

SCPI Renovalys 2



Bulletin trimestriel d'information n°31

Période du 1er Avril au 30 Juin 2018

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 : 574

Nombre de parts : 3 633

Capital social : 15 403 920 €

Nombre d'immeubles : 7

Nombre de lots : 49

L'actualité du trimestre

L'actualité du deuxième trimestre 2018 a été marquée par la décision du conseil des gouverneurs de la Banque Centrale Européenne de maintenir ses taux directeurs au plus bas et ce, jusqu'à l'été 2019. Il est bon de rappeler que le marché de l'immobilier (évolution des prix, volume des transactions) est étroitement lié à la politique des taux et que ce contexte de taux bas est favorable à l'immobilier.

En parallèle, nous remarquons une tendance haussière des loyers de 1,25 % en moyenne sur tout le territoire français, due notamment à l'inflation (l'indice de référence des loyers au 2nd trimestre 2018 est de 127,77 alors qu'il était de 126,19 au 2nd trimestre 2017, Source INSEE).

La conjonction de ces deux paramètres, taux bas et hausse des loyers favorisent une tension positive sur les prix de l'immobilier. Ainsi, la projection des indices de prix à fin mai 2018, à partir des avant-contrats, anticipe une poursuite de la hausse que ce soit en appartements anciens (+4 % sur un an en moyenne) ou en maisons anciennes (+2,2 % sur un an en moyenne), selon les notaires de France.

Marché des SCPI :

En 2017, les SCPI françaises ont enregistré une année record en collecte avec 7,2 milliards d'euros.

La capitalisation est de 50,3 milliards d'euros, avec 30 sociétés de gestion pour 181 véhicules selon l'ASPIM.

Nous constatons durant le premier semestre 2018 que l'intérêt des français pour les SCPI ne faiblit pas avec une collecte de 1,2 milliards d'euros enregistrée le premier trimestre 2018.

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 (9, rue Arc de l'Agneau)	6	371	6	12/2011	3T13	09/2013	5	1
Bordeaux (160-162, cours Victor Hugo)	10	883	10	09/2012	1T14	03/2014	10	-
Chalon sur Saône (9, rue au Change)	4	217	4	12/2012	3T14	09/2014	3	1
Colmar (4, Grande Rue)	6	391	6	12/2012	3T14	07/2014	6	-
Dijon (3-5, rue Turgot)	4	164	4	12/2011	3T15	08/2015	4	-
Pau (6, rue O-Quin)	15	1 142	15	12/2011 12/2012	2T17	07/2017	12	3
Toulon (24, rue Dumas)	4	153	-	12/2012	3T18	-	-	-

Commentaires de gestion

Le taux d'occupation financier est en légère baisse au 2^{ème} trimestre 2018. Plusieurs dossiers de location sont en cours de validation et devraient permettre la relocation rapide des lots vacants (sur Pau, 2 lots vont être loués durant le 3^{ème} trimestre 2018). La réception des lots du bien situé à Toulon rue Daumas est prévue en Septembre 2018. La recherche de locataires est en cours afin que les lots soient occupés dès réception.



Marché des parts / Cession

Lors de la confrontation du marché secondaire du 28/12/2017, 15 parts ont été échangées au prix d'exécution de 2.000 € (commission de cession déduite et hors droits d'enregistrement). Depuis aucune part n'a été demandée à l'achat ni offerte à la vente. Nous tenons à rappeler que la liquidité du placement est 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 sont réduites, sauf à des prix très décotés.

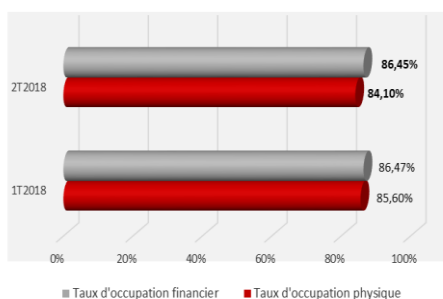
Revenus distribués

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI du 14 Mai 2018, toutes les résolutions ont été approuvées, notamment l'approbation de la nomination des 8 membres du conseil de surveillance qui se sont portés candidats et la distribution d'un dividende de 45 € par part. Ce dividende a été versé le 8 Juin 2018.

Composition de votre patrimoine



Taux d'occupation physique et financier



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 pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages sociaux ; la durée de placement recommandée est de 18 ans à compter de la date de souscription ; 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. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement est d'environ 20 ans pour permettre la liquidation totale des actifs ;

- 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 ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. 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 24 mois correspondant à la constitution du patrimoine, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle, 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 l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement. Ainsi, la rentabilité de la SCPI Renovalys 2 ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur les seuls avantages fiscaux. Cet investissement comporte un risque de perte en capital et le montant du 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 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 20/04/2011
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