

# SCPI Renovalys 2



Bulletin trimestriel d'information n°28

Période du 1er juillet au 30 septembre 2017

## L'essentiel de votre SCPI

### Forme juridique :

SCPI Déficit foncier à capital fixe

RCS : Paris 529 995 003

Visa AMF : n° 11-06 du 20/04/2011

Société de gestion : Advenis Investment Managers

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 social : 15 403 920 €

Nombre d'immeubles : 7

Nombre de lots : 49

## L'actualité du trimestre

Après un très bon premier semestre, le marché résidentiel a ralenti durant le troisième trimestre. Cette baisse d'activité se constate chaque année durant la période estivale et ne devrait pas empêcher le marché de l'ancien de performer sur l'année 2017 pour atteindre les 900 000 transactions (vs. 848 000 en 2016).

La demande soutenue depuis le début de l'année a pour principale conséquence une hausse des prix sur l'ensemble du territoire avec d'importantes disparités régionales.

Si les transactions se portent plutôt bien, le marché locatif est quant à lui dans une phase de stabilisation et ne devrait pas voir les loyers bouger au cours des prochains mois.

Le gouvernement planche actuellement sur plusieurs mesures qui devraient façonner l'année 2018 (aides au logement, crédit, dispositif de défiscalisation, urbanisme, bail d'habitation, etc...).

Enfin, nous vous informons que la cession des activités de gestion d'actifs OPCVM et pour compte de tiers d'Advenis IM, va entraîner la création d'une nouvelle société de gestion, en cours d'agrément auprès de l'AMF, qui sera en charge des SCPI « Advenis REIM » (Real Estate Investment Managers). Cette nouvelle entité sera filiale à 100 % de la maison mère Advenis. Advenis IM a convoqué les associés en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre au vote le projet de changement de société de gestion tout en précisant la volonté du groupe Advenis de se recentrer sur ces métiers immobiliers. Ce changement n'entraînera aucune conséquence ni sur la gestion, ni sur le fonctionnement des SCPI.

## Le patrimoine de votre SCPI

Patrimoine			Gestion des travaux			Gestion locative		
Ville	Nombre de lots	Surface (m²)	Nombre de lots livrés	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
Avignon	6	371	6	12/2011	3T13	09/2013	5	1
Bordeaux	10	883	10	09/2012	1T14	03/2014	10	-
Chalon sur Saône	4	217	4	12/2012	3T14	09/2014	4	-
Colmar	6	391	6	12/2012	3T14	07/2014	6	-
Dijon	4	164	4	12/2011	3T15	08/2015	4	-
Pau	15	1 142	15	12/2011 12/2012	2T17	07/2017	11	4
Toulon	4	153	-	12/2012	4T17	-	-	-

## Commentaires de gestion

### Taux d'occupation du patrimoine livré :

Au troisième trimestre, le taux d'occupation physique s'élève à 88,40 %.

Cette baisse relative du taux d'occupation s'explique par la prise en compte dans nos calculs de la livraison de l'immeuble de Pau. Les deux premiers mois de commercialisation ont permis de louer 11 lots sur 15.



## Marché des parts / Cession

Aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente.

La liquidité du placement est très limitée.

## Revenus distribués

La SCPI Renoyalys a procédé au versement d'un dividende de 40 € par part le 20 juin 2017.

## Composition de votre patrimoine



Avignon



Bordeaux



Chalon sur Saône



Toulon



Dijon



Colmar



Pau

## 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 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, vous devez conserver vos parts au minimum jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle où la dernière imputation sur le revenu global a été pratiquée sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; la durée de placement recommandée est de 18 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 la période de constitution du patrimoine et de restauration des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle, les premières locations devant intervenir dans les 24 mois qui suivront les dates d'acquisition des immeubles. Pendant cette période de 24 mois, la SCPI ne percevra ni recette locative, ni recette financière. 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 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.

### Gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, la Société Advenis 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 Advenis. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, la Société Advenis 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 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 de 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 Renoyalys 2  
12 rue Médéric - 75017 Paris  
RCS Paris 529 995 003

Visa AMF n° 11-06 du 20/04/2011  
Notice publiée au BALO le 02/05/2011

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



### Advenis Investment Managers

12 rue Médéric - 75017 Paris  
Tél. : 01 70 08 08 00  
<http://advenis-im.com>

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