



SCPI RENOVALYS 2

Bulletin trimestriel d'information n° 33 – Période 4^{ème} trimestre 2018

Validité du 1^{er} janvier au 31 mars 2019

INFORMATIONS GENERALES

Forme juridique	SCPI Déficit foncier à capital fixe
Adresse	52, rue de Bassano 75008 Paris
RCS de la SCPI	Paris 529 995 003
Visa AMF	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 initial statutaire	778 300 €
Durée recommandée de détention des parts	Statutaire 18 ans
Nombre d'associés	575
Nombre de parts	3 633
Capital Social	15 403 920 €
valeur nominale d'une part	4 240 €
Société de gestion	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Agrément AMF	GP 18000011 du 29 juin 2018
RCS	Paris 833 409 899
Expert externe en évaluation	CB Richard Ellis Valuation
Commissaire aux comptes	Société MAZARS

Surface acquise du patrimoine

3 321 m²

Nombre d'immeubles

7

Typologie / Nombre de lots

**5 commerces
44 lots d'habitation**

EDITORIAL

ACTUALITÉ DU MARCHÉ IMMOBILIER 2018

L'activité immobilière de l'année 2018 s'inscrit au niveau national dans la continuité des deux années précédentes.

En effet, les volumes de ventes restent stables et élevés dans un marché fluide et les prix continuent leur progression.

La variation des indices de prix sur les logements anciens enregistre une augmentation de +2,8% en France métropolitaine, +4,1% en Ile-de-France, +2,3% en Province sur une période d'un an, source: INSEE.

Ces chiffres traduisent une importante disparité sur l'année 2018 entre le marché immobilier des grandes villes françaises et celui des plus petites villes.

Nous constatons effectivement une augmentation de la valorisation des prix de l'immobilier ancien dans certaines grandes villes (Paris +6,2%, Lyon +8,3%, Caen +8,7%...), et une diminution du prix de l'immobilier dans certaines petites villes (Grenoble -2,6%...), source Notaire de France (évolution sur un an des appartements anciens au 3T2018).

Ces résultats constatés pour l'année 2018 s'expliquent également du fait que le marché immobilier continue de connaître des conditions de crédit extrêmement favorables.

En effet, la moyenne du taux de crédit pour toutes durées d'emprunts confondues en Novembre 2018 est de 1,44% selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Dans le même temps, l'apport personnel des emprunteurs recule à un bas niveau rarement atteint par le passé dû notamment à l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts accordés par les établissements bancaires pour soutenir la demande.

Actualité locative de la SCPI

La livraison des 4 lots de Toulon est attendue au cours du 1^{er} trimestre 2019. Le protocole d'accord signé avec la société en charge des travaux permettra à la SCPI de percevoir en 2019 une indemnité couvrant, depuis octobre 2017, le manque à gagner de loyers dû au retard de livraison de cette opération. Le nombre de lots vacants au 31/12/2018 (6 lots) reste inchangé depuis la fin du 3^{ème} trimestre 2018.

Cependant, cinq lots se sont libérés au cours du trimestre (deux sur Avignon, deux sur Bordeaux et un sur Colmar). Deux de ces lots ont été immédiatement reloués (sur Bordeaux et Avignon) et les baux de trois nouveaux locataires à Pau, Colmar et Chalon ont pris effet au cours du trimestre.

Michael Berguig
Gérant immobilier

MARCHÉ DES PARTS / CESSION

Aucune part n'a été demandée à l'achat ni offerte à la vente au cours du trimestre écoulé et aucune confrontation sur le marché secondaire n'a eu lieu en 2018.

Pour rappel, lors de la confrontation du marché secondaire du 28/12/2017, 15 parts ont été échangées au prix d'exécution de 2.000€ (hors commission de cession et hors droits d'enregistrement).

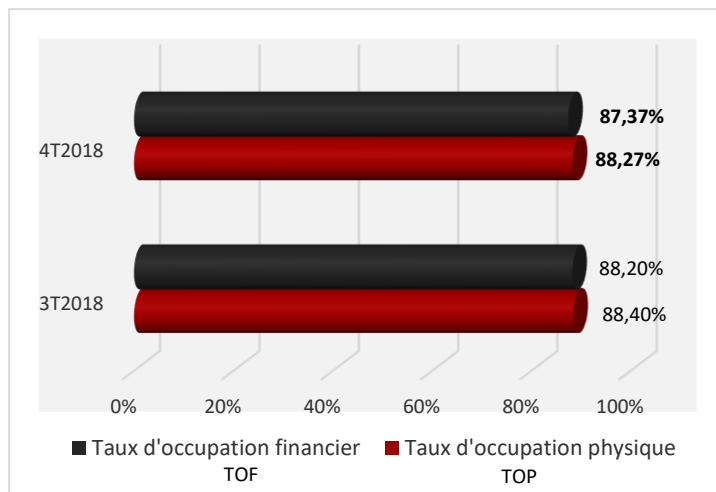
Nous tenons à rappeler que la liquidité du placement est très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente de parts sont réduites, sauf à des prix très décotés.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

Les taux d'occupation indiquent le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Ils peuvent être calculés :

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.



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	4	2
Bordeaux (160-162, cours Victor Hugo)	10	883	10	09/2012	1T14	03/2014	9	1
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	5	1
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	14	1
Toulon (24, rue Daumas)	4	153	-	12/2012	1T19	-	-	-

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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 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.

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.