



## Bulletin semestriel d'information n°45 - 2<sup>ème</sup> semestre 2023

— Période de validité du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2024 —

### ÉDITO



Chers associés,

L'année 2023 est marquée par la conjonction de plusieurs paramètres de marché qui sont défavorables à l'immobilier, et acte une transition après une période haussière exceptionnelle. Depuis le début de l'année 2023, la conjoncture économique, et plus précisément le quasi-quadruplement des taux d'intérêt en 18 mois, a induit un net recul de l'activité immobilière. Que ce soit sur le volume des transactions dans l'ancien et dans le neuf, ou sur les montants des transactions observées ; le second semestre est venu confirmer la tendance du premier semestre.

En effet, une baisse de 18 % du nombre de transactions a été observée entre septembre 2022 et septembre 2023, ramenant à un niveau de transaction proche de celui de 2016, après une année record en 2022.

La baisse des prix est concomitante à celle des volumes, bien que celle-ci fut observée plus tardivement, les vendeurs étant réticents à acter des baisses de prix, qui sont nécessaires dans un contexte inflationniste et de hausse du coût de l'emprunt bancaire.

La baisse des prix concerne la plupart des territoires. Sur un an, les prix baissent à Paris (- 5,3 %) et dans 8 des 10 plus grandes villes, à l'exception de Nice et Montpellier dans le Sud-est, qui résistent mieux. Paris est attendue sous les 10 000 €/m<sup>2</sup> fin 2023 et la baisse cumulée des prix est de 8,6 % depuis septembre 2020. De plus, pour la première fois depuis 2015, on observe une baisse sur les prix des appartements anciens de 2 %, et de 1,6 % sur les maisons anciennes.

Le ralentissement est aussi observé sur les prix à la location. Sur l'année 2023, les loyers ont augmenté de seulement 1,7 %, soit une hausse plus faible que l'inflation.

Dans ce contexte tendu, ce sont les passoires énergétiques qui s'illustrent par rapport au reste du marché, ces logements sont estimés représenter 17,8 % du parc français, soit 6,6 millions d'unités. Ils représentent 18 % des ventes, soit une augmentation de 7 points sur 2 ans. Ce phénomène s'explique par des « ventes-réactions » en prévision de l'interdiction des passoires énergétiques à l'horizon

Sources : Notaires de France, FNAIM, INSEE, locservice.fr.

2027 par la Loi Climat et Résilience. Les propriétaires souhaitent céder leur bien pour ne pas supporter le coût de la rénovation. Alors que l'importance de la performance énergétique pèse de plus en plus pour les Français, ces logements pourraient encore entraîner les prix à la baisse.

Concernant l'incendie à Chalon-sur-Saône, une réunion d'expertise s'est tenue le 21/12/2023 avec l'Assureur Gan et l'expert d'assurance immeuble (pour le compte de la copropriété) et l'expert d'assuré attiré à votre SCPI. Lors de cette réunion l'expert a présenté les premiers retours de prise en charge des assurances pour les parties communes et les parties privatives, basés sur les travaux de reconstruction chiffrés par la société Rhône Saône Maçonnerie. Nous sommes actuellement dans l'attente des dernières mises à jour des assurances pour les parties privatives et les restes à charge pour chaque propriétaire.

Une fois les chiffrages finalisés, une Assemblée Extraordinaire sera convoquée pour valider ces dits-devis et enfin commencer les travaux de reconstruction.

Nous avons pendant ce temps reçu les indemnités de pertes de loyers pour l'année 2022 et le premier semestre 2023 de l'assurance GAN.

Votre SCPI Renovalys 2 a également porté une attention particulière à son taux d'occupation financier <sup>(1)</sup> (TOF) qui progresse par rapport au semestre précédent en passant de 89,10 % à 93,49 %, car la SCPI a finalement perçu les indemnités de pertes de loyers sur les lots incendiés à Chalon-sur-Saône. Au 31/12/2023, le taux d'occupation physique <sup>(1)</sup> (TOP) était de 86,37 %, en baisse par rapport au semestre précédent (89,05 %) expliqué par la libération de deux lots tardivement et qui n'ont pas trouvé preneur avant le 31 décembre.



Pierre-Louis BOUSSAGOL

Gérant de la SCPI Renovalys 2

### FICHE D'IDENTITÉ

Forme juridique	SCPI Déficit foncier à capital fixe
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Numéro d'immatriculation	Paris n°529 995 003
Visa AMF SCPI	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
Capital social maximum statutaire	20 003 600 €
Expert externe en évaluation	VIF EXPERTISE
Code ISIN	SCPI00003609
Commissaire aux comptes	MAZARS
Société de gestion	Advenis Real Estate Investment Management
Agrément AMF	GP 18000011 en date du 29 juin 2018

### CHIFFRES CLÉS

Au 31/12/2023



**778 300 €**  
CAPITAL SOCIAL <sup>(1)</sup>  
INITIAL STATUTAIRE



**18 ANS**  
DURÉE RECOMMANDÉE  
DE DÉTENTION DES PARTS



**15 403 920 €**  
CAPITAL SOCIAL



**595**  
ASSOCIÉS



**3 633**  
PARTS



**4 240 €**  
VALEUR NOMINALE  
D'UNE PART <sup>(1)</sup>

Au 31/12/2022



**3 906,80 €**  
VALEUR DE RECONSTITUTION <sup>(1)</sup>  
(PAR PART)



**3 197,20 €**  
VALEUR DE RÉALISATION <sup>(1)</sup>  
(PAR PART)

**14 193 411,30 €**  
VALEUR DE RECONSTITUTION

**11 615 441,47 €**  
VALEUR DE RÉALISATION

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 5.

L'analyse produite appartient à la société de gestion et n'emporte aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2010	2011	2012	2013 à 2015	2016 (*)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prix d'entrée au 31/12	5 000 €	5 000 €	5 000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nombre de parts au 31/12	181	880	3 633	3 633	3 633	3 633	3 633	3 633	3 633	3 633	3 633	3 633
Associés au 31/12	25	132	565	566	566	572	575	579	579	583	586	595
Nombre de parts offertes à la vente au 31/12	-	-	-	-	-	-	-	-	7	2	49	25
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	778 300 €	3 005 700 €	11 837 900 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital social <sup>(1)</sup> au 31/12	778 300 €	3 784 000 €	15 621 900 €	15 621 900 €	15 403 920 € (*)	15 403 920 €						

(\*) Réduction de capital votée par AG du 01/06/2016.

## DISTRIBUTION PAR PART

Pour une part en détention au 31 décembre de l'année N.

€/Part	2010 à 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Dividendes brut <sup>(1)</sup>	0,00 €	40,00 €	45,00 €	43,00 €	50,00 €	45,00 €	40,00 €	35,00 €
Rendement brut de fiscalité <sup>(2)</sup>		0,80 %	0,90 %	0,86 %	1,00 %	0,90 %	0,80 %	0,70 %
Date de versement	-	12/06/2017	07/06/2018	06/06/2019	17/07/2020	02/06/2021	02/06/2022	14/06/2023

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 5.

<sup>(2)</sup> Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Le rendement brut est la division entre le dividende brut par le prix de la part.

## PATRIMOINE AU 31/12/2023

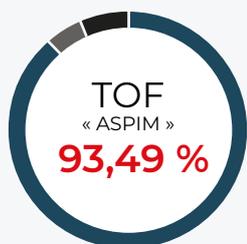


**7** ACTIFS EN FRANCE



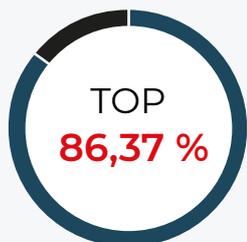
La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.

## ► TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) <sup>(1)</sup>



- Locaux occupés : 88,61 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 4,88 % (incendie de Chalon-sur-Saône)
- Locaux vacants en recherche de locataires : 6,51 %

## ► TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) <sup>(1)</sup>



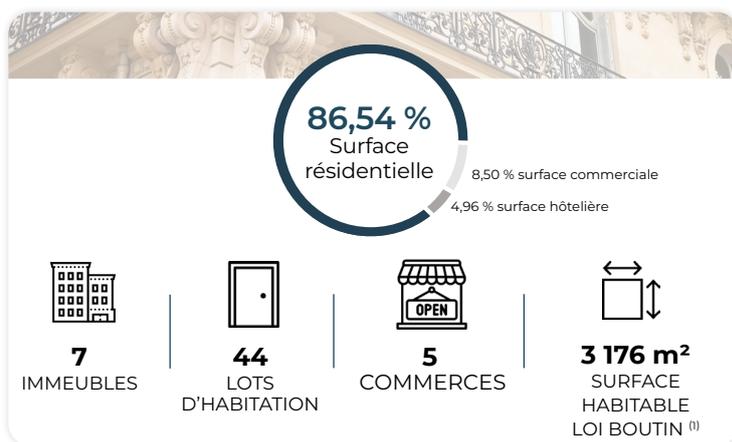
- Locaux occupés : 86,37 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 13,63 %

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

Durant le semestre, un lot à Avignon et à Colmar se sont reloués. Toutefois un locataire est sorti à Pau, Colmar et Toulon.

Concernant l'incendie de Chalon-sur-Saône, bien que l'immeuble ne soit toujours pas reconstruit, l'assurance de la copropriété a pris en charge la totalité de la perte de loyers sur l'année 2023.

Ainsi, au 31 décembre 2023, sur les 49 lots que possède la SCPI, 41 sont loués.



## ► RÉPARTITION DES LOYERS SUR LE 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2023



## ► ÉVOLUTION DES LOYERS AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

Loyers facturés pour le 2<sup>ème</sup> semestre 2023 : 197 414 €



<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 5.

PATRIMOINE				GESTION LOCATIVE			
Ville	Nombre de lots	Surface habitable loi Boutin <sup>(1)</sup> en m <sup>2</sup>	Date	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
<b>Avignon</b> (9, rue Arc de l'Agneau)	6	344	déc-11	sept-13	sept-13	6	-
<b>Bordeaux</b> (160-162, cours Victor Hugo)	10	873	sept-12	mars-14	mars-14	10	-
<b>Chalon-sur-Saône</b> (9, rue au Change)	4	197	déc-12	juil-14	sept-14	-	4
<b>Colmar</b> (4, Grand Rue)	6	364	déc-12	juil-14	juil-14	4	2
<b>Dijon</b> (3-5, rue Turgot)	4	157	déc-10 déc-11	juil-15	août-15	4	-
<b>Pau</b> (16, rue O'Quin)	15	1 097	déc-11 déc-12	juin-17	juil-17	14	1
<b>Toulon</b> (24, rue Augustin Daumas)	4	144	déc-12	févr-19	févr-19	3	1
<b>TOTAL</b>	<b>49</b>	<b>3 176</b>	-	-	-	<b>41</b>	<b>8</b>

## INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Dans un contexte d'évolution des produits et de leurs modes de commercialisation (variabilité du capital, internationalisation des revenus, recours à l'effet de levier), les adhérents de l'ASPIM ont mis à jour la note « Modalités de calcul et de publication des données financières par les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) » dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la qualité de l'information donnée aux investisseurs.

Dans cette nouvelle version, l'ASPIM révisé les notions de taux d'occupation financier <sup>(1)</sup> (TOF), de taux de distribution et de performance globale, en vue de simplifier la comparaison des SCPI avec les autres placements immobiliers. Conformément à l'exigence de transparence de l'information des SCPI, l'ASPIM introduit par ailleurs des recommandations sur la présentation du niveau d'endettement (et d'engagements) et des frais supportés par les associés au profit de la société de gestion.

## APPEL À LA VIGILANCE DU PUBLIC

L'Autorité des marchés financiers (AMF), l'ASPIM et les sociétés de gestion lancent un appel commun à la plus grande vigilance des épargnants face à l'utilisation frauduleuse, de plus en plus fréquente, du nom d'intermédiaires ou de produits financiers autorisés, à des fins d'escroqueries. Devant l'ampleur du phénomène, la société de gestion rappelle les bons réflexes à avoir avant tout investissement sur son site dans la rubrique actualités. Consultez régulièrement les listes noires, blanches, mises en garde et tableaux des alertes publiés par les autorités sur les sites internet Assurance Banque Épargne Info Service (ABEIS) ainsi que l'AMF.

### Pour toutes questions ou doutes, n'hésitez pas à :

Utiliser le formulaire contact sur le site : [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) ;  
 Nous contacter par courrier adressé à Advenis Real Estate Investment Management – Service Conformité – 52 rue de Bassano 75008 Paris ; ou par courrier électronique à : [reclamation.associes@advenis.com](mailto:reclamation.associes@advenis.com) ;  
 ou par téléphone au 01 78 09 88 34.

Aucune part n'a été cédée au cours du second semestre 2023. En outre, 25 parts sont actuellement proposées à la vente pour un prix de part situé entre 2 000 € et 3 200 €. La prochaine confrontation aura lieu le 28 mars 2024 à 16 heures.

Toutes les modalités du marché secondaire géré par la société de gestion sont consultables sur le site internet Advenis REIM, rubrique SCPI documentation, SCPI Renoyalys 2, Marché Secondaire ([advenis-reim.com/scpi-renoyalys-n°2/marche-secondaire](https://advenis-reim.com/scpi-renoyalys-n°2/marche-secondaire)).

**Nous tenons à rappeler que la liquidité du placement est très limitée. L'avantage fiscal potentiel ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. Le traitement fiscal dépend de la situation et du taux d'imposition personnel. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer, si bien que les possibilités de vente de parts sont réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.**

### LEXIQUE

**Capital social :** Réunit l'ensemble des apports réalisés à la société.

**Dividendes bruts par part :** Pour une part en détention au 31 décembre de l'année N. Dividendes (avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger) versés au titre de l'année N.

**Taux d'occupation physique (TOP) :** Il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus livrés par la SCPI. La surface cumulée comprend celle des locaux accessoires mais non pas les surfaces extérieures, ni les parkings.

**Taux d'occupation financier (TOF) :** Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée (les six mois constituant le semestre civil échu). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du semestre civil écoulé. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Valeur comptable :** Valeur du patrimoine figurant dans le bilan. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction).

**Valeur nominale :** Elle se définit comme la quote-part que représente une part sociale par rapport au montant total du capital social.

**Valeur de réalisation :** C'est la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant et de la valeur des autres actifs de la société diminuée des dettes.

**Valeur de reconstitution :** C'est 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).

**Valeur de retrait :** Le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises.

**Valeur vénale (d'un immeuble ou d'un patrimoine) :** Déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où il trouve cet immeuble ».

**Surfable habitable loi Boutin :** Depuis mars 2009, les superficies des locations à usage de résidence principale doivent être mesurées selon la loi Boutin. La surface habitable représente la somme totale des planchers des pièces habitables supérieures à une hauteur de 1,80 m. Sont déduites de ce calcul, les surfaces occupées par les murs, les cloisons, les escaliers, etc. D'autres éléments ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface habitable selon la loi Boutin : terrasses, balcons, caves, garages, parkings, greniers, remises, vérandas, réserves, sous-sols, combles non aménagés.

## RISQUES



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 18 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 6 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Diversification des placements	Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
Impact de la fiscalité	Lorsque vous investissez dans une SCPI de type fiscal « déficit foncier », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants : votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés dans la note d'information au paragraphe « Objectif de rentabilité » et au paragraphe « Régime fiscal des associés ». Il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement : Il s'agit d'un placement à long terme. Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Dans le cas du dispositif déficit foncier, vous devez conserver vos parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle ou la dernière imputation sur le revenu global a été pratiquée sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société. La durée recommandée de détention des parts est de 18 ans.
Risque de perte en capital	Le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.
Risque de marché	Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction : Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ; Pendant une période de 36 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et quasiment pas de recettes financières. Par la suite la SCPI pourra potentiellement distribuer des revenus en fonction de la mise en location des immeubles acquis. Puis, lors de la mise en vente des biens, les revenus locatifs potentiels diminueront en contrepartie de la distribution des acomptes de liquidation prélevés sur le prix de vente. Du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant 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 2 ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule déductibilité fiscale. Le capital investi n'est pas garanti.
Risque de liquidité	La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. L'avantage fiscal « déficit foncier » ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.
Risque de durabilité	Risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits).
Autres risques	Risque de gestion discrétionnaire.
Marché des parts/cessions	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 de la SCPI.
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. Les SCPI peuvent solliciter des prestataires liés à leur société de gestion. Par exemple, la gestion locative pourrait être confiée à une société appartenant au même groupe que Advenis Real Estate Investment Management.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée.



# RENOVALYS 2



## ► APPEL À CANDIDATURES POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance actuel arrivant à échéance, l'élection d'un nouveau conseil de surveillance aura lieu lors de la prochaine Assemblée Générale.

Si en tant qu'associé, vous souhaitez présenter votre candidature, vous pouvez nous adresser dès à présent les documents suivants et au plus tard le 02/04/2024,

par mail à : [assembleegenerale@advenis.com](mailto:assembleegenerale@advenis.com) ou par courrier au 52 rue de Bassano 75008 PARIS :

- Une lettre de candidature accompagnée d'un Curriculum Vitae,
- La liste de vos autres mandats toutes SCPI confondues,
- L'attestation de non-condamnation et de filiation à télécharger [ici](#).



Connexion à votre extranet client

Plus d'information sur votre SCPI dans votre Espace sécurisé

Suivez-nous vite sur :



Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

### SCPI Renovalys 2

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
RCS Paris n°529 995 003  
Visa SCPI n° 18-18 du 24 juillet 2018  
Notice publiée au BALO le 03/08/2018



**ADVENIS**  
Real Estate Investment Management

### Advenis Real Estate Investment Management

52 rue de Bassano – 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34

[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

N° TVA Intracommunautaire FR01833409899

Agrément AMF n° GP 18000011

S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €

RCS Paris n° 833 409 899