05/1980 à Paris 16<sup>ème</sup> (75), de nationalité française, demeurant 19 rue des Petits Carreaux, 75002 Paris.

- Administrateur : Monsieur Stéphane AMINE, né le 4 septembre 1967 à Marseille (13), de nationalité française, demeurant 3 rue de Magdebourg 75016 Paris.

- Administrateur : Monsieur Jean-François CHAURY, né le 24 septembre 1969 à Thoissey (01), de nationalité française, demeurant 916 route de Montmelas 69400 Gleizé.

### j. Direction de la société :

- Président et Directeur Général : Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, né le 19/05/1980 à Paris 16<sup>ème</sup> (75), de nationalité française, demeurant 19 rue des Petits Carreaux, 75002 Paris.

## 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance, composé de 7 associés au moins est chargé d'assister la société de gestion.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la société. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 3 ans. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de postes à pourvoir. Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres ont été choisis parmi les associés fondateurs.

Les membres ci-dessous ont été élus par les associés lors de l'assemblée générale mixte du 30 juin 2015

Monsieur Thierry GONTARD Avocat

Monsieur Florent ALBERT Directeur financier et des risques de l'entreprise

Monsieur Paul-Louis BOUSQUET Retraité

Monsieur Pierre LE BOULERE Directeur Général Délégué

Monsieur Christian NEUSCH Retraité

Monsieur Dominique EVEN Retraité

Monsieur Jean Luc CHEVRIER Responsable Secteur Puits et Forage

Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

## 4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Commissaires aux Comptes nommés par les associés dans les statuts en date du 28 décembre 2010.

En tant que titulaire : MAZARS, société anonyme au capital de 1 886 008 €, immatriculée au RCS de Lyon sous le n° B 351 497 649, 131, boulevard Stalingrad 69100 VILLEURBANNE

En tant que suppléant : Monsieur Pierre BELUZE, domicilié 131 boulevard Stalingrad 69624 Villeurbanne Cedex.

## 5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Le Cabinet CB Richard Ellis Valuation SAS à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 130 767 € RCS Paris – Code APE 6420Z SIREN N°692 042 286 145-151 rue de Courcelles 75017 Paris, a été nommé en qualité d'expert externe en

évaluation de la SCPI pour une durée de cinq années par les associés expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

## 6. INFORMATION

Adresse : Advenis Real Estate Investment Management – 52 rue de Bassano - 75008 PARIS - Tel : 01 70 08 08 00

Site Internet de la Société de Gestion : [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) .

La personne chargée de l'information est Jean-François CHAURY, 52 rue de Bassano – 75008 PARIS – 01 70 08 08 00.

## 7. RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Les personnes assumant la responsabilité de la note d'information, signataire de cette note d'information sont :

Société : Advenis Real Estate Investment Management

Représentée par : Jean-François CHAURY.

### Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financiers, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I n°18-18 en date du 24/07/2018. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs