

# SCPI Renovalys 2

Bulletin trimestriel d'information n°18

1<sup>er</sup> trimestre 2015

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2015

## L'essentiel de votre SCPI

**Forme juridique** : SCPI déficit foncier à capital fixe

**RCS** : Paris 529 995 003

**Visa AMF** : n° 11-06 du 20 avril 2011

**Capital social statutaire** : 20 003 600 €

**Société de gestion** : Avenir Finance I.M.

**Agrément AMF** : GP 97-124

**Date d'ouverture au public** : 09/05/2011

**Clôture des souscriptions** : 31/12/2012

**Durée recommandée de détention des parts** : statutaire 18 ans

**Nombre d'associés** : 566

**Nombre de parts** : 3 633

**Capital souscrit** : 15 621 900 €

**Prix de la part** : 5 000 €

**Nombre d'immeubles** : 7

**Nombre de lots** : 50

## L'actualité du trimestre

La lente baisse des prix de l'immobilier ancien se poursuit (indice Notaires-Insee en baisse de 2,4 % par rapport à 2013). Ce phénomène de consolidation, quoique pénalisant pour les propriétaires, les préserve également d'un retournement brutal, et notamment dans les grandes villes où l'inflexion des prix de vente reste comme bien souvent moins marquée. Dans ce contexte hésitant, les délais de vente continuent de s'allonger mais la baisse des taux d'intérêt, qui se maintiennent à des plus bas historiques, et le faible rendement des autres produits d'épargne (fonds monétaires, etc.) permettent au marché immobilier ancien de conserver une certaine tenue. Avec un volume de 700 000 transactions environ, les ventes de biens anciens s'avèrent en effet plus stables que les mises en chantier de logements neufs, qui se replient de 11% par rapport à 2013.

## Le patrimoine de votre SCPI

Ville	Patrimoine		Gestion des travaux			Gestion locative		
	Nombre appartements	Surface (m <sup>2</sup> )	Appart. livrés	Date acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre lots loués	Nombre lots vacants
Avignon	7	371	7	12/2011	3T13	09/2013	6	1
Bordeaux	10	883	10	09/2012	1T14	03/2014	10	0
Chalon/Saône	4	217	4	12/2012	3T14	09/2014	4	0
Colmar	6	391	6	12/2012	3T14	07/2014	6	0
Dijon	4	164	-	12/2011	2T15	-	-	-
Pau	15	1 142	-	12/2011 12/2012	2016	-	-	-
Toulon	4	153	-	12/2012	2T16	-	-	-

## Commentaires de gestion

Si vous êtes assujettis à l'ISF, la valeur que nous vous conseillons de prendre en compte pour compléter votre déclaration s'élève à 4 386 €.

## Marché des parts / Cession

Aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente. La liquidité du placement est très limitée.

## Revenus distribués

Aucun dividende n'a été distribué par la SCPI Renovalys 2.

## Composition de votre patrimoine



Avignon



Bordeaux



Chalon sur Saône



Toulon



Dijon



Pau



Colmar

## Informations

### Risques principaux

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants : votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 4 au paragraphe « Objectif de rentabilité » et page 12 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la note d'information. Il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenu 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 6 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; la durée de placement recommandée est de 15 ans ;

- 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. 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 18 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 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.

### Gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, la Société Avenir Finance Investment Managers a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe Avenir Finance. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, la Société Avenir Finance Investment Managers se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

### Taux d'occupation physique et financier

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il peut être calculé :

**Soit en fonction des loyers** : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division : du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

**Soit en fonction des surfaces** : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division : de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI à un instant donné.

### Marché des parts / Cession

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.

SCPI Renovalys 2  
12 rue Médéric - 75017 Paris  
RCS Paris 529 995 003  
Visa AMF n°11-06 du 20 avril 2011  
Notice publiée au BALO le 2 mai 2011

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

avenirfinance  
investment managers

Avenir Finance I.M.  
12 rue Médéric - 75017 Paris  
Tél : 01 70 08 08 00 - Fax : 01 70 08 08 03  
<http://im.avenirfinance.fr>  
e-mail : [info@avenirfinance.fr](mailto:info@avenirfinance.fr)

Société de Gestion - Agrément AMF n° GP 97-124  
Gestion immobilière depuis le 13/10/2009  
S.A. au capital de 2 401 457,60 € - RCS Paris 414 596 791