

2<sup>EME</sup> SEMESTRE 2025

# SCPI Renovalys 2

## Déficit foncier

### Bulletin semestriel d'information n° 49

PÉRIODE DE VALIDITÉ DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2026

#### Chiffres clés

AU 31/12/2025

CAPITAL SOCIAL INITIAL STATUTAIRE

**778 300 €**

NOMBRE D'ASSOCIÉS

**603**

CAPITAL SOCIAL <sup>(1)</sup>

**15 403 920 €**

DURÉE RECOMMANDÉE  
DE DÉTENTION DES PARTS

**18 ans**

NOMBRE DE PARTS

**3 633**

VALEUR NOMINALE D'UNE PART <sup>(1)</sup>

**4 240 €**

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

**3 722,37 €**

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

**3 047,38 €**

VALEUR DE RECONSTITUTION <sup>(1)</sup>  
AU 31/12/2024

**13 523 361,19 €**

VALEUR DE RÉALISATION <sup>(1)</sup>  
AU 31/12/2024

**11 071 117,68 €**

<sup>(1)</sup> 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. Revenus potentiels non garantis et dépendant de l'évolution du marché immobilier. 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,

La fin de l'année 2025 s'inscrit dans la continuité de la dynamique positive observée dès le début de l'exercice, marquée par un redémarrage progressif de l'activité sur le marché immobilier résidentiel après près de deux années de ralentissement.

Les volumes de transactions repartent à la hausse par rapport à 2024. Selon le réseau Laforêt, plus de 900 000 transactions auraient été enregistrées en 2025, contre moins de 800 000 l'année précédente d'après les Notaires de France, soit une progression d'environ 12 % sur un an.

Cette évolution traduit avant tout un ajustement progressif du marché après le fort ralentissement observé en 2024, dans un contexte toujours marqué par des incertitudes économiques et financières. Elle s'accompagne toutefois d'une reprise asymétrique, principalement portée par les primo et secundo-accédants, qui bénéficient du desserrement du crédit pour concrétiser leurs projets de résidence principale.

Cependant, ce volume de transactions diffère selon les régions. En 2025, l'activité sur le marché des appartements anciens se redresse plus nettement dans les grandes métropoles, qui concentrent une part significative des échanges et retrouvent un rôle moteur. Dans les seize principales villes françaises, la reprise de l'attractivité observée depuis mi-2024 s'est traduite par un retour progressif des acheteurs et une augmentation sensible du nombre de ventes, notamment à Bordeaux, Toulouse, Nantes ou Lyon, après plusieurs années de repli. À l'inverse, dans de nombreuses villes moyennes, la dynamique transactionnelle apparaît plus contenue. L'hétérogénéité observable confirme que la reprise des transactions en 2025 reste principalement portée par les grands pôles urbains, tandis que les volumes demeurent plus modestes hors métropoles.

Le redressement du marché immobilier en 2025 repose en grande partie sur l'amélioration des conditions de financement. La production de crédits immobiliers progresse jusqu'au mois d'octobre, le volume de crédits accordés atteignant 13,2 milliards d'euros sur ce seul mois, selon la Fédération bancaire française. Après un léger repli en novembre à 12,3 milliards d'euros, les volumes restent largement supérieurs à ceux du début de l'année 2024, lorsque la production mensuelle s'établissait à 6,9 milliards d'euros en février. Cette évolution est portée par la baisse progressive des taux d'intérêt, favorisant le retour des emprunteurs sur le marché : à la fin de l'année 2025, le taux moyen des crédits immobiliers s'établit autour de 3,10 %, contre un pic supérieur à 4,20 % atteint fin 2023. Cette détente des taux bénéficie en priorité aux ménages accédants et constitue un levier majeur de la reprise des transactions.

Cependant, ces taux demeurent plus élevés qu'avant 2021, ce qui conduit les investisseurs privés à exiger des niveaux de rendement supérieurs. Cette contrainte se traduit par un ajustement à la baisse des valeurs des biens occupés et freine les décisions d'investissement. À l'inverse de la dynamique observée chez les accédants, le marché de l'investissement locatif connaît ainsi un net ralentissement, affectant directement le parc immobilier loué. Cette évolution se reflète dans le recul de l'activité sur ce segment : la part des investisseurs privés dans les transactions s'établit désormais à 17 %, contre près d'un quart en 2024 <sup>(1)</sup>, confirmant une phase de repli du marché de l'investissement locatif.

Ce recul s'explique également par un renforcement des contraintes pesant sur l'investissement locatif. L'encadrement plus strict des loyers limite les perspectives de revalorisation des revenus, tandis que le durcissement des normes énergétiques génère des coûts de mise aux normes significatifs pour les propriétaires. À cela s'ajoute une fiscalité moins favorable appliquée aux revenus locatifs, contribuant à dégrader l'attractivité économique potentielle des opportunités d'investissements. Dans ce contexte, la contrainte imposée sur les loyers en raison de l'encadrement des loyers conduit mécaniquement les investisseurs à revoir leurs hypothèses de revenus à la baisse.

Parallèlement, le marché locatif demeure structurellement tendu, en raison d'un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande, bien que l'année 2025 marque un léger recul de cette tension. À Paris, l'offre locative reste inférieure de 30 à 40 % à son niveau d'avant la crise sanitaire, et le volume d'annonces demeure limité face à une demande toujours soutenue. Selon LocService, le ratio entre le nombre de candidats et l'offre disponible s'établit à 4,69 en 2025, contre 4,8 en 2024, enregistrant pour la première fois depuis six ans une légère baisse, signe d'un rééquilibrage encore très progressif. Malgré ce début de détente, le marché locatif reste marqué par de fortes disparités territoriales, avec des niveaux de loyers en Île-de-France demeurant supérieurs de plus de 80 % à ceux observés en province, soulignant la nécessité d'une approche prudente et localisée de l'investissement locatif.

Votre SCPI Renovalys n°2 a également porté une attention particulière à ses taux d'occupation financier (TOF) <sup>(1)</sup> et physique (TOP) <sup>(2)</sup>. Malgré un suivi régulier des locataires, le premier est en baisse par rapport au semestre précédent, en passant de 86,54 % à 84,62 %. Le second est en hausse, passant de 82,38 % à 83,30 %. Le niveau de TOF s'explique par la vacance de l'immeuble de Chalon-sur-Saône, qui fait actuellement l'objet de travaux de remise en état suite à l'incendie qui l'a touché.

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

### Sources :

Boursorama, « Immobilier : en 2025, le marché s'est rééquilibré, mais n'est pas encore sorti de la crise » du 06/01/2026,  
Boursorama, « Crédit immobilier : enfin une bonne nouvelle pour les Français dès cet hiver 2025 »,  
Les Échos, « Immobilier : la tension locative recule pour la première fois en 6 ans » du 09/01/2026,  
Les Échos, « Immobilier : 2026 sera-t-elle une bonne année pour acheter ? » du 01/01/2026,  
Mon Immeuble, « Bilan immobilier 2025 et perspectives 2026 : le point de Laforêt » du 08/01/2026,  
<sup>(1)</sup> Mon Immeuble, « Immobilier ancien : +16 % de transactions en 2025, est-ce une vraie reprise ? » du 07/10/2025,  
Notaires de France, « Bilan immobilier de l'année 2024 » du 16/12/2024,  
Le Figaro, « Une tension locative moins forte ? Découvrez votre loyer, ville par ville » du 12/01/2026,  
LocService.fr, « Marché locatif : pour la première fois, la tension recule un peu en 2025 » du 06/01/2026,  
Notaires de France, « Marché immobilier ancien français » de 01/2025,  
Fédération bancaire française, « Derniers chiffres sur les crédits aux particuliers » du 13/01/2026,  
Laforêt Immobilier, « Bilan immobilier 2025 et perspectives 2026 » du 08/01/2026,  
Le Monde, « Immobilier : les grandes villes retrouvent des couleurs, les villes moyennes marquent le pas » du 28/09/2026

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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  | 2025  |
|---|-----------|-------------|--------------|--------------|-----------------|-------|-------|-------|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 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 | 3 633 |
| Associés au 31/12   | 25        | 132         | 565          | 566          | 566             | 572   | 575   | 579   | 579          | 583   | 586   | 595   | 603   | 603   |
| Nombre de parts offertes à la vente au 31/12  | -         | -           | -            | -            | -               | -     | -     | -     | 7            | 2     | 49    | 25    | 52    | 54    |
| 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 € |       |       |       |       |       |

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

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

<sup>(\*)</sup> 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 <sup>(1)</sup> | 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 |

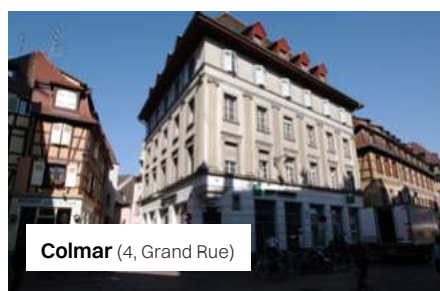
<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

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 31/12/2025



**7** actifs en France



## Chiffres clés du semestre

AU 31/12/2025

NOMBRE D'IMMEUBLES

**7**

LOTS D'HABITATION

**44**

NOMBRE DE COMMERCE

**5**

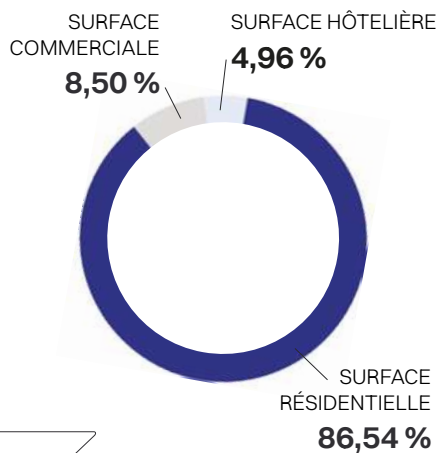
SURFACE HABITABLE LOI BOUTIN <sup>(1)</sup>

**3 176 m<sup>2</sup>**



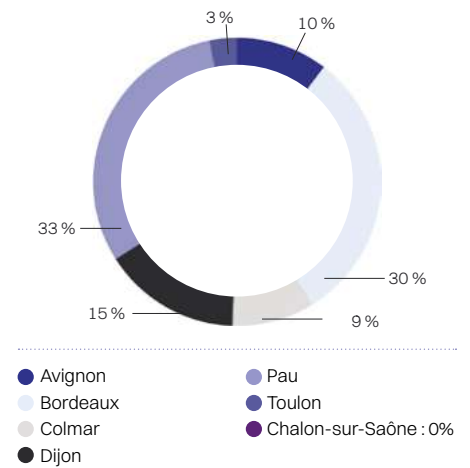
## Répartition des surfaces

AU 31/12/2025



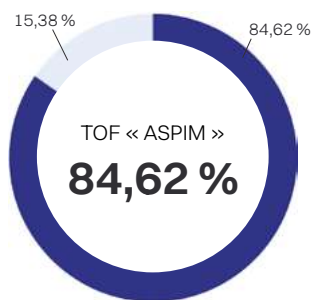
## Répartition des loyers

AU 31/12/2025



## L'essentiel de la gestion au 31/12/2025

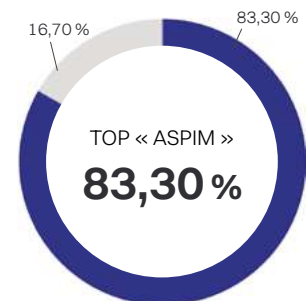
### Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(1)(2)</sup>



| Catégorie  | Pourcentage |
|--|-------------|
| Locaux occupés   | 84,62 %     |
| 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  | 15,38 %     |



### Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(1)(3)</sup>



| Catégorie                                 | Pourcentage |
|---|-------------|
| Locaux occupés                            | 83,30 %     |
| Locaux vacants en recherche de locataires | 16,70 %     |

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

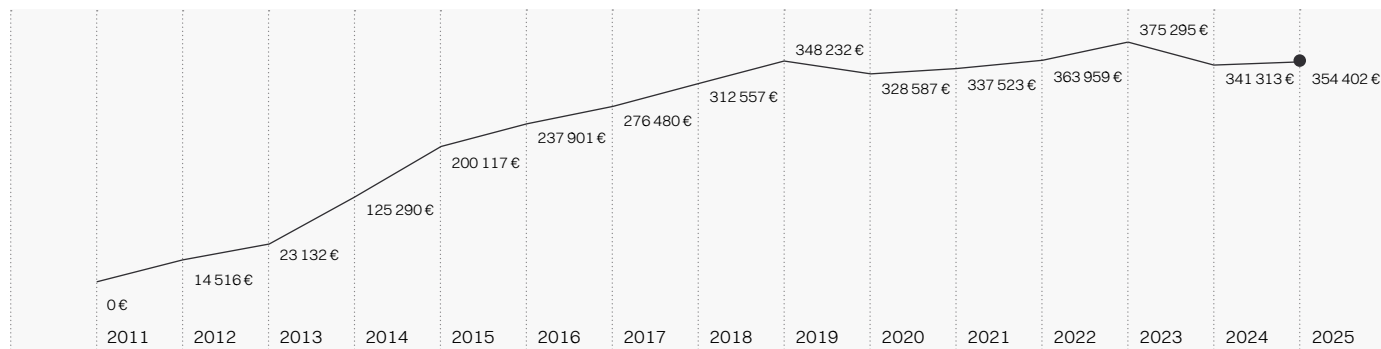
<sup>(2)</sup> Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyers et des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

<sup>(3)</sup> Division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI (hors surfaces extérieures et parkings).

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. Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

## Répartition des loyers quittancés sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2025

LOYERS ENCAISSÉS AU 2EME SEMESTRE 2025 : 188 839 €



| Ville                                    | PATRIMOINE     |   |                    | GESTION LOCATIVE  |                          |                      |                        |
|--|----------------|---|--------------------|-------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
|  | Nombre de lots | Surface habitable loi Boutin <sup>(1)</sup> en m <sup>2</sup> | Date d'acquisition | Date de livraison | Date de mise en location | Nombre de lots loués | Nombre de lots vacants |
| Avignon<br>(9, rue Arc de l'Agneau)      | 6              | 344   | déc-11             | sept-13           | sept-13                  | 6                    | -                      |
| Bordeaux<br>(160-162, cours Victor Hugo) | 10             | 873   | sept-12            | mars-14           | mars-14                  | 9                    | 1                      |
| Chalon-sur-Saône<br>(9, rue au Change)   | 4              | 197   | déc-12             | juil-14           | sept-14                  | -                    | 4                      |
| Colmar<br>(4, Grand Rue)                 | 6              | 364   | déc-12             | juil-14           | juil-14                  | 5                    | 1                      |
| Dijon<br>(3-5, rue Turgot)               | 4              | 157   | déc-10<br>déc-11   | juil-15           | août-15                  | 4                    | -                      |
| Pau<br>(16, rue O'Quin)                  | 15             | 1 097   | déc-11<br>déc-12   | juin-17           | juil-17                  | 14                   | 1                      |
| Toulon<br>(24, rue Augustin Daumas)      | 4              | 144   | déc-12             | févr-19           | févr-19                  | 2                    | 2                      |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>49</b>      | <b>3 176</b>  | -                  | -                 | -                        | <b>40</b>            | <b>9</b>               |

<sup>(1)</sup> 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. Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs. 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

2 parts ont été cédées au second semestre de 2025. De plus, 54 parts sont proposées à la vente, dont 3 parts proposées à l'achat pour un prix unitaire de 1 200 €. La prochaine confrontation aura lieu le 26 mars 2026 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](https://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, 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.**

## Actualités réglementaires

A la suite des ordonnances n°2024-662 et 2025-229 ainsi que des décrets n°2025-673 et n°2025-762, le cadre réglementaire des SCPI a subi des évolutions qu'il convient de refléter dans les Statuts la Note d'information de votre SCPI, afin d'être en conformité avec les nouvelles dispositions applicables.

Les principales modifications qui seront présentées aux associés lors de la prochaine assemblée générale, réunie à titre ordinaire et extraordinaire, tiennent à :

- la suppression de l'obligation d'approbation des valeurs annuelles en assemblée générale;
- l'extension de l'objet social d'une SCPI;
- la modification du nombre de membres pouvant siéger au conseil de surveillance;
- la suppression des quorums requis pour que les assemblées générales délibèrent valablement;
- l'instauration de la faculté de tenir et de convoquer les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication;
- la modification du mandat de l'expert externe en évaluation (périodicité et durée);

Conformément aux nouvelles dispositions réglementaires, à compter de la prochaine assemblée générale, les rapports annuels seront mis à disposition sur le site internet de la société de gestion, en remplacement de l'envoi obligatoire précédemment stipulé par la loi.

Toutefois, les associés qui feront la demande à l'adresse mail [bmo-areim@advenis.com](mailto:bmo-areim@advenis.com) pourront continuer de recevoir leur exemplaire de rapport annuel de la SCPI sur support papier.

## 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 :

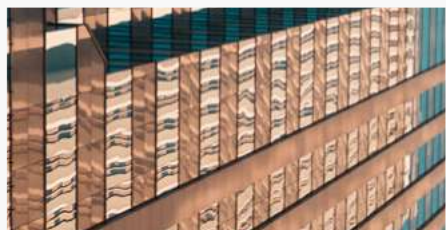
[www.advenis-reim.com](https://www.advenis-reim.com) ;

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**.



<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le lexique page 8.

**Risques**

Risque faible

Risque élevé

1 2 3 4 5 6 7

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.

|  |   |
|--|---|
| <b>Diversification des placements</b>  | Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.   |
| <b>Impact de la fiscalité</b>          | 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.   |
| <b>Risque de perte en capital</b>      | 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.   |
| <b>Risque de marché</b>                | 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.<br>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.<br>Le capital investi n'est pas garanti. |
| <b>Risque de liquidité</b>             | 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.  |
| <b>Risque de durabilité</b>            | 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).  |
| <b>Autres risques</b>                  | Risque de gestion discrétionnaire.  |
| <b>Marché des parts/cessions</b>       | 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.  |
| <b>Gestion des conflits d'intérêts</b> | 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<br>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.

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

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

 **ADVENIS**  
Real Estate  
Investment Management