

SCPI

Renovalys 2

Rapport annuel 2011

## LA SOCIÉTÉ DE GESTION

AVENIR FINANCE INVESTMENT  
MANAGERS

Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF N°GP 97124 du 17 décembre 1997

- Agrément AMF pour la gestion immobilière du 13  
octobre 2009

## LA SCPI

RENOVALYS 2

Siège social : 53 rue de la Boétie – 75008 PARIS

N° 529 995 003 RCS PARIS

Bureaux : 53 Rue de la Boétie – 75008 PARIS

Téléphone : 01 70 08 08 00

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

## LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### Président

Monsieur Jean-Claude SUHR

### Vice Président

Monsieur Jean-Claude GUDEFIN

### Membres du conseil

- Monsieur Gérard GUILLERMAIN,
- Monsieur Antonin CARREAU,
- Monsieur Claude FOSSARD,
- Monsieur Thierry GONTARD,
- Monsieur Daniel RAFFARD
- Monsieur Jean-Pierre CORDOLA,
- Monsieur Alfonso DI IANNI,
- Monsieur Edmond PELLETIER.

## COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

### TITULAIRE

MAZARS,

Société anonyme au capital de 1 886 008 €,

Immatriculée au RCS de Lyon

sous le n° 351 497 649,

131, boulevard Stalingrad

69100 VILLEURBANNE

### EXPERT IMMOBILIER

Monsieur Laurent GOUTTENOIRE

Expert près la cour d'appel de Lyon

18-20, rue Tronchet 69 006 LYON

## LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous vous avons convoqués en assemblée générale mixte pour vous rendre compte des activités de votre société depuis sa création en décembre 2010 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2011

### LE MARCHE DE L'IMMOBILIER

Avec 765 000 transactions en 2011, le marché de l'immobilier ancien résidentiel enregistre une baisse très limitée d'environ 2% par rapport à 2010.

Dans le même temps, au plan national, la hausse moyenne des prix en 2011 a été de 1 à 5% avec en forte hausse Paris à 15%.

En fin d'année, le projet de réforme de la taxation des plus-values ainsi que le contexte économique ont freiné les ardeurs des acquéreurs.

Les perspectives 2012 :

Compte tenu du contexte économique et de la crainte de l'augmentation de la pression fiscale, le marché de l'immobilier ancien résidentiel devrait être attentiste en 2012.

Dans les secteurs privilégiés où la demande de logements est supérieure à l'offre comme à Paris, ou dans certains centres villes, les prix devraient demeurer stables. De plus compte tenu de la persistance du déséquilibre structurel de l'offre de logements en France, une étude du cabinet XERFI prévoit une progression des prix de l'immobilier ancien au rythme de 1.5% par an en moyenne entre 2012 et 2015.

Les taux de crédits sont actuellement bas et les conditions se sont encore améliorées en mai. De ce fait le volume des prêts immobiliers après avoir chuté en début d'année est reparti en très légère hausse de 0.6% en mai.

Enfin compte tenu de la persistance d'une aversion au risque des investisseurs et des incertitudes liées à la dette de certains états européens, et les conséquences notamment pour les fonds euros des contrats d'assurance, l'immobilier d'investissement en général et les SCPI en particulier sont considérés comme des valeurs refuge à privilégier.

Le fort développement de la collecte SCPI depuis quelques années avec une collecte globale en 2011 de 2.79 milliards d'euros confirme la pertinence de ce type de placement.

### La SCPI

La SCPI RENOVALYS 2 a été créée en décembre 2010, sous l'égide de la société AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS.

La société est une SCPI à capital fixe.

RENOVALYS 2 est une SCPI « déficit foncier » : elle permet au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal dit « déficits fonciers »

Le régime fiscal « déficit foncier » de droit commun permet au porteur de parts d'imputer sur ses revenus fonciers, et dans la limite de 10 700 euros, sur son revenu global, la quote-part des dépenses

## Renovalys 2

d'entretien, de réparation et d'amélioration exposées par la société sur les immeubles qu'elle aura acquis, conformément à l'article 31 I du Code Général des Impôts.

RENOVALYS 2 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens à restaurer.

La société n'exclut pas occasionnellement, dans la limite de 20 % des fonds collectés, l'acquisition de locaux d'habitation n'entrant pas dans la catégorie précédente ou de locaux commerciaux ou professionnels.

Les parts ont été émises au prix de 5 000 euros, dont 700 euros de prime d'émission, destinée à couvrir les frais d'acquisition des immeubles et la commission de souscription.

## La collecte

La SCPI avait collectée au cours de l'année 2010, un capital social d'un montant de 823 550 € grâce à la contribution des associés fondateurs.

Au 31 décembre 2010, 181 parts avaient été souscrites.

Au cours de l'année 2011, 699 parts ont été souscrites pour atteindre un total de 880 parts, ce qui représentait un capital social de 3 783 819 € et une capitalisation de 4 318 550 € à la date de clôture de l'exercice de la SCPI.

La SCPI comptait, à la clôture de l'exercice, 132 associés.

## Le patrimoine

### ÉVOLUTION

Conformément à l'objet social et aux objectifs d'investissement de la SCPI, l'ensemble de ces biens immobiliers est éligible au dispositif du « déficit foncier » et permet aux investisseurs de bénéficier pleinement de cette fiscalité.

La SCPI a fait de belles acquisitions au cours de cet exercice dans trois villes entrant dans ses critères d'exigences tant par leur valeur patrimoniale, qu'économique, géographique ou démographique:

- Au cœur de la cité des Papes, sept lots dans un très bel immeuble datant de la fin du XVIIIème
- Dans le centre ville de PAU, deux lots (maisons de ville) datant du XIXème.
- Dans le centre ancien de Dijon, un lot dans un immeuble de caractère, témoignage de l'ancien couvent de la ville.

Ces acquisitions bénéficient de bons ratios foncier/travaux correspondant aux exigences de la SCPI (cf. tableau ci-dessous)

## Renovlys 2

### 5 – Le patrimoine immobilier

Adresse	N° Lot	Etat	Surface en m <sup>2</sup>	Acquisition prix	Acquisition frais inclus	Travaux	Prix revient final frais inclus
---------	--------	------	---------------------------	------------------	--------------------------	---------	---------------------------------

Acquisitions 2011	10		709,03	1 496 950	1 604 403	2 088 449	3 692 852
9 rue Arc de l'Agneau 84000 AVIGNON	1	En rénovation	47			102 588	
	2		31			65 832	
	8		83			190 034	
	9		25			53 656	
	12		62			141 870	
	15		53			133 445	
	16		70			173 937	
	<b>S/Total</b>			<b>371</b>	<b>864 350</b>	<b>920 350</b>	<b>861 362</b>

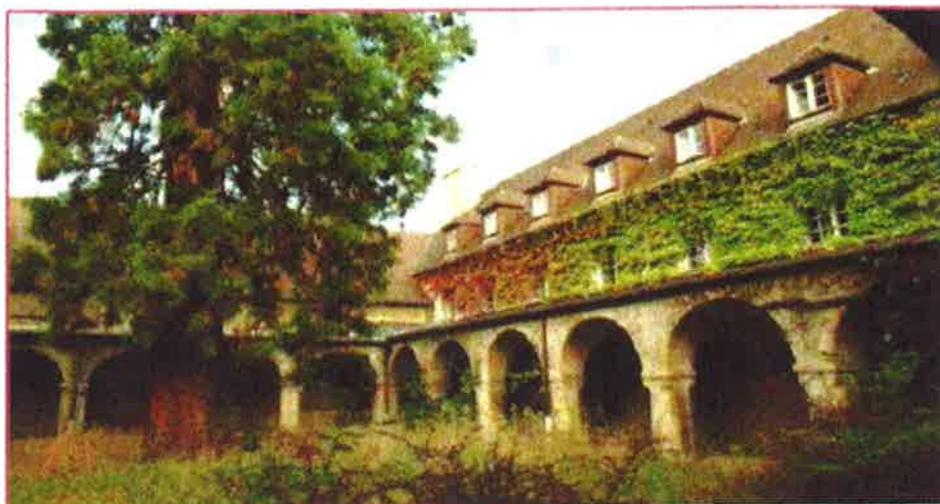
3-5 rue Turgot 21000 DIJON	1	En rénovation	63,3			320204	
	3		29,9			151249	
	4		28,2			142650	
	34		42,2			198697	
	<b>S/Total</b>			<b>163,6</b>	<b>418 100</b>	<b>450 622</b>	<b>812 800</b>

6 rue O'Quin 64000 PAU	<b>S/Total 2 lots</b>	En rénovation	<b>86,5+87,93</b>	<b>214 500</b>	<b>233 431</b>	<b>414 287</b>	<b>647 718</b>
---------------------------	-----------------------	---------------	-------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

<b>Total acquisition</b>			<b>709,03</b>		<b>43%</b>	<b>57%</b>	<b>100%</b>
--------------------------	--	--	---------------	--	------------	------------	-------------

## Renovalys 2

Quelques photos de Dijon

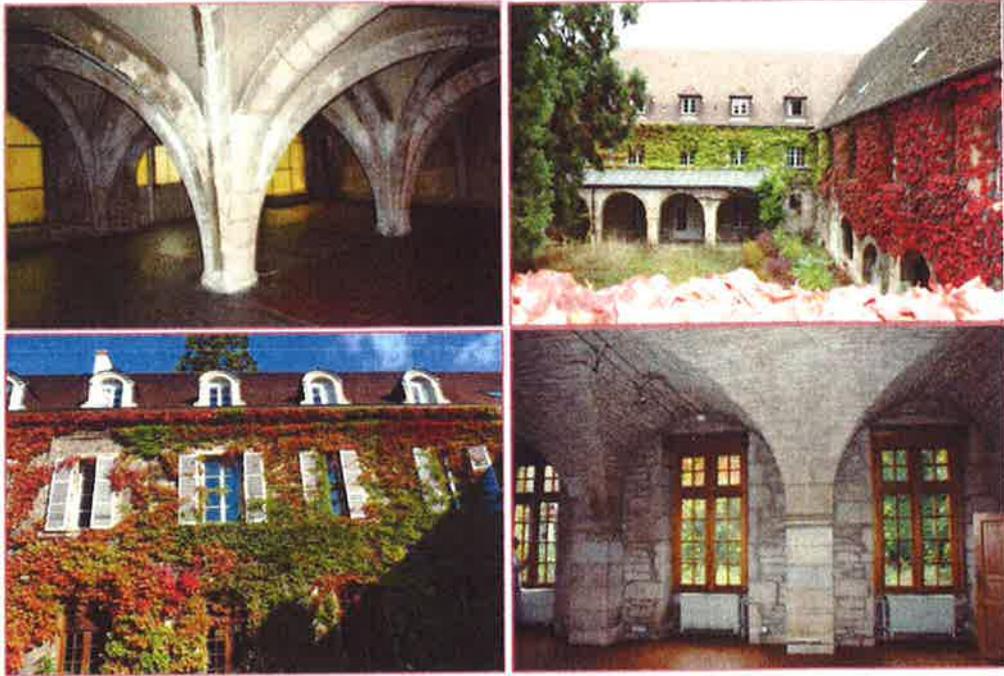


Vue aérienne du centre historique de Dijon

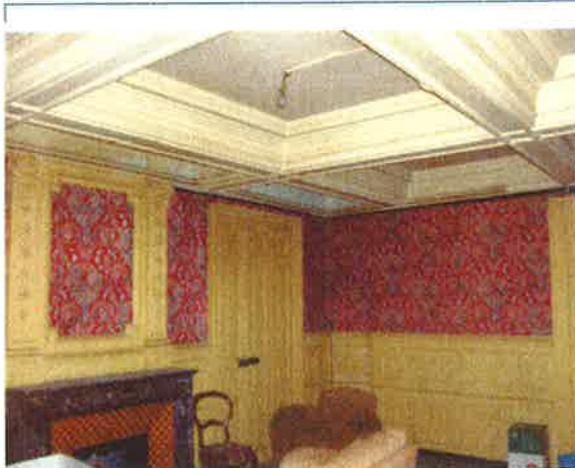
« Les cordeliers »



## Renovalys 2

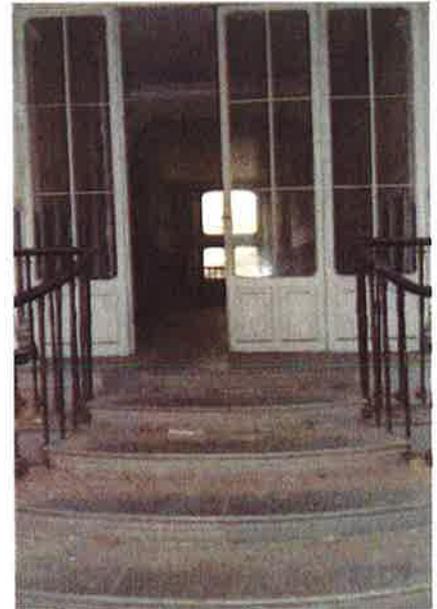


## Quelques photos d'Avignon rue Arc de l'Agneau



## Renovals 2

### Quelques photos de Pau – Villa O'Quin



PAU  
2 lots



## Renovalys 2

### 6 – L'avancement des travaux

#### **3-5 rue Turgot**

**21 000 DIJON**

*ASL Les Cordeliers - 3/5 rue Turgot et 7/9 rue Franklin 21 000 DIJON*

Association Syndicale Libre commune

Dernière Assemblée Générale le 06 décembre 2011

Travaux en cours

Livraison prévisionnelle : début 3<sup>ème</sup> trimestre 2013

#### **9 rue Arc de l'Agneau**

**84 000 AVIGNON**

*ASL L'arc de l'Agneau – 9 rue de l'arc de l'agneau 84 000 AVIGNON*

Association Syndicale Libre commune

Dernière Assemblée Générale le 15 décembre 2011

Marchés d'entreprise signés

Chantier en cours de préparation

Démarrage des travaux : printemps 2012

#### **6 rue O' Quin**

**64 000 PAU**

*ASL Villa O' Quin – 6 rue O' Quin 64 000 PAU*

Association Syndicale Libre commune

Dernière Assemblée Générale le 06 décembre 2011

Consultation des entreprises en cours

### 7- L'état du patrimoine immobilier en juin 2012

Les travaux sur l'acquisition de Dijon avancent. La phase de désamiantage ainsi que les travaux de gros œuvre sont achevés. Le chantier suit son cours.

Concernant l'immeuble en Avignon, toutes les phases de démolition sont achevées. Le chantier a commencé. Les façades sont échafaudées. Les travaux de restauration de la toiture sont en cours.

Toujours dans un souci de meilleure sélection, la consultation et l'examen des divers offres d'entreprises sont en cours sur Pau.

### **LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI**

Selon les expertises réalisées au premier trimestre 2012, la valeur vénale du patrimoine immobilier de la société s'élevait à 3 617 178 euros, hors droits.

La valeur estimée des biens acquis avant travaux est de 1 545 000 € pour un prix d'acquisition de 1 496 950 €.

Après arrêté des autres actifs de la société et de ses dettes, la valeur de réalisation de RENOVALYS 2 s'établissait, en fin d'exercice, à 4 238,81 euros par part et la valeur de reconstitution à 4 928,98 euros par part.

### L'expert immobilier

Monsieur Laurent GOUTTENOIRE a informé la société de gestion qu'il a changé de structure d'accueil d'exercice de son activité d'expert judiciaire et amiable mais que ce changement n'entraîne aucune modification dans la poursuite de son activité avec RENOVALYS puisque c'est au titre de personne physique qu'il a été nommé expert de la SCPI.

## Renovalys 2

### Les résultats et la distribution

Pour son premier exercice, d'une durée d'un peu plus 12 mois, Renovalys 2 a réalisé un résultat négatif de 93 555 euros.

Les charges immobilières ont représenté 4 000 euros.

La commission de souscription, 517 215 euros, a constitué l'essentiel des charges d'exploitation, mais elle est reprise en produit sous forme de transfert de charge et n'a pas d'incidence sur le résultat. Les autres charges d'exploitation, dont la commission due à la société de gestion, assise sur les recettes de la SCPI, les honoraires de commissariat au compte, d'expertise comptable, et les frais financiers liés à la garantie bancaire réglementaire, ont représenté 42 771 euros, environ.

Rapporté à une part de pleine propriété sur l'exercice, le résultat de l'exercice s'est établi à – 103.31 euros.

Aucun dividende ne sera mis en paiement au titre de ce premier exercice.

### Les retraits

Aucune part n'a fait l'objet d'une demande de retrait.

### L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire

L'assemblée ordinaire aura notamment à se prononcer sur les comptes annuels et l'affectation du résultat, ainsi qu'à approuver les valeurs représentatives du patrimoine.

L'assemblée générale se prononcera sur :

### Transformation de la SCPI en OPCI

Conformément à l'article L. 214-84-2 du Code monétaire et financier, est portée à l'ordre du jour la question de la transformation de la SCPI en OPCI (Organisme de placement collectif immobilier).

Les OPCI ont pour principal objet d'investir directement (par voie d'acquisition ou de construction d'immeubles destinés à la location) ou indirectement (au moyen de prise de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière) dans le secteur de l'immobilier locatif.

Les OPCI prennent la forme :

- soit de sociétés anonymes à capital variable (SPPICAV) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers,
- soit de fonds de placement immobiliers (FPI) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers.

La loi fait obligation à la société de gestion de soumettre à l'assemblée générale de la SCPI la question de la transformation en OPCI.

La société de gestion conseille d'ores et déjà aux associés de rejeter cette proposition.

En effet, l'avantage fiscal lié à la souscription des parts de la SCPI a été, pour la plupart des associés, une raison déterminante de leur investissement. Or, les textes fiscaux ne permettent en aucun cas de garantir la pérennité de cet avantage fiscal en cas de transformation de la SCPI en OPCI.

## Renovals 2

### Mise à jour des statuts

Lors de l'agrément de la SCPI, l'Autorité des Marchés Financiers de modifier quelques erreurs matérielles dans la rédaction des articles 1, 14,16 ,18, 24 et 33 ; ce dernier article mentionnant la structure d'accueil que Monsieur Gouttenoire a quittée.

Dan l'article 1, la mention « faire publiquement appel à l'épargne » sera remplacée par « faire offre au public ».

L'article 14 est modifié afin de préciser que la SCPI ne peut contracter des emprunts que dans la limite de ses capacités de remboursements et dont ce montant est approuvé par l'Assemblée générale des Associés.

Dan l'article 16, la mention faisant référence à une commission d'intervention de 5 % est remplacée par « une commission de cession de 5% ».

Dans l'article 18 la mention faisant référence « aux comptes de l'exercice » est complétée par les termes pour faire référence «aux comptes de l'exercice social complet ».

L'article 24 est précisé afin d'indiquer que le conseil de surveillance est consulté « pour avis ».

### ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS HT DE L'EXERCICE (EN EUROS)

Année	2010/2011	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>		
• Recettes locatives brutes	0	0
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0	0
• Produits divers	0	0
<b>TOTAL REVENUS</b>	0	0
<b>CHARGES</b>		
• Commission de gestion	30 000*	
• Autres frais de gestion	0	0
• Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0	0
• Charges locatives non récupérées	0	0
<b>Sous-total charges externes</b>	30 000	
• Amortissements nets	0	0
<b>patrimoine</b>		

\* La commission de gestion est due au titre des biens sociaux de la société, pour la facturation et l'encaissement des loyers, etc. Généralement la société de gestion percevra pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, 10% hors taxes (soit 11,96% TTC) du montant des produits locatifs hors taxe et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. Durant la période, estimée à 24 mois, de réalisation des programmes de travaux de restauration des immeubles, les recettes locatives de la société seront nulles puis commenceront à augmenter progressivement. Au cours des cinq premiers exercices sociaux, la rémunération de la société de gestion ne pourra être inférieure à 7 500 € hors taxes (soit 8 970 € Toutes Taxes Comprises) par trimestre dans la limite de l'assiette disponible.

## Renovalys 2

autres		
• Provisions nettes	0	
pour travaux	0	
autres	0	
Sous-total charges internes		
<b>TOTAL CHARGES</b>		
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	- 93 555 €	
• Variation du report à nouveau	na	
<b>REVENUS DISTRIBUÉS</b>	0	
• Avant prélèvement libératoire	0	
• Après prélèvement libératoire	0	

### VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2011

<b>VALEUR COMPTABLE</b>	En euros
Valeur comptable des immobilisations nette de provisions	3 504 671
Valeur nette des autres actifs	203 109
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>3 707 780</b>
	<i>SOIT POUR UNE PART:</i> 4 213,39

<b>VALEUR DE REALISATION</b>	En euros
Valeur vénale (expertise)	3 617 178
Valeur nette des autres actifs	112 975
<b>VALEUR DE REALISATION</b>	<b>3 730 153</b>
	<i>SOIT POUR UNE PART:</i> 4 238,81

<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	En euros
Valeur de réalisation	3 730 153
Frais d'acquisition	90 134
Commission de souscription	517 215
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>4 337 502</b>
	<i>SOIT POUR UNE PART:</i> 4 928,98

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames et Messieurs,

La société de gestion a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat.

Nous avons également pris connaissance du résultat des expertises immobilières et des comptes annuels de RENOVALYS 2.

La société de gestion nous a proposé le projet de rapport annuel rendant compte des activités de la SCPI au cours de ce premier exercice et dont les principales caractéristiques sont les suivantes ;

## La collecte de la SCPI

À fin 2011 et depuis sa création, la SCPI a collecté un capital social de 3 783 819 €, qui a permis l'acquisition rapide d'immeubles.

## La constitution du patrimoine

L'expertise réalisée de la valeur des immeubles au 31 décembre 2011 fait apparaître une valeur estimée à 3 617 178 euros, hors droits.

### **9 rue Arc de l'Agneau – 84000 Avignon**

Au cœur de la cité des Papes, en plein centre historique et dans l'enceinte du secteur sauvegardé, ce très bel immeuble XVIIIème est composé de 17 lots au total. La SCPI a fait l'acquisition de 7 lots.

Prix d'achat moyen au m<sup>2</sup>, avant travaux, de 2 400 € ; prix moyen des travaux au mètre carré : 2 250 €

### **3-5 rue Turgot – 21000 Dijon**

Dans un ensemble immobilier de prestige (ancien Couvent des Cordeliers) situé à Dijon en Côte d'Or et sis, 3 rue Turgot, la SCPI a acquis 4 lots.

Ce bien est composé de 77 logements et sera loué nu à une société d'exploitation dans le cadre d'un bail d'une durée de 11 ans. Il devrait offrir une rentabilité locative de 4.38 % dès lors que les travaux seront terminés et le bien livré à l'exploitant.

Prix d'achat moyen au m<sup>2</sup>, avant travaux, de 2 560 € ; prix moyen des travaux au mètre carré : 4 745 €

### **6, rue O' Quin – 64000 PAU**

En 1860, Eugène MONPAYS, un des fondateurs du Grand Hôtel à Pau, construit un immeuble de rapport rue O' Quin. Cet immeuble présente un volume structuré imposant, des façades monumentales avec pilastres d'angle d'inspiration ionique précédées de jardin clôturés sur la rue O' Quin.

Le vestibule de l'escalier, de facture XIXème siècle avec perrons en pierre, emmarchements et décors bois présentent de vastes volume d'une résidence de villégiature.

Prix d'achat moyen au m<sup>2</sup>, avant travaux, de 1250 € ; prix moyen des travaux au mètre carré : 2 500 €.

## Renovalys 2

### Les valeurs représentatives de la SCPI

Fin 2011, le patrimoine immobilier a été expertisé, conformément à la législation des SCPI. Sa valeur vénale hors droits ressortait à 3 617 178 euros, environ.

Après prise en compte des autres actifs de la société et de ses dettes, la valeur de réalisation s'établissait à 4 238,81 euros par part et la valeur de reconstitution à 4 928,98 euros par part, donc à un niveau inférieur au prix d'émission de la part, fixé à 5 000 euros.

### Les résultats et la distribution

Pour son premier exercice, d'une durée d'un peu plus de 12 mois, Renovalys 2 a réalisé un résultat négatif de 93 555 euros.

Les charges immobilières ont représenté 4 000 euros.

La commission de souscription, 517 215 euros, a constitué l'essentiel des charges d'exploitation, mais elle est reprise en produit sous forme de transfert de charge et n'a pas d'incidence sur le résultat. Les autres charges d'exploitation, dont la commission due à la société de gestion, assise sur les recettes de la SCPI, les honoraires de commissariat au compte, d'expertise comptable, et les frais financiers liés à la garantie bancaire réglementaire, ont représenté 42 771 euros, environ.

Rapporté à une part de pleine propriété sur l'exercice, le résultat de l'exercice s'est établi à – 103.31 euros.

Aucun dividende ne sera mis en paiement au titre de ce premier exercice.

### Les retraits

RENOVALYS 2 n'a enregistré aucune demande de retrait.

Les comptes, après vérification et approbation par le commissaire aux comptes, nous ont été communiqués et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires. Ils n'appellent pas de remarque supplémentaire et nous vous invitons à les approuver.

Nous vous recommandons d'approuver l'ensemble des résolutions présentées par la société de gestion.

Le Conseil de Surveillance

## LES COMPTES DE L'EXERCICE 2011



**KPMG Entreprises**  
**Pays de l'Ain et du Lyonnais**  
51 rue de Saint-Cyr  
Case Postale n° 409  
69338 Lyon Cedex 09  
France

Téléphone : +33 (0)4 37 64 78 00  
Télécopie : +33 (0)4 37 64 78 78  
Site internet : www.kpmg.fr

SCPI Renoyalys II  
53 rue de la Boétie  
75008 Paris

A Lyon, le 11 juin 2012

## Rapport

### Mission de Présentation des comptes annuels

Dans le cadre de la **mission de Présentation** des comptes annuels de la SCPI Renoyalys II pour l'exercice du 01/01/2011 au 31/12/2011 et conformément aux termes de notre lettre de mission en date du 18 janvier 2011, nous avons effectué les diligences prévues par les normes de Présentation définies par l'Ordre des Experts Comptables.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 13 pages, se caractérisent par les données suivantes:

- Capitaux propres comptables : 3 707 780 EUR
- Chiffre d'affaires : / EUR
- Résultat net comptable : -93 555 EUR

KPMG Entreprises  
Département de KPMG S.A.

Bertrand Fontaine  
Expert-comptable



## SCPI Renoyalys II

Comptes annuels au  
31/12/2011

KPMG Entreprises

*Ce rapport contient 4 pages*

**Etat du Patrimoine**  
SCPI  
**RENOVALYS II**

Au : 31/12/2011

EUR

		Exercice		Exercice précédent		
		Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	
<b>Placements immobiliers</b>	Immobilisations locatives	Terrains et constructions Locatives (Cf annexe 3.1)	1 496 950	1 545 000		
		Immobilisations en cours (cf annexe 3.1)	2 007 721	2 072 178		
		<b>Total</b>	<b>3 504 671</b>	<b>3 617 178</b>	-	-
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	Commissions de souscription				
		Frais de recherche des immeubles				
	Provisions liées aux placements immobiliers	TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
		Autres frais d'acquisition des immeubles	90 134			
		<b>Total</b>	<b>90 134</b>	-	-	-
	Autres provisions pour risques et charges	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
		Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	Autres provisions pour risques et charges					
	<b>Total</b>	-	-	-	-	
<b>Total I</b>		<b>3 594 805</b>	<b>3 617 178</b>	-	-	
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	Actifs immobilisés	Associés capital souscrit non appelé				
		Immobilisations incorporelles				
		Immobilisations corporelles d'exploitation				
		Immobilisations financières				
	<b>Total</b>	-	-	-	-	
Créances	Locataires et comptes rattachés					
	Autres créances	109 882	109 882			
	Provisions pour dépréciation des créances					
<b>Total</b>	<b>109 882</b>	<b>109 882</b>	-	-		
Valeurs de placements et disponibilités	Valeurs mobilières de placement					
	Fonds de remboursement					
	Autres disponibilités	433 505	433 505			
<b>Total</b>	<b>433 505</b>	<b>433 505</b>	-	-		
Provisions générales pour risques et charges		-	-	-	-	
Dettes	Dettes financières	- 18 072	- 18 072			
	Dettes d'exploitation	- 408 340	- 408 340			
	Dettes diverses	- 4 000	- 4 000			
	<b>Total</b>	<b>- 430 411</b>	<b>- 430 411</b>	-	-	
<b>Total II</b>		<b>112 975</b>	<b>112 975</b>	-	-	
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>	Charges constatées d'avance					
	Charges à répartir sur plusieurs exercices					
	Produits constatés d'avance					
<b>Total III</b>		-	-	-	-	
<b>Capitaux propres comptables</b>		<b>3 707 780</b>		-		
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>			<b>3 730 153</b>		-	

**Analyse de la variation des capitaux propres**  
**SCPI**  
**RENOVALYS II**

Au : 31/12/2011

**EUR**

		Situation D'ouverture	Affectation 2011	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>	Capital souscrit		3 784 000		3 784 000
	Capital en cours de souscription				
	<b>Total</b>		<b>3 784 000</b>	-	<b>3 784 000</b>
<b>Primes d'émission</b>	Primes d'émission		534 550		534 550
	Primes d'émission en cours de souscription				
	Prélèvement sur prime d'émission		-		-
<b>Total</b>		<b>17 335</b>	-	<b>17 335</b>	
<b>Ecart d'évaluation</b>	Ecart de réévaluation				
	Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Total</b>		-	-	-	-
<b>Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable</b>					
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>					
<b>Réserves</b>					
<b>Report a nouveau</b>					-
<b>Résultat de l'exercice</b>	Résultat de l'exercice		-		-
	Acomptes sur distribution				
	<b>Total</b>		-	-	-
<b>Total général</b>			<b>3 707 780</b>	-	<b>3 707 780</b>

## Compte de résultat SCPI Renovalys II

Période de l'exercice

28/12/2010 31/12/2011

Période de l'exercice précédent

**EUR**

		Exercice	Exercice précédent
<b>Produits d'exploitation</b>	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers		
	Charges facturés		
	Produits annexes		
	<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>	-	-
	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses		
	Provisions pour grosses réparations		
	Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	517 215		
Autres produits	1		
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>517 215</b>	-	
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>517 215</b>	-	
<b>Produits financiers</b>	Produits financiers		
	Reprises de provisions sur charges financières		
	<b>Total des produits financiers</b>	-	-
<b>Produits exceptionnels</b>	Produits exceptionnels		
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
	<b>Total des produits exceptionnels</b>	-	-
<b>Total des produits</b>		<b>517 215</b>	-
<b>Solde débiteur = perte</b>		<b>93 555</b>	-
<b>Total général</b>		<b>610 771</b>	-

## Compte de résultat (suite) SCPI Renovalys II

Période de l'exercice  
Période de l'exercice précédent

28/12/2010 31/12/2011

EUR

		Exercice	Exercice précédent
Charges d'exploitation	Charges ayant leur contrepartie en produits		
	Charges d'entretien du patrimoine locatif		
	Grosses réparations		
	Autres charges immobilières	4 000	
	<b>Charges immobilières</b>	<b>4 000</b>	-
	Rémunération de la société de gestion	30 000	
	Commission de souscription	517 215	
	Frais d'acquisitions		
	Diverses charges d'exploitation	42 771	
	Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation			
	Provisions pour créances douteuses		
	Provisions pour grosses réparations		
	Provisions pour risques et charges		
Autres charges			
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>589 986</b>	-	
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>593 986</b>	-	
Charges financières	Charges financières diverses	16 785	
	Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges financières</b>	<b>16 785</b>	-	
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles		
	Dotations aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	-	-	
<b>Total des charges</b>	<b>610 771</b>	-	
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>			
<b>Total général</b>	<b>610 771</b>	-	



**KPMG Entreprises**  
**Pays de l'Ain et du Lyonnais**  
51 rue de Saint-Cyr  
Case Postale n° 409  
69338 Lyon Cedex 09  
France

Téléphone : +33 (0)4 37 64 78 00  
Télécopie : +33 (0)4 37 64 78 78  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

## **SCPI Renoyalys II**

# **Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2011**

SCPI Renoyalys II  
53 rue de la Boétie  
75008 Paris

*Ce rapport contient 9 pages*

## **Table des matières**

1	Evènements principaux de l'exercice	2
2	Informations sur les règles générales d'évaluation	3
3	Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres	4
3.1	Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)	4
3.1.1	Terrains et constructions locatives	4
3.1.2	Immobilisations en cours	4
3.2	Charges à répartir sur plusieurs exercices	5
3.3	Autres créances	5
3.4	Valeurs de placement et disponibilités	5
3.5	Capitaux propres	5
3.6	Dettes	6
3.7	Prélèvements sur primes d'émission	6
3.8	Résultat de l'exercice	6
3.9	Etat de l'actif immobilisé	7
4	Informations relatives au comptes de résultat	8
4.1	Produits	8
4.2	Charges immobilières	8
4.3	Charges d'exploitation de la Société	8

## **1 Evènements principaux de l'exercice**

La SCPI Renovalys II a été créée le 28/12/2010, l'exercice clôturé au 31/12/2011 fait donc plus de 12 mois.

## **2 Informations sur les règles générales d'évaluation**

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives ont été immobilisés en frais d'établissement. Les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputées sur la prime d'émission.

Le cabinet Adequation Expertise a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2011 soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). La méthode utilisée est celle dite du « compte à rebours » consistant à déterminer le chiffre d'affaires prévisible de l'opération et à en déduire les différents coûts. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière sur l'exercice suivant.

### 3 Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

#### 3.1 Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

- Valeurs bilantielles : il s'agit des versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir l'intégralité du prix de revient des cinq programmes immobiliers.
- Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession espérable, évalué par un expert immobilier en 2011, une fois les travaux totalement achevés.

##### 3.1.1 Terrains et constructions locatives

Ce poste correspond à la valeur du foncier des 3 programmes immobiliers

En K€	Dijon	Avignon	Pau	Total
<b>Valeurs Bilantielles</b>	418	864	215	<b>1 497</b>
<b>Valeurs Estimées</b>	428	899	218	<b>1 545</b>

##### 3.1.2 Immobilisations en cours

Ce poste correspond à la valeur des travaux en cours sur les 3 programmes immobiliers

En K€	Dijon	Avignon	Pau	Total
<b>Valeurs Bilantielles</b>	732	861	414	<b>2 008</b>
<b>Valeurs Estimées</b>	794	843	436	<b>2 072</b>

### 3.2 Charges à répartir sur plusieurs exercices

Ce compte correspond aux frais d'acquisitions des biens immobiliers. Ce montant est amorti sur 5 ans à partir de l'exercice 2012.

### 3.3 Autres créances

Elles sont principalement composées des décomptes de notaires non encore soldés ainsi que la tva récupérable non encore décaissée.

### 3.4 Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de :

Disponibilités en banque : 434 K€

### 3.5 Capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital		3 784 000		3 784 000
Primes d'émission		534 550		534 550
Prélèvement sur primes d'émission		- 517 215		- 517 215
Report à nouveau				
Résultat		- 93 555		- 93 555
<b>Total</b>		<b>3 707 780</b>		<b>3 707 780</b>

### 3.6 Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes Financières :	18 K€
- Dont comptes courants société de gestion	17 K€
- Dont intérêts courus non échus	1 K€
Dettes d'exploitation :	408 K€
- Dont dettes fournisseurs	8 K€
- Dont fournisseurs factures non parvenues	400 K€
Dettes diverses :	4 K€
- Dont état charges à payer	4 K€

### 3.7 Prélèvements sur primes d'émission

La totalité des commissions de souscriptions de la société de gestion ont été imputé sur la prime d'émission. La décomposition de la prime d'émission 2011 est la suivante :

<i>en K€</i>	Primes d'émission 2011	Prélèvements sur la prime d'émission 2011
Primes d'émission 2011	535	
Commission de souscription 2011		517
Solde de la prime d'émission à fin 2011	17	

### 3.8 Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2011 ressort à : - 94 K€

### 3.9 Etat de l'actif immobilisé

<i>en K€</i>	31/12/2010	Entrées	Sorties	31/12/2011
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles		90		90
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives		1 497		1 497
Immobilisations en cours		2 072		2 072
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières				
		<b>3 595</b>		<b>3 595</b>

## 4 Informations relatives au comptes de résultat

### 4.1 Produits

Les produits sont constitués uniquement de l'imputation des commissions de souscriptions sur la prime d'émission pour un montant de 517 K€ au 31 décembre 2011.

### 4.2 Charges immobilières

On distingue :

Les charges et taxes récupérables sur les locataires :	Néant
- Dont charges récupérables :	
- Dont taxes récupérables :	
Les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	Néant
Les gros travaux et réparations :	Néant
Le poste « autres charges immobilières » :	4 K€
- Dont taxes non récupérables :	4 K€

### 4.3 Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, durant la période de travaux de restauration des immeubles, la société de gestion sera rémunérée au minimum de 9 K€ TTC par trimestre. La charge constatée en 2011 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 30 K€. Par la suite la société de gestion percevra 11.96% TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

Les diverses charges d'exploitation, soit 43 K€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (31 K€), des honoraires d'expertise immobilière (9K€) et de frais de banques (2 K€).

# **SCPI RENOVALYS 2**

Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels

Exercice de 13 mois clos le 31 décembre 2011

## **SCPI RENOVALYS 2**

Société civile de placement immobilier de 3 784 000 €  
Siège social : 53 rue de La Boétie - 75008 Paris  
N° Siret : 529 995 003 RCS Paris

### **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice de 13 mois clos le 31 décembre 2011

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 13 mois clos le 31 décembre 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SPCI Rénovalys 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion Avenir Finance Investments Managers. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par le Cabinet Boulez et associés, nommé par les associés dans les statuts du 28 décembre 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **I - Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 2 de l'annexe présente les principes généraux suivis pour l'établissement des comptes annuels, les règles et méthodes appliquées en ce qui concerne la détermination des valeurs estimées du patrimoine et leur présentation dans les comptes.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à vérifier la concordance avec celle du rapport de l'expert indépendant nommé par vos associés dans les statuts.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III - Vérifications et informations spécifiques

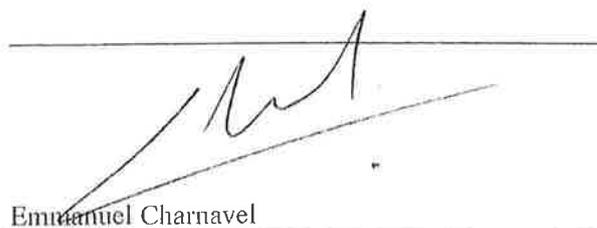
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

*Fait à Villeurbanne, le 13 juillet 2012*

Le commissaire aux comptes

**MAZARS**

  
Emmanuel Charnavel

M A Z A R S

## **SCPI RENOVALYS 2**

Rapport spécial du commissaire aux comptes  
sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2011

## **MAZARS**

LE PREMIUM - 131 BOULEVARD STALINGRAD - 69624 VILLEURBANNE CEDEX  
TÉL. : +33 (0)4 26 84 52 52 - FAX : +33 (0)4 26 84 52 59

SOCIÉTÉ ANONYME

CAPITAL DE 1 886 008 EUROS - RCS B 351 497 649

## **SCPI RENOVALYS 2**

Société Civile de placement immobilier de 3 784 000 €  
Siège social : 53 rue de La Boétie 75008 Paris  
RCS : 529 995 003 RCS Paris

### **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2011

## **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

SCPI RENOVALYS 2

*Assemblée générale  
d'approbation des  
comptes de l'exercice clos  
le 31 décembre 2011*

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

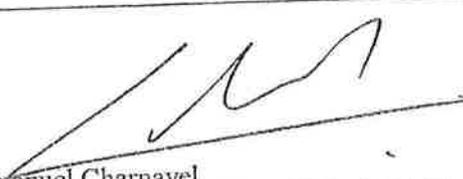
CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

*Fait à Villeurbanne, le 13 juillet 2012*

Le Commissaire aux Comptes

MAZARS

  
Emmanuel Charnavel

## RÉSOLUTIONS

### Assemblée générale ordinaire et extraordinaire

#### Assemblée générale ordinaire

##### Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu :

- le rapport de la Société de gestion,
- le rapport du Conseil de Surveillance,
- le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels,

Approuve les comptes de ce premier exercice et les opérations qu'ils reflètent.

##### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale donne quitus à la société de gestion et, en tant que de besoin, lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

##### Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du commissaire aux comptes établi en application de l'article L 214-76 du code monétaire et financier sur les conventions réglementées, déclare en approuver les conclusions.

##### Quatrième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de Surveillance, approuve les termes de ce rapport, et en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au Conseil de Surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

##### Cinquième résolution

L'Assemblée générale approuve les valeurs représentatives du patrimoine, soit :

• valeur comptable	4 213.39 € par part
• valeur de réalisation	4 238.81 € par part
• valeur de reconstitution	4 928,98 € par part

##### Sixième résolution

L'Assemblée générale constate que le résultat de l'exercice s'élève à - 93 555 euros ; ce montant sera affecté au report à nouveau.

## Renovalys 2

### **Septième résolution**

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

### **Assemblée générale extraordinaire**

#### **Première résolution**

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications de la société de gestion conformément à l'article L. 214-84-2, décide de ne pas transformer la SCPI en OPCI.

#### **Deuxième résolution**

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion approuve la modification de l'article 1 ainsi qu'il suit

- Article 1 – Forme

La société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214- 50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public, les articles L.214-119 et R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier, et par tous les textes subséquents et ses statuts.

#### **Troisième résolution**

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion approuve la modification du 5ème alinéa du deuxième paragraphe de l'article 14 ainsi qu'il suit :

- Article 14 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

- elle peut contracter au nom de la Société des emprunts dans la limite d'un pourcentage maximal du montant du capital social souscrit fixé par l'Assemblée générale, selon les capacités de remboursement de la SCPI.

#### **Quatrième résolution**

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion approuve la modification de l'article 16.2 ainsi qu'il suit :

##### 16.2 Rémunération de la Société de Gestion

3° Une commission de cession pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission de cession de 5 % hors taxes (soit 5,98% Toutes Taxes Comprises) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

#### **Cinquième résolution**

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion approuve la modification de l'article 18 , 5ème alinéa ainsi qu'il suit :

## Renovals 2

- Article 18 – Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social complet écoulé qui se tiendra au cours de la troisième année suivant leur nomination.

### **Sixième résolution**

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion approuve la modification de l'article 24 , 8ème alinéa ainsi qu'il suit :

- Article 24 – Information des associés

Après avoir consulté le Conseil de Surveillance pour avis sur les projets de résolutions transmis par les associés et notamment sur ceux concernant la présentation de nouvelles candidatures au sein de ce Conseil, la Société de Gestion arrêtera définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale et précisera s'ils ont ou non reçu son agrément

### **Septième résolution**

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion approuve la modification de l'article 33 ainsi qu'il suit :

#### Article 33 – Nomination du premier expert immobilier

Est nommé en qualité de premier expert immobilier de la société pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 :

Monsieur GOUTTENOIRE  
Expert près la Cour d'Appel de Lyon  
18-20 rue Tronchet  
69006 Lyon

### **Huitième résolution**

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.