

1^{ER} SEMESTRE 2025

SCPI Renovalys 2

Déficit foncier

Bulletin semestriel d'information n°48

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1^{ER} JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2025

Chiffres clés

AU 30/06/2025

CAPITAL SOCIAL INITIAL STATUTAIRE

778 300 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS

603

CAPITAL SOCIAL ⁽¹⁾

15 403 920 €

DURÉE RECOMMANDÉE
DE DÉTENTION DES PARTS

18 ans

NOMBRE DE PARTS

3 633

VALEUR NOMINALE D'UNE PART ⁽¹⁾

4 240 €

VALEUR DE RECONSTITUTION ⁽¹⁾
(PAR PART) AU 31/12/2024

3 722,37 €

VALEUR DE RÉALISATION ⁽¹⁾
(PAR PART) AU 31/12/2024

3 047,38 €

VALEUR DE RECONSTITUTION ⁽¹⁾
AU 31/12/2024

13 523 361,19 €

VALEUR DE RÉALISATION ⁽¹⁾
AU 31/12/2024

11 071 117,68 €

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

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. Les conditions permettant de bénéficier d'avantages fiscaux non transmissibles sont exposées dans la Note d'information de la SCPI. Chaque investisseur doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.



Edito

Chers Associés,

Le début de l'année 2025 confirme la stabilisation amorcée fin 2024 sur le marché résidentiel ancien. Après une forte correction entamée au printemps 2022, les transactions repartent progressivement : selon l'Insee, 880 000 ventes ont été enregistrées sur 12 mois à fin mars 2025 (contre 845 000 à fin 2024), représentant 2,3 % du parc immobilier, encore loin des 1,25 millions de vente d'août 2021. Les prix, jusqu'ici à la baisse, montrent également des signes de reprise : l'indice Notaires-Insee affiche une hausse de +1,0 %, au premier trimestre 2025 en comparaison au trimestre précédent, et une évolution de +0,5 % par rapport au premier trimestre 2024, marquant une rupture avec la tendance baissière observée jusque-là. Cette évolution reste toutefois contrastée selon les segments et les territoires. En région, les prix repartent légèrement à la hausse (+0,7 % sur un an), tirés notamment par les appartements (+1,1 %). En Île-de-France, les prix des logements anciens baissent à un rythme nettement moins soutenu que l'an passé avec -0,3 % sur un an au T1 2025 (après -3,7 % au T4 2024), et ce malgré une hausse trimestrielle notable (+0,9 % sur le T1).

Le contexte général reste marqué par les baisses successives des taux directeurs de la BCE, désormais à 2,0 %. Les ménages bénéficient ainsi d'une capacité d'emprunt améliorée, même si les incertitudes économiques (contexte géopolitique, difficultés de croissance) restent présentes. La production mensuelle de nouveaux prêts a rebondi pour atteindre 12,6 milliards d'euros en avril 2025 (hors renégociations), contre seulement 6,9 milliards en février 2024. Dans le même temps, le taux moyen des nouveaux crédits à l'habitat a continué de baisser pour s'établir à 3,03 % en avril 2025 (contre 3,60 % en janvier 2024).

Ces évolutions améliorent l'accès au crédit, notamment pour les primo-accédants : ceux-ci représentent la moitié des emprunteurs, et la majorité d'entre eux sont issus de ménages aux revenus modestes (Banque de France). L'apport moyen passant de 38 982 € en 2024 à 32 800 € en juillet 2025 (soit une réduction de 16 %), il est désormais plus facile pour un ménage à bas revenu d'emprunter, les banques prolongeant leurs dispositifs incitatifs. D'autre part, des initiatives publiques soutiennent toujours l'accession. La loi de finances 2025 a étendu le prêt à taux zéro aux logements neufs sur tout le territoire métropolitain à compter du 1^{er} avril 2025 et jusqu'à fin 2027. L'ensemble de ces mesures vise à faciliter l'achat pour les primo-accédants et donc à baisser l'offre de logements disponibles à la location.

Au terme du semestre, les tendances générales annoncent une reprise prudente et graduelle. Les indicateurs-clés (transactions, prix, crédits) montrent une stabilisation bien amorcée, soutenue par la détente des taux et des mesures incitatives. Néanmoins, le marché reste sensible à son environnement : les taux d'intérêt, l'inflation et la croissance économique influencent directement le rythme de la reprise.

Enfin, du côté du marché locatif, la situation demeure extrêmement tendue. En ce début 2025, le nombre de relocations chute de 5,9 % sur un an, avec un stock de logements disponibles à la location qui diminue fortement. D'après les Echos, les annonces locatives ne représentent désormais plus que 14 % du total des annonces immobilières, contre près de 40 % auparavant. Le déséquilibre offre-demande a été multiplié par 6 en quatre ans, ce qui impacte mécaniquement la fluidité du marché.

Plusieurs facteurs expliquent ce déséquilibre : le retrait de nombreux logements classés F ou G du marché locatif face aux exigences de rénovation énergétique conduit une part des propriétaires à vendre plutôt qu'à rénover. D'autre part, les évolutions fiscales impactent la stratégie des bailleurs : la fin programmée du dispositif Pinel au 31 décembre 2024 (sans remplacement à ce jour), et la réforme du statut « location meublée non professionnelle » (LMNP) réduisant l'avantage fiscal lié à l'amortissement (désormais réintégré dans le calcul de la plus-value à la revente) inquiètent une partie des investisseurs (loi de finances 2025). Ce contexte fiscal défavorable pourrait accentuer les tendances en défaveur du marché locatif meublé.

Par ailleurs, la hausse des loyers ralentit au niveau national, atteignant 1,32 % au premier semestre 2025 (contre 2,98 % sur l'année 2024).

Votre SCPI Renovalys 2 a porté une attention particulière à ses taux d'occupation financier (TOF)⁽¹⁾ et physique (TOP)⁽²⁾. Grâce à un suivi régulier des locataires, le taux d'occupation financier est en hausse, passant de 85,77 % à 86,54 %. Le taux d'occupation physique progresse également, passant de 81,99 % à 82,38 %. Sur les 49 lots que possède la SCPI, 39 sont loués.

La situation passée des locataires ne préjuge pas de leur solidité future.

Sources :

Boursorama « Fiscalité LMNP : les nouvelles règles de calcul des plus-values en cas de revente » du 11 mars 2025,
Ministère de l'économie des finances et de la souveraineté industrielle et numérique « Prêt à taux zéro (PTZ) : tout ce qu'il faut savoir » du 2 avril 2025,
Ministère de l'économie des finances et de la souveraineté industrielle et numérique « Le dispositif Pinel d'investissement locatif » du 15 avril 2025,
Insee « Au premier trimestre 2025, les prix des logements anciens sont en hausse » du 27 mai 2025,
Fédération Bancaire Française (FBF) « Derniers chiffres sur les crédits aux particuliers » du 10 juin 2025,
Les Echos « Immobilier : pourquoi la location est en crise » du 2 juillet 2025,
Mon immeuble « Marché immobilier français : les chiffres du premier semestre 2025 » du 7 juillet 2025,
Mon immeuble « Taux de crédit immobilier : les conditions restent favorables en juillet 2025 » du 8 juillet 2025.

⁽¹⁾ Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyers et 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 loué, pour la période considérée.

⁽²⁾ Division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI (hors surfaces extérieures et parkings).



Pierre-Simon CREO

Gérant de la SCPI
Renovalys 2

DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOS
AUTRES SOLUTIONS D'ÉPARGNE !

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. Revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier.

Les conditions permettant de bénéficier d'avantages fiscaux non transmissibles sont exposées dans la Note d'information de la SCPI. Chaque investisseur doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Focus sur votre épargne

Évolution du capital

	2010	2011	2012	2013 à 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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	3 633
Associés au 31/12	25	132	565	566	566	572	575	579	579	583	586	595	603
Nombre de parts offertes à la vente au 31/12	-	-	-	-	-	-	-	-	7	2	49	25	52
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 ⁽¹⁾ au 31/12	778 300 €	3 784 000 €	15 621 900 €	15 621 900 €	15 403 920 € ^(*)				15 403 920 €				

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

^(*) 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.

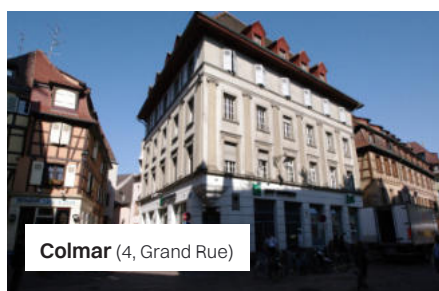
€/Part	2010 à 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dividendes brut ⁽¹⁾	0,00 €	40,00 €	45,00 €	43,00 €	50,00 €	45,00 €	40,00 €	35,00 €	43,00 €	40,00 €
Date de versement	-	12/06/2017	07/06/2018	06/06/2019	17/07/2020	02/06/2021	02/06/2022	14/06/2023	06/06/2024	16/06/2025

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

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. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier.

Patrimoine de votre SCPI AU 30/06/2025

7 actifs en France



Chiffres clés du semestre

AU 30/06/2025

NOMBRE D'IMMEUBLES

7

LOTS D'HABITATION

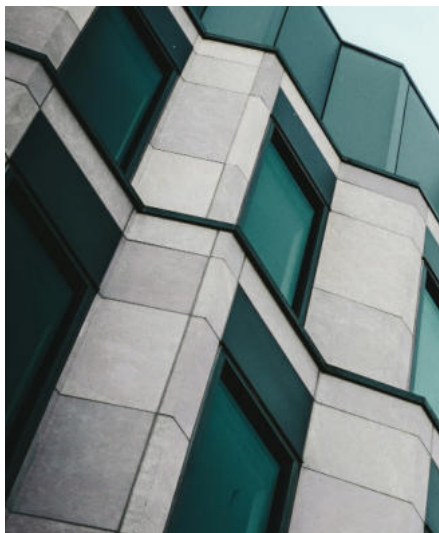
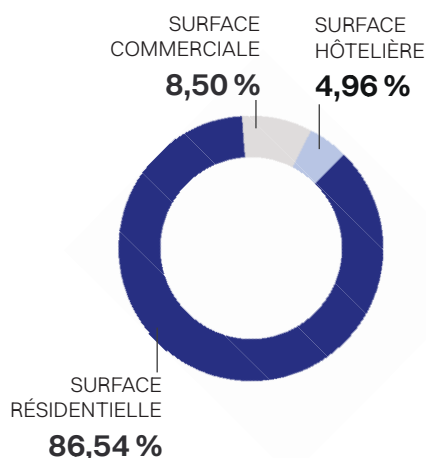
44

NOMBRE DE COMMERCE

5SURFACE HABITABLE LOI BOUTIN ⁽¹⁾**3 176 m²**

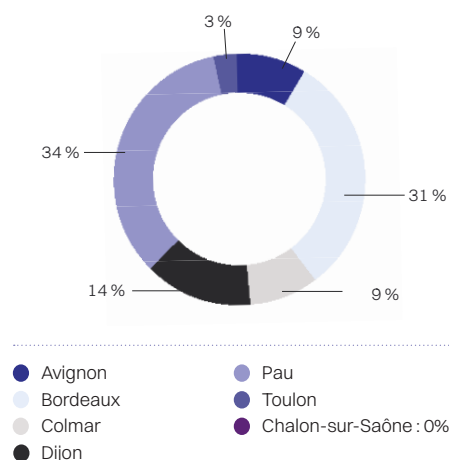
Répartition des surfaces

AU 30/06/2025



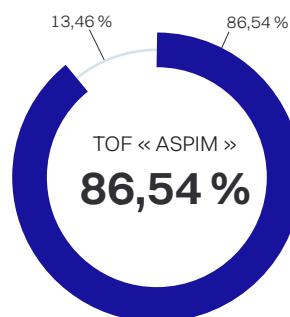
Répartition des loyers

AU 30/06/2025



L'essentiel de la gestion au 30/06/2025

Taux d'occupation financier (TOF) ⁽¹⁾⁽²⁾

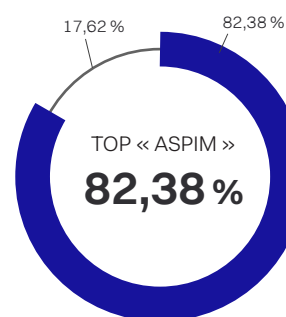


TOF

- Locaux occupés : 86,54 %
- 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 : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 13,46 %



Taux d'occupation physique (TOP) ⁽¹⁾⁽⁵⁾



- Locaux occupés : 82,38 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 17,62 %

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

⁽²⁾ Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyers et 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 loué, pour la période considérée.

⁽⁵⁾ Division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI (hors surfaces extérieures et parkings).

Répartition des loyers quittancés sur le 1^{er} semestre 2025

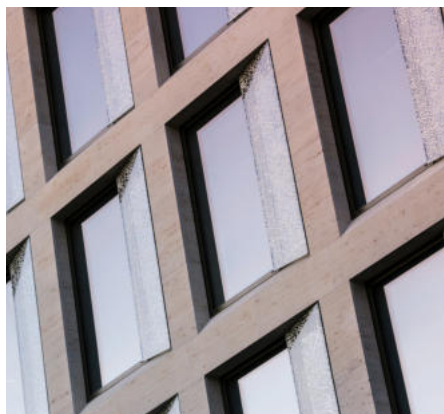
Loyers encaissés au 1^{er} semestre 2025 : 169 547,58 €



PATRIMOINE				GESTION LOCATIVE			
Ville	Nombre de lots	Surface habitable loi Boutin ⁽¹⁾ en m²	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
Avignon (9, rue Arc de l'Agneau)	6	344	déc-11	sept-13	sept-13	4	2
Bordeaux (160-162, cours Victor Hugo)	10	873	sept-12	mars-14	mars-14	9	1
Chalon-sur-Saône (9, rue au Change)	4	197	déc-12	juil-14	sept-14	-	4
Colmar (4, Grand Rue)	6	364	déc-12	juil-14	juil-14	5	1
Dijon (3-5, rue Turgot)	4	157	déc-10 déc- 11	juil-15	août-15	4	-
Pau (16, rue O'Quin)	15	1 097	déc-11 déc-12	juin-17	juil-17	15	-
Toulon (24, rue Augustin Daumas)	4	144	déc-12	févr-19	févr-19	2	2
TOTAL	49	3 176	-	-	-	39	10

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.



Marché des parts / cessions

Aucune part n'a été cédée au premier semestre de 2025. De plus, 49 parts sont actuellement proposées à la vente, aucune part n'a été demandée à l'achat au cours du semestre écoulé. La prochaine confrontation aura lieu le 25 septembre 2025 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 Renovalys 2, Marché Secondaire (advenis-reim.com/market/renovalys-n2-les-informations-sur-le-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.

Option de dispense du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus financiers 2026

Conformément à la réglementation fiscale en vigueur, les revenus financiers perçus par la SCPI en 2026 sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu. Ce prélèvement s'élève à 12,8 % (impôt) auquel s'ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux, soit une imposition globale de 30 %, sauf option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette imposition fait l'objet d'une retenue à la source par la Société de Gestion à titre d'acompte.

Il est toutefois possible, sous conditions de ressources, de demander à être dispensé de cet acompte.

Les associés peuvent bénéficier de cette dispense si leur revenu fiscal de référence 2024 est inférieur :

- à 25 000 € (ou 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune) pour les produits à revenu fixe ;
- à 50 000 € (ou 75 000 € pour un couple soumis à imposition commune) pour les dividendes et revenus assimilés.

Le formulaire de demande de dispense est disponible :

- dans votre espace associé dans l'onglet « Mes documents utiles »
- ou sur simple demande auprès d'Advenis REIM : contact.associes@advenis.com

Pour que la dispense soit prise en compte pour les revenus perçus en 2026, ce formulaire dûment complété et signé doit être retourné, via le formulaire de contact de votre espace dédié, par mail à contact.associes@advenis.com ou par courrier adressé à Advenis REIM, Service clients, 52 rue de Bassano 75008 Paris, avant le 30 novembre 2025.

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.

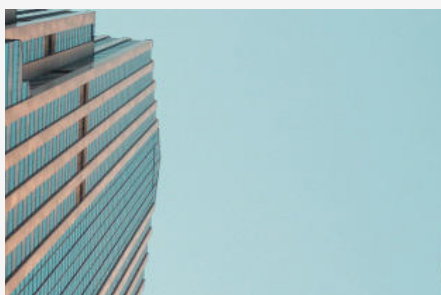
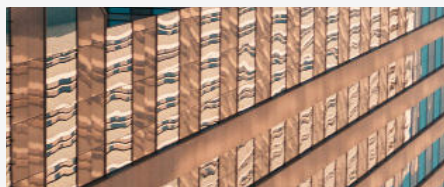
Pour toutes questions ou doutes, n'hésitez pas à :

Utiliser le formulaire contact sur le site :
www.advenis-reim.com ;

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 ;

ou par téléphone au **01 78 09 88 34**.



⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

Risques

Risque faible

Risque élevé



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 5 ans, soit jusqu'à la date de clôture prévisionnelle de la SCPI. À cette durée de détention minimum, pourra s'ajouter une période prévisionnelle de liquidation des actifs de 2 années. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 6 sur 7 qui est une classe de risque élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

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 cités 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 Renovalys 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. Revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. La liquidité est limitée.

Lexique

Autorité des Marchés Financiers (AMF) :

Autorité qui régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation.

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

Dividendes bruts par part : Pour une part en jouissance 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.

Surface 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.

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.

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.

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

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

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 ».



Fiche d'identité

Forme juridique	SCPI Déficit foncier à capital fixe
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Numéro d'immatriculation	RCS 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



SCPI Renovalys 2

Vie de votre SCPI

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

L'assemblée générale de votre SCPI s'est tenue le 26 mai 2025 sur convocation de la société de gestion. Toutes les résolutions ont été mises aux voix et adoptées. Retrouvez-les dans votre rapport annuel disponible ici.

Merci à tous les associés pour leur participation.

[Accédez au Rapport Annuel en cliquant ici.](#)

www.advenis-reim.com

Retrouvez plus d'information sur Advenis REIM, son actualité et ses solutions d'investissement.



Connexion à votre extranet client

Plus d'information sur votre SCPI à découvrir.

Votre espace sécurisé

Suivez-nous !



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
Dépositaire : CACEIS Bank

Advenis REIM

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

 **ADVENIS**
Real Estate
Investment Management