



SCPI RENOVALYS 2

RAPPORT ANNUEL

2012



SOMMAIRE

La SCPI RENOVALYS 2 en bref.....	
Le marché de l'immobilier en 2012.....	
Organes de direction et de contrôle.....	
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2012.....	
Rapport du conseil de surveillance.....	
Rapports du commissaire aux comptes.....	
Comptes au 31 décembre 2012.....	
L'ordre du jour et le projet de résolution.....	



LES ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

▪ *La société de gestion*

Avenir Finance Investment Managers

Société Anonyme au capital de 2 401 457 ,60 €

Siège social : 53, rue la Boétie - 75008 Paris 414 596 791 RCS PARIS -

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI n° GP-97124 du 13 octobre 2009

Conseil d'Administration

Monsieur Cyril LUREAU, Président

Monsieur Danyel BLAIN, Administrateur

Monsieur Eric MOREAU, Administrateur

Direction Générale

Monsieur Thibault DELAHAYE, Directeur Général

▪ *Le conseil de surveillance*

✓ 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

▪ *L'expert immobilier*

Laurent GOUTTENOIRE

Expert près la Cour d'Appel de Lyon

18-20 rue Tronchet – 69006 Lyon

▪ *Les 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

✓ **Suppléant**

Monsieur Pierre BELUZE
131, boulevard Stalingrad
69100 VILLEURBANNE



LA SCPI RENOVALYS 2 EN BREF

La SCPI au 31 décembre 2012

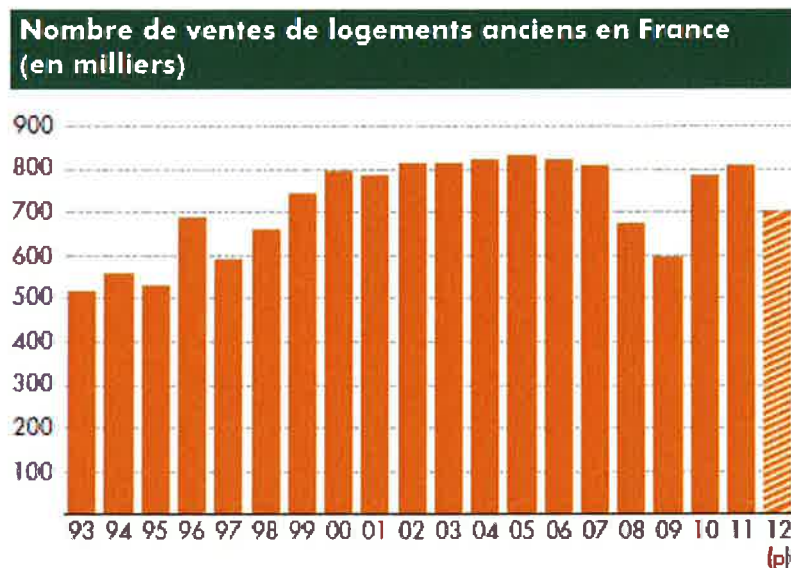
Forme juridique	SCPI à capital fixe
Capital social statutaire	20 003 600€
Date d'ouverture au public	09/05/2011
Clôture des souscriptions	31/12/2012
Durée de placement	Statutaire 18 ans
Visa AMF	SCPI 11-06 (20/04/2011)
Société de gestion	Avenir Finance Investment Managers

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER EN 2012

En ce début d'année, il convient de faire le bilan du marché immobilier et plus particulièrement de l'immobilier ancien en 2012 et d'évoquer les prévisions pour 2013.

Le marché de l'immobilier ancien en 2012

1) En volume : malgré une accélération des ventes en début 2012 et compte tenu de la réforme des plus-values immobilières, le volume des ventes est en léger recul à environ 700 000 ventes par rapport à 800 000 en 2011.



source : CGEDD

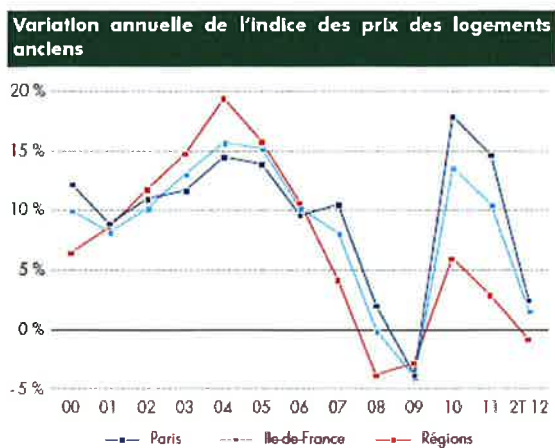
Plusieurs facteurs permettent d'expliquer cette situation, sans être exhaustif : la suppression du prêt à taux zéro dans l'ancien (ne concerne que les primo accédants et pas les investisseurs), les nouvelles exigences des banques vis-à-vis des emprunteurs, des prix qui restent élevés et la situation financière incertaine de certains acheteurs.

De plus, les acheteurs potentiels sont de plus en plus exigeants notamment en terme de classement énergétique des biens immobiliers et attendent une éventuelle baisse des prix.

2) En terme de prix : ceux-ci résistent bien. Selon l'indice des prix de l'INSEE, le second semestre 2012 enregistre une baisse de 0.4% seulement.

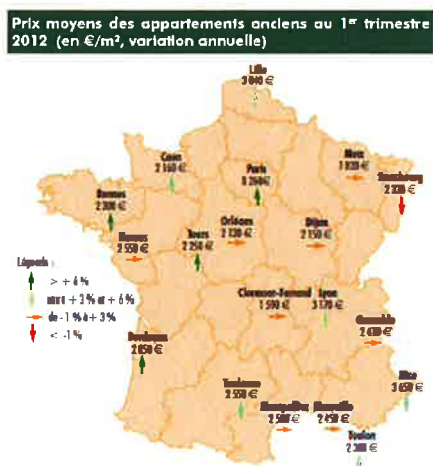
Sur une période d'un an, l'évolution moyenne des prix est de + 1% pour les appartements et de - 0.9% pour les maisons individuelles.

Le niveau historiquement bas des taux actuels des prêts immobiliers explique en partie cette quasi stabilité des prix.



Source : INSEE/Notaires de France

Les prix moyens de l'immobilier ancien ont même progressé au 1^{er} semestre 2012 notamment à Paris, Rennes, Lyon, Lille, Toulouse et Nice.



Source : INSEE/Notaires de France

Actuellement, seuls les biens de qualité bénéficiant d'un emplacement privilégié tirent leur épingle du jeu face à une sélectivité croissante des acquéreurs.

Les prévisions pour 2013

En terme de volume selon certains observateurs, le contexte économique actuel devrait avoir pour effet une baisse du nombre de ventes de l'ordre de - 15% avec pour conséquence une baisse des prix très modérée et estimée à - 2, - 4% pour l'année 2013.

En revanche, la demande de logements devrait rester soutenue notamment grâce au niveau des taux de prêts immobiliers extrêmement bas, au désir toujours présent d'une majorité de français d'accéder à la propriété et au statut de valeur refuge de la pierre.

Enfin les mesures fiscales votées en cette fin d'année 2012 ne modifient en rien les régimes fiscaux qui intéressent les propriétaires bailleurs, notamment le « déficit foncier », et favorisent même le dispositif dit « Loi Malraux » dont la réduction d'impôt n'est désormais plus prise en compte dans le cadre du plafonnement global des niches fiscales.

Le marché des SCPI

Comment parler d'investissement immobilier sans parler de SCPI.

La collecte des produits d'investissement basés sur l'immobilier (SIIC, OPCI, SCPI) est repartie à la hausse depuis 3 ans, en grande partie en réponse à la baisse de rémunération des autres types d'investissements. Les SCPI rencontrent un vif succès auprès des épargnants :

2.79 Milliards d'€ de collecte en 2011 contre 600 millions en 2003.

1.24 Milliards d'€ de collecte au 30/06/2012 soit une progression de 29% par rapport au 1er semestre 2011.

En terme de capitalisation, c'est 25.74 milliards d'€ au 30/06/2012 soit encore peu de chose comparé par exemple à l'assurance vie.

Les perspectives sont positives pour ce type de placement. En effet il s'agit d'une classe d'actifs moins volatile que d'autres et l'investisseur français est très attaché à la pierre, et ce quels que soient les cycles économiques et financiers.

LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

▪ *Le régime fiscal de la SCPI*

RENOVALYS 2 a pour objet de réaliser des opérations immobilières permettant de bénéficier pleinement du régime de déduction fiscale prévu par l'article 239 septies du CGI. Sous certaines conditions, il permet de déduire les déficits fonciers du revenu imposable. L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année suivant celle de la souscription. En application de ce texte, chacun des associés est personnellement passible, pour la part des bénéfices et des déficits sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt. L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction lui revenant dans ses droits et compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts du revenu net de la société.

▪ *La constitution du patrimoine immobilier*

La remarquable et substantielle collecte de cette fin d'année, a donc permis à la SCPI de faire de belles acquisitions.

Parmi celles-ci, elle peut compter des lots dans les immeubles suivants:

- - A Pau, dans le même immeuble « la villa O'Quin » : 13 lots dont 2 maisons de ville
- - A Colmar, 4 Grand Rue : 6 lots (3 types2 et 3 Types3)
- - A Chalon sur Saône, 9 rue au Change: 4 lots (1 type1, 1 type2 et 2 types3)
- - Et l'acquisition d'un immeuble dans son intégralité: à Toulon, rue Daumas : un immeuble constitué de 4 appartements (2 studios et 2 T2 au duplex).

Adresse	N° Lots	Etat	Surface (m2)	Acquisition prix	Acquisition frais inclus	Prix des travaux	Prix de revient final frais inclus
Acquisitions 2011							
Avignon 9 rue Arc de l'Agneau	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	
Nombre de lots	(7)		371	864 350	920 350	861 362	1 781 712
Dijon 3-5 rue Turgot	1	En rénovation	63.3			320 204	
	3		29.9			151 249	
	4		28.2			142 650	
	34		42.2			198 697	
Nombre de lots	(4)		163.6	418 100	450 622	812 800	1 263 422

Pau 6 rue O'Quin	21	En rénovation	86,5			205 367	
	22		87,93			208 920	
Nombre de lots	(2)		174.43	214 500	233 431	414 287	647 718

Acquisitions 2012

Pau 6 rue O'Quin	3	En rénovation	110,5			286 877	
	4		71,45			178 040	
	6		66,3			164 169	
	5		91,35			230 848	
	7		71,85			181 206	
	9		66,35			163 884	
	8		91,6			231 195	
	10		71,25			183 590	
	12		63,5			165 514	
	13		66,95			170 854	
	16		57,3			146 836	
	17		57,1			141 537	
	20		80,85			202 862	
Nombre de lots	(13)		967,35	1 454 356	1 566 356	2 567 809	4 134 165
Bordeaux 160-162 cours Victor Hugo	1	En rénovation	270			50 000	
	11		56,5			185 400	
	12		66,5			218 300	
	13		59,3			194 600	
	21		123			403 700	
	22		58,6			192 300	
	31		56			183 800	
	32		66,5			218 300	
	33		58			190 400	
	41		69			250 700	
Nombre de lots	(10)		883.40	1 700 000	1 807 110	2 087 500	3 894 610

Colmar 4 Grand Rue	3		65,4			171 751	
	4		71,1			186 384	
	5		74,2			194 861	
	6		80,7			211 897	
	9		52			136 315	
	10		47,8			125 374	
Nombre de lots	(6)		391.20	902 500	962 587	1 026 600	1 989 169
Chalon sur Saône 9 rue au Change	1		31,45			96 857	
	4		73,48			208 473	
	7		57,05			157 764	
	8		54,6			152 380	
Nombre de lots	(4)		216.58	292 450	312 450	615 500	927 923
Toulon 24 rue Daumas	1		27,4				
	2		27,4				
	3		50,7				
	4		48				
Nombre de lots	(4)		153.50	290 850	310 250	515 020	825 270
Total	50		3 321	100 %	100 %	100 %	100%



Pau





▪ *L'évaluation de la SCPI*

La valeur de réalisation de RENOVALYS 2 s'établit à 15 725 222 euros, soit 4 328.44 euros par part.

Valeurs	2011 (en euros)	Soit, par part (en euros)	2012 (en euros)	Soit, par part (en euros)
Valeur de réalisation	3 730 153	4 238.81	15 725 222	4328.44
Valeur de reconstitution	4 337 502	4 928.98	18 399 022	5064.42

▪ *La situation locative*

Au 31 décembre 2012, aucun logement n'était loué, seul un commerce en rez-de-chaussée de l'immeuble de Bordeaux est loué (bail commercial à un restaurateur).

Au 31 décembre 2012, 0 logements loués sur 0 réceptionnés. Lors de l'achat des lots à Bordeaux, un bail commercial (restaurant) était en cours et a été repris par Renovalys 2 comme bailleur.

- La surface louée fin 2012 est de 270 m²

Le patrimoine dorénavant constitué, le taux d'occupation devrait augmenter fin de l'année 2013, au fur et à mesure de la livraison des logements à Avignon.

	Lots livrés	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Commentaires	Nombre de lots loués
Avignon	0	15 décembre 2011	3T 2013	Travaux en cours, démarrés en Avril 2012	0
Dijon	0	27 décembre 2011	4T 2013	Travaux en cours	0
Pau	0	30 décembre 2011 et 24 décembre 2012	4T 2014	Entreprises désignées - Début des travaux	0
Bordeaux	1*	18 septembre 2012	3T 2014	Consultation des entreprises en cours	1
Colmar	0	27 décembre 2012	3T 2014	Début de consultation des entreprises	0
Chalon sur Saône	0	28 décembre 2012	2T 2014	Début de consultation des entreprises	0
Toulon	0	21 décembre 2012	1T 2015	Demandes d'autorisations administratives	0

1* : 1 lot est actuellement en location à Bordeaux. Il s'agit du commerce en pied d'immeuble.

*RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER
(au 31 décembre 2012, en % des valeurs vénables)*

	Habitations	Commerces	En nombre de logements
Paris	-		-
Région parisienne	-		-
Province	98	2	49
TOTAL	98	2	49

LES TRAVAUX

Les travaux sur les immeubles de Dijon et d'Avignon suivent leur cours suivant les plannings annoncés en début d'année 2012. Contrairement à Dijon, où plusieurs facteurs (nouvelles exigences de l'architecte des bâtiments de France, sinistre pour cause naturelle...) ont entraîné un retard conséquent, les travaux sur l'immeuble d'Avignon respectent les délais.

Les travaux sur Pau et Bordeaux ont débuté cette fin d'année.

Concernant Colmar et Chalon sur Saône, les consultations d'entreprises ont commencé immédiatement après les acquisitions et établissement des budgets. Un architecte a été désigné pour l'opération de Toulon, pour la conception et l'établissement des diverses autorisations administratives (permis de construire, demande préalable de travaux...).

PERCEPTION DES LOYERS

Sur l'année 2012, la SCPI aura perçu des loyers à la hauteur de 14 516 euros provenant exclusivement du commerce en pied d'immeuble à Bordeaux. Pour l'instant, aucune livraison n'étant faite et la plupart des travaux n'ayant pas débutés, la SCPI ne perçoit pas de loyers des logements.

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES : Néant

▪ *Le résultat et la distribution*

Les résultats de l'année 2012 ne sont pas comparables à ceux de 2011 puisque 2012 est la première année au cours de laquelle RENOVALYS 2 a encaissé des loyers à hauteur de 14 516 euros. Les charges immobilières ont été constituées par les honoraires versés aux agents immobiliers (AVENIR FINANCE GESTION & PROPERTIES) lors des locations ainsi que des honoraires d'expertise et des charges non récupérables sur les actifs en cours de location. Les produits financiers se sont élevés à 22 075 K euros, conformément à la rémunération prévue dans la convention de rémunération du compte courant. Le résultat de l'exercice s'est établi à -84 595 euros. Rapporté à une part, il a représenté - 23.28 euros. En conséquence, aucun dividende ne sera mis en paiement au titre de l'exercice 2012.

▪ *Le capital et le marché des parts*

Capital au 31/12/12 (nominal en euros)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
15 621 900	3 633	565

Aucune transaction de parts n'a été réalisée sur le marché secondaire en 2012. Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de RENOVALYS 2 est soumis à l'obligation pour l'associé de conserver ses parts pendant toute la durée d'engagement de location de l'ensemble des logements, pris par la SCPI, sous peine de réintégration de l'avantage obtenu. En cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur, qui recherche le rendement, ce qui explique le faible volume de transactions sur ce type de marché secondaire

▪ *L'assemblée générale*

L'assemblée aura notamment à approuver la répartition du résultat et à prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine.

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES DEUX DERNIERS EXERCICES (EN EUROS)

Année	Exercice 2011	% du total des revenus	Exercice 2012	% du total des revenus
REVENUS (1)				
• Recettes locatives brutes (2)	0	0	14 831	0.83
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0	0	22 075	1.24
• Autres produits	517 215	100	1 747 000	97.93
TOTAL PRODUITS	517 215	100	1 783 905	100
CHARGES (1)				
• Commission de gestion	30 000	5.80	37 720	2.11
• Autres frais de gestion	559 986	108.27	1 796 145	100.69
• Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-		-	
• Charges locatives non récupérées	-		-	
Sous-total charges externes	589 986	114.07	1 833 865	102.80
• Amortissements nets	N/A			
patrimoine	-		-	
autres	-		18 027	1.01
• Provisions nettes	N/A		N/A	
pour travaux	-		-	
autres (3)	-		-	
Sous-total charges internes	-		-	
• Charges financières	16 785	3.25	5297	0.30
TOTAL CHARGES	610 771	118.09	1 868 500	104.74

RÉSULTAT COURANT	- 93 555	-18.09	-84 595	-4.74
• Variation du report à nouveau	-		-190.42	
• Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	0	0	0	0
REVENUS DISTRIBUÉS				
• Avant prélèvement	0	0	0	0
• Après prélèvement	0	0	0	0

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
(2) Les recettes locatives correspondent aux loyers nets de charges récupérées.
(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2012 PAR DATE D'ÉCHÉANCE

Conformément à l'article D 4414 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2012 par date d'échéance.

Nature	Exercice	Total	Dettes non échues	DETTES ÉCHUES		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2012	314 962	314 962			
	2011	408 340	404 427	3 913		
Dettes litigieuses	2012	Néant	Néant			
	2011	Néant	Néant			
TOTAL	2012	314 962	314 962			
	2011	408 340	404 427	3 913		

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2012

VALEUR DE RÉALISATION	En euros
Valeur vénale	15 437 528
Valeur des autres actifs nette des non-valeurs	287 694
VALEUR DE RÉALISATION	15 725 222
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	4 328.44

<i>VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)</i>	<i>En euros</i>
<i>Valeur comptable des immobilisations nette de provisions</i>	<i>14 943 907</i>
<i>Valeur nette des autres actifs</i>	<i>697 280</i>
<i>VALEUR COMPTABLE</i>	<i>15 641 187</i>
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	<i>4 305.31</i>

<i>VALEUR DE RECONSTITUTION</i>	<i>En euros</i>
<i>Valeur de réalisation</i>	<i>15 725 222</i>
<i>Frais d'acquisition</i>	<i>409 586</i>
<i>TOTAL 1</i>	<i>16 134 808</i>
<i>Commission de souscription</i>	<i>2 264 214</i>
<i>VALEUR DE RECONSTITUTION</i>	<i>18 399 022</i>
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	<i>5 064.42</i>

EMPLOI DES FONDs

	Total au 31/12/2011	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2012
+ Fonds Collectés	4 318 550	13 765 000	18 083 550
+ Divers / Autres Réserves			
- Achats d'Immeubles	-3 594 805	-11 758 688	-15 353 493
- Engagements sur constructions	0	0	0
- Cessions d'Immeubles			
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	-517 215	-1 746 999	-2 264 214
- Autres Immobilisations Corporelles	0	0	0
SOLDE	206 530	259 313	465 843

CAPITAL

Date de création : 2010

Nominal de la part : 4300 €

Date	Capital nominal en euros	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en euros)	Nombre de parts	Nombre d'associés	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année (en euros)	Prix d'entrée au 31/12
31/12/2010	778 300	778 300	181	25	-	5000
31/12/2011	3 784 000	3 005 700	880	132	517 215	5000
31/12/2012	15 621 900	11 837 900	3633	565	1 746 999	5000

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil s'est réuni à plusieurs reprises au cours de l'année 2012. Il a pu suivre l'évolution de la constitution du patrimoine immobilier de votre société. Il a également examiné les résultats financiers de l'exercice et pris connaissance des expertises immobilières. La société de gestion a mis à sa disposition tous documents et informations nécessaires. Les conventions y compris celles relatives aux commissions de gestion ont été examinées en séance et n'appellent pas de commentaires particuliers.

▪ *L'évolution du patrimoine*

La collecte de cette fin d'année, a permis à la SCPI de faire de belles acquisitions.

Parmi celles-ci, elle peut compter des lots dans les immeubles suivants:

- - A Pau, dans le même immeuble « la villa O'Quin » : 13 lots dont 2 maisons de ville
- - A Colmar, 4 Grand Rue : 6 lots (3 types² et 3 Types³)
- - A Chalon sur Saône, 9 rue au Change: 4 lots (1 type¹, 1 type² et 2 types³)

Et l'acquisition d'un immeuble dans son intégralité:

- - A Toulon, rue Daumas : un immeuble constitué de 4 appartements (2 studios et 2 T2 au duplex)
- - A Bordeaux, 160-162 Cours Victor Hugo : un immeuble constitué de 10 lots dont un commerce en pied d'immeuble.

▪ *Valeurs représentatives de la SCPI*

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2012 ont fait ressortir une valeur vénale de 15 437 528 €. La valeur de réalisation s'établit à 4 328.44 € par part et la valeur de reconstitution à 5 064.42 €.

▪ *Les résultats de l'exercice 2012*

L'évolution de la situation locative en 2012 a permis à la SCPI de percevoir 14 516 euros de loyer. Renovalys 2 a réalisé un résultat négatif de 84595 €. Le résultat ressort à -23.28 € euros par part. Aucun dividende ne sera mis en paiement au titre de l'exercice.

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.

le conseil de surveillance,



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 Renovalys II

Comptes annuels au 31/12/2012

SCPI Renovalys II

Etat du Patrimoine
SCPI
RENOVALYS II

Au : 31/12/2012

EUR

		Exercice		Exercice précédent	
		Valeurs Bilanrielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilanrielles	Valeurs estimées
Comptes de régularisation actif et passif	Placements immobiliers	Immobilisations locales			
		Terrains et constructions Locatives (Cf annexe 3.1)	6 136 950	6 402 950	1 496 950
		Immobilisations en cours (cf annexe 3.1)	8 806 957	9 034 578	2 007 721
		Total	14 943 907	15 437 528	3 504 671
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	Commissions de souscription			
		Frais de recherche des immeubles			
		TVA non récupérable sur immobilisations locales			
		Autres frais d'acquisition des immeubles	409 586		90 134
		Total	409 586	-	90 134
	Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locales			
		Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices			
		Autres provisions pour risques et charges			
		Total	-	-	-
	Total I		15 353 493	15 437 528	3 594 805
Autres actifs et passifs d'exploitation	Actifs immobilisés	Associés capital souscrit non appelé			
		Immobilisations incorporelles			
		Immobilisations corporelles d'exploitation			
		Immobilisations financières			
		Total	-	-	-
	Créances	Locataires et comptes rattachés	6 474	6 474	
		Autres créances	55 692	55 692	109 882
		Provisions pour dépréciation des créances			
		Total	62 166	62 166	109 882
	Valeurs de placements et disponibilités	Valeurs mobilières de placement			
		Fonds de remboursement			
		Autres disponibilités	564 089	564 089	433 505
		Total	564 089	564 089	433 505
	Provisions générales pour risques et charges		-	-	-
Dettes	Dettes	Dettes financières	- 22 282	- 22 282	- 18 072
		Dettes d'exploitation	- 314 962	- 314 962	- 408 340
		Dettes diverses	- 1 317	- 1 317	- 4 000
		Total	- 338 561	- 338 561	- 430 411
	Total II		287 693	287 693	112 976
Comptes de régularisation actif et passif	Charges constatées d'avance				
	Charges à répartir sur plusieurs exercices				
	Produits constatés d'avance				
	Total III		-	-	-
Capitaux propres comptables			15 641 186		3 707 780
Valeur estimée du patrimoine				15 725 221	3 730 153

Analyse de la variation des capitaux propres

SCPI

RENOVALYS II

Au : 31/12/2012

EUR

		Situation D'ouverture	Affectation 2012	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	Capital souscrit	3 784 000	11 837 900		15 621 900
	Capital en cours de souscription				
	Total	3 784 000	11 837 900	-	15 621 900
Primes d'émission	Primes d'émission	534 550	1 927 100		2 461 650
	Primes d'émission en cours de souscription				
	Prélèvement sur prime d'émission	- 517 215	- 1 746 999		- 2 264 214
	Total	17 335	180 101	-	197 436
Ecart d'évaluation	Ecart de réévaluation				
	Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
	Total	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable				
	Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
	Réserves				
	Report a nouveau	-	93 555		- 93 555
	Résultat de l'exercice	- 93 555	- 84 595	- 93 555	- 84 595
	Acomptes sur distribution				
	Total	- 93 555	- 84 595	- 93 555	- 84 595
Total général		3 707 780	11 839 851	- 93 555	15 641 186

Compte de résultat SCPI Renovalys II

Période de l'exercice

28/12/2011 31/12/2012

Période de l'exercice précédent

EUR

		Exercice	Exercice précédent
Produits d'exploitation	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers	14 516	
	Charges facturées	315	
	Produits annexes		
	Produits de l'activité immobilière et produits annexes	14 831	-
	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses		
	Provisions pour grosses réparations		
	Provisions pour risques et charges		
Produits financiers	Transfert de charges d'exploitation	1 746 999	517 215
	Autres produits	1	1
	Autres produits d'exploitation	1 747 000	517 215
	Total des produits d'exploitation	1 761 830	517 215
	Produits financiers	22 075	
Produits exceptionnels	Reprises de provisions sur charges financières		
	Total des produits financiers	22 075	-
	Produits exceptionnels		
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels		-	-
Total des produits		1 783 905	517 215
Solde débiteur = perte		84 595	93 555
Total général		1 868 500	610 771

Compte de résultat (suite) SCPI Renovalys II

Période de l'exercice

28/12/2011 31/12/2012

Période de l'exercice précédent

EUR

	Exercice	Exercice précédent
Charges d'exploitation	Charges ayant leur contrepartie en produits	
	Charges d'entretien du patrimoine locatif	
	Grosses réparations	
	Autres charges immobilières	11 311 4 000
	Charges immobilières	11 311 4 000
	Rémunération de la société de gestion	37 720 30 000
	Commission de souscription	1 746 999 517 215
	Frais d'acquisitions	
	Diverses charges d'exploitation	49 146 42 771
	Dotation aux amortissements d'exploitation	18 027
	Dotation aux provisions d'exploitation	
	Provisions pour créances douteuses	
	Provisions pour grosses réparations	
	Provisions pour risques et charges	
Charges financières	Autres charges	
	Charges d'exploitation de la société	1 851 892 589 986
	Total des charges d'exploitation	1 863 203 593 986
	Charges financières diverses	5 297 16 785
Charges exceptionnelles	Dotation aux amortissements et aux provisions	
	Total des charges financières	5 297 16 785
	Charges exceptionnelles	
	Dotations aux amortissements et aux provisions	
	Total des charges exceptionnelles	- -
	Total des charges	1 868 500 610 771
	Solde créditeur = bénéfice	
	Total général	1 868 500 610 771



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 Renovalys II

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2012

SCPI Renovalys 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	Autres frais d'acquisition	5
3.3	Locataires et comptes rattachés	5
3.4	Autres créances	5
3.5	Valeurs de placement et disponibilités	5
3.6	Capitaux propres	5
3.7	Dettes	6
3.8	Prélèvements sur primes d'émission	6
3.9	Résultat de l'exercice	6
3.10	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
4.4	Charges financières de la Société	8



1 Evènements principaux de l'exercice

Aucun élément significatif à signaler.

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 2012 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 2012, une fois les travaux totalement achevés.

3.1.1 Terrains et constructions locatives

Ce poste correspond à la valeur du foncier des 8 programmes immobiliers

En K€	Dijon	Avignon	Pau	Pau O Quin	Bordeaux	Toulon	Chalon	Colmar	Total
Valeurs Bilantielles	418	864	215	1 454	1 700	291	292	903	6 137
Valeurs Estimées	428	899	218	1 551	1 767	307	302	931	6 403

3.1.2 Immobilisations en cours

Ce poste correspond à la valeur des travaux en cours sur les 8 programmes immobiliers

En K€	Dijon	Avignon	Pau	Pau O Quin	Bordeaux	Toulon	Chalon	Colmar	Total
Valeurs Bilantielles	732	868	414	2 568	2 068	515	615	1 027	8 807
Valeurs Estimées	794	880	514	2 588	2 086	522	615	1 036	9 035

3.2 Autres frais d'acquisition

Ce compte correspond aux frais d'acquisitions des biens immobiliers. Ce montant est amorti sur 5 ans à partir de l'exercice 2012 pour les frais engagés en 2011 (90K€) soit 18K€. Les sommes engagées en 2012 (337K€) seront quand à elles amorties sur 5 ans à partir de l'exercice 2013

3.3 Locataires et comptes rattachés

Les créances locataires sont constituées par :

Créances locataires et comptes rattachés :	6 K€
- Dont locataire Bordeaux	3 K€
- Dont créances sur société de gestion	4 K€

3.4 Autres créances

Elles sont constituées par :

Autres créances :	56 K€
- Dont Tva déductible à récupérer	40 K€
- Dont décomptes de notaires non soldés	2 K€
-Dont autres créances	3K€
-Dont intérêts courus à recevoir	11K€

3.5 Valeurs de placement et disponibilités

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

Disponibilités en banque : 564 K€

3.6 Capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital	3 784 000	11 837 900		15 621 900
Primes d'émission	534 550	1 927 100		2 461 650
Prélèvement sur primes d'émission	- 517 215	- 1 746 999		- 2 264 214
Report à nouveau		- 93 555		- 93 555
Résultat	- 93 555	- 84 595	- 93 555	- 84 595
Total	3 707 780	11 839 351	- 93 555	15 641 186

3.7 Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes Financières :	22 K€
- Dont comptes courants société de gestion	17 K€
- Dont intérêts courus non échus	5 K€
Dettes d'exploitation :	315 K€
- Dont dettes fournisseurs	2 K€
- Dont fournisseurs factures non parvenues	313 K€
Dettes diverses :	1 K€
- Dont décompte de notaire à régulariser	1 K€

3.8 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 2012 est la suivante :

<i>en K€</i>	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission 2011	535	
Commission de souscription 2011		517
Prime d'émission 2012	1 927	
Commission de souscription 2012		1 747
Solde de la prime d'émission à fin 2012	197	

3.9 Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2012 ressort à : - 85 K€

3.10 Etat de l'actif immobilisé

<i>en K€</i>	31/12/2011	Entrées	Sorties	31/12/2012
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	1 497	4 640		6 137
Immobilisations en cours	2 007	6 800		8 807
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
	3 504	11 440		14 944

4 Informations relatives au comptes de résultat

4.1 Produits

Les produits sont constitués principalement de l'imputation des commissions de souscriptions sur la prime d'émission (autres produits d'exploitation) pour un montant de 1 747 K€ au 31 décembre 2012. Les locations immobilières concernent le local commercial de Bordeaux pour 15 K€ et les produits financiers représentent 22 K€.

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 » :	11 K€
- Dont taxes non récupérables :	11 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 2012 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 37,5 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 49 K€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (25 K€), de dépenses d'annonces et insertions (14 K€), des honoraires d'expertise immobilière (9K€) et de frais de banques (2 K€).

Enfin, les dotations aux amortissements sur les frais de constitution s'élèvent à 18 K€ au 31/12/2012.

4.4 Charges financières de la Société

Les charges financières représentent 5 K€ au 31/12/2012.

SCPI RENOVALYS 2

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

SCPI RENOVALYS 2

Société civile de placement immobilier au capital de 15 621 900 €

Siège social : 53 rue de La Boétie - 75008 Paris

N° SIREN : 529 995 003 RCS Paris

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 clos le 31 décembre 2012, 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 vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par l'expert immobilier Laurent Gouttenoire, Gérant du cabinet Adéquation Expertise, nommé par 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.

SCPI RENOVALYS 2

Comptes Annuels

Exercice clos le

31 décembre 2012

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 :

- Nos appréciations ont notamment porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier ;
- Nos travaux relatifs aux valeurs estimées des immeubles présentées dans l'Etat du patrimoine ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par vos 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

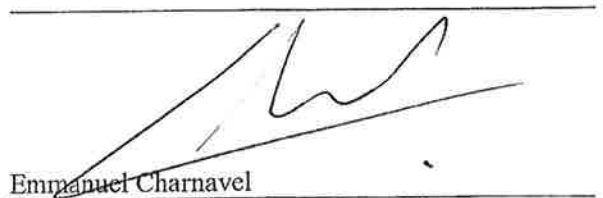
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation 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 22 mars 2013

Le commissaire aux comptes

MAZARS



Emmanuel Charnavel

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 2012**

SCPI RENOVALYS 2

Société Civile de placement immobilier au capital de 15 621 900 €
Siège social : 53 rue de La Boétie 75008 Paris
N° SIREN : 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 2012

SCPI RENOVALYS 2

*Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2012*

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 2012*

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.

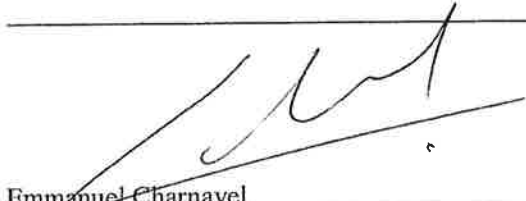
CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 22 mars 2013

Le Commissaire aux Comptes

MAZARS


Emmanuel Charnavel

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale ordinaire du 28 juin 2013

- ✓ Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- ✓ Quitus à la société de gestion,
- ✓ Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- ✓ Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
- ✓ Affectation du résultat,
- ✓ Approbation de la valeur comptable, et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2012,
- ✓ Pouvoirs pour formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 tels qu'ils lui sont présentés.

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne quitus à la société de gestion pour l'exercice 2012.

Troisième 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.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance et le rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont mentionnées.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale constate que le résultat de l'exercice s'élève à -84 595 euros ; ce montant sera affecté au report à nouveau.

Sixième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2012.

• Valeur comptable	15 641 187
--------------------	------------

Septième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2012.

• Valeur de réalisation	15 725 222
-------------------------	------------

Huitième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2012.

• Valeur de reconstitution	18 399 022
----------------------------	------------

Neuvième 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.